

# Geschäftsbericht 2019

**Jahresbericht und Jahresrechnung**  
Avenirplus Anlagestiftung



# Inhalt

A.	Einleitende Informationen .....	5
B.	Entwicklung Anlagestiftung .....	6
C.	Organe .....	10
D.	Bericht Stiftungsratspräsident und Geschäftsführung .....	12
E.	Corporate Governance .....	13
F.	Stammvermögen .....	14
G.	Entwicklung der Anlagegruppe Immobilien .....	15
H.	Erfolgsrechnung Anlagegruppe Immobilien A.....	17
I.	Vermögensrechnung Anlagegruppe Immobilien B.....	19
J.	Erfolgsrechnung Anlagegruppe Immobilien B.....	21
K.	Vermögensrechnung fusionierte Anlagegruppe Immobilien.....	23
L.	Erfolgsrechnung fusionierte Anlagegruppe Immobilien.....	25
M.	Entwicklung der Anlagegruppe Hypotheken .....	27
N.	Vermögensrechnung Anlagegruppe Hypotheken .....	28
O.	Erfolgsrechnung Anlagegruppe Hypotheken.....	29
P.	Entwicklung der Anlagegruppe Mischvermögen.....	30
Q.	Vermögensrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 0.....	31
R.	Erfolgsrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 0.....	32
S.	Vermögensrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 25.....	33
T.	Erfolgsrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 25.....	34
U.	Vermögensrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 40.....	35
V.	Erfolgsrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 40 .....	36
W.	Anhang.....	37
1	Grundlagen und Organisation .....	37
1.1	Rechtsform und Zweck.....	37
1.2	Angabe der Urkunde und Reglemente .....	37
1.3	Oberstes Organ, Geschäftsführung und Zeichnungsberechtigung .....	38
1.4	Verwaltung, Experten, Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde.....	39

2	Anzahl Anleger .....	39
3	Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit .....	40
	3.1 Rechnungslegungsstandards nach Swiss GAAP FER 26 .....	40
	3.2 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze .....	40
	3.3 Latente Grundstückgewinnsteuern .....	41
	3.4 Reinvestition der Erträge (Thesaurierung).....	41
4	Angaben zur Vermögensanlage.....	41
	4.1 Organisation der Anlagetätigkeit.....	41
	4.2 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien A.....	42
	a) Einhaltung von Art. 50 BVV 2 / Erweiterung der Anlagetätigkeit .....	42
	b) Kosten und Kennzahlen .....	42
	c) Objektinventar per 31.12.2019 .....	43
	d) Erläuterungen .....	43
	4.3 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien B.....	44
	a) Einhaltung von Art. 50 BVV 2 / Erweiterung der Anlagetätigkeit .....	44
	b) Kosten und Kennzahlen .....	44
	c) Objektinventar Immobilien B per 31.12.2019 .....	45
	d) Erläuterungen .....	46
	4.4 Fusionierte Anlagegruppe Immobilien .....	46
	a) Einhaltung von Art. 50 BVV 2 / Erweiterung der Anlagetätigkeit.....	46
	b) Kosten und Kennzahlen .....	47
	c) Objektinventar Immobilien fusioniert per 31.12.2019 .....	48
	d) Erläuterungen .....	49
	4.5 Angaben zur Anlagegruppe Hypotheken.....	50
	a) Gezeichnete Hypotheken.....	50
	b) Kosten und Kennzahlen .....	50
	c) Hypotheken.....	50
	d) Erläuterungen .....	51

4.6	Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen 0 .....	51
a)	Vermögen.....	51
	Fünf grösste Positionen.....	52
b)	Kosten und Kennzahlen .....	52
c)	Erläuterungen .....	52
4.7	Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen 25.....	53
a)	Vermögen.....	53
	Fünf grösste Positionen.....	54
b)	Kosten und Kennzahlen .....	54
c)	Erläuterungen .....	54
4.8	Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen 40.....	55
a)	Vermögen.....	55
	Fünf grösste Positionen.....	56
b)	Kosten und Kennzahlen .....	56
c)	Erläuterungen .....	56
4.9	Übrige Angaben .....	57
a)	Anlagestiftung als Empfängerin von Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen .....	57
b)	Anlagestiftung als Erbringerin von Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen .....	57
c)	Eingegangene nicht bilanzierte Verpflichtungen .....	57
d)	Kommissionen, Honorare, Verwaltungskosten.....	57
e)	Verpfändete Aktiven.....	57
f)	Aufsichtsbehörde.....	58
g)	Risikomanagement und internes Controlling .....	58
h)	Laufende Rechtsverfahren .....	58
i)	Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden .....	58
j)	Integrität und Loyalität.....	58
k)	Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt .....	58
l)	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	58
5	Bericht der Revisionsstelle .....	59

# A. Einleitende Informationen

## Allgemeine Informationen

### Adresse

Avenirplus Anlagestiftung, Marktgasse 37, 3011 Bern

### Gründungsjahr

1998

### Anzahl Anlagegruppen

6 (ab 1.1.2020: 5)

### Region

Schweiz

### Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtsbehörde Berufliche Vorsorge (OAK BV),  
Bern

## Stiftungsrat

### Präsident

Rolf Beyeler

### Vizepräsident

Christoph Mayer

### Mitglied

Riccardo Incerti

## Geschäftsführung

### Avenirplus AG, Bern

Martin Meyer, Geschäftsführer  
Beat Leuenberger, stellvertretender Geschäftsführer

## Weitere Informationen

### Publikationen NAV

Anlagegruppe Mischvermögen:	wöchentlich
Anlagegruppe Hypotheken:	monatlich
Anlagegruppen Immobilien:	monatlich

### Valoren Nummer

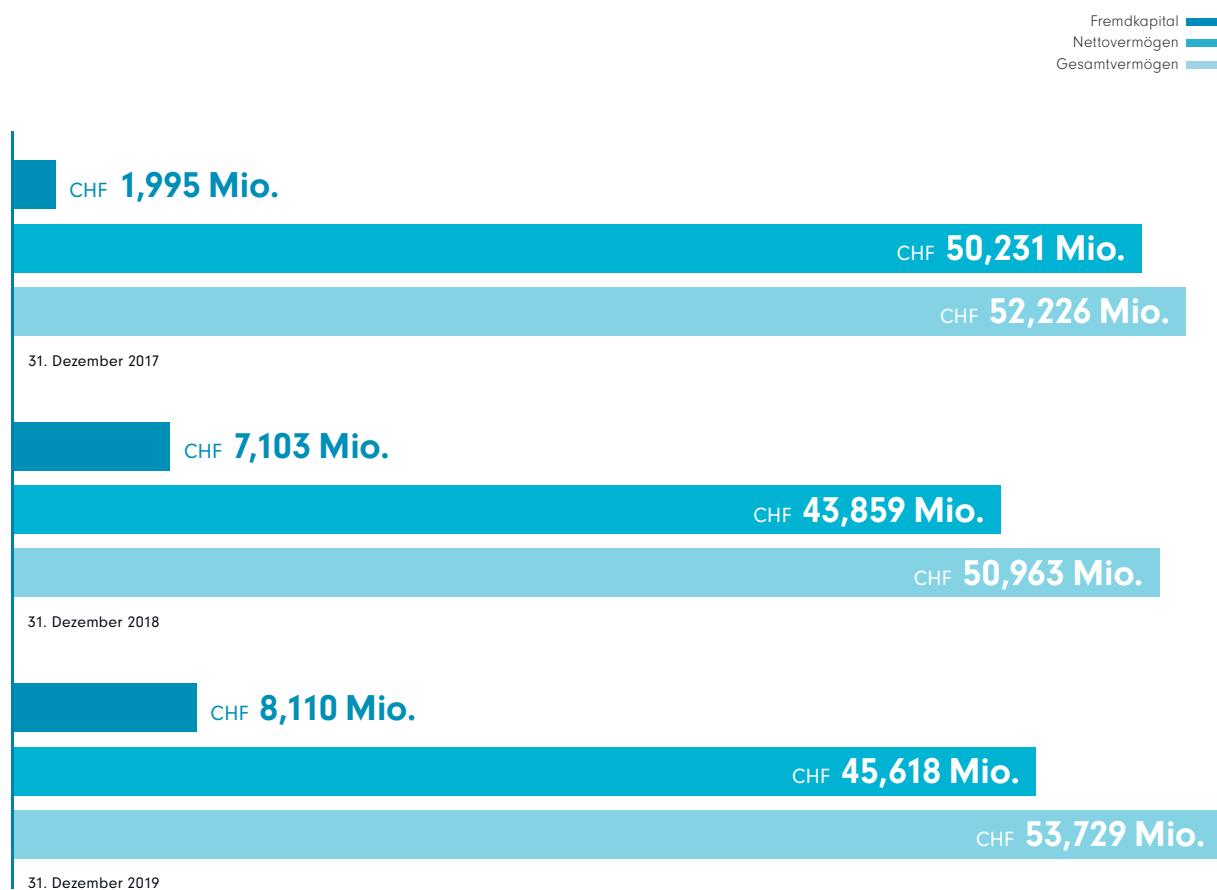
Anlagegruppe Immobilien A	37163452
Anlagegruppe Immobilien B	37163493
Anlagegruppe Hypotheken	37163502
Anlagegruppe Mischvermögen BVG 0	45164497
Anlagegruppen Mischvermögen BVG 25	45164538
Anlagegruppe Mischvermögen BVG 40	45164544

### Handelsregister-Nummer

CHE-110.263.234

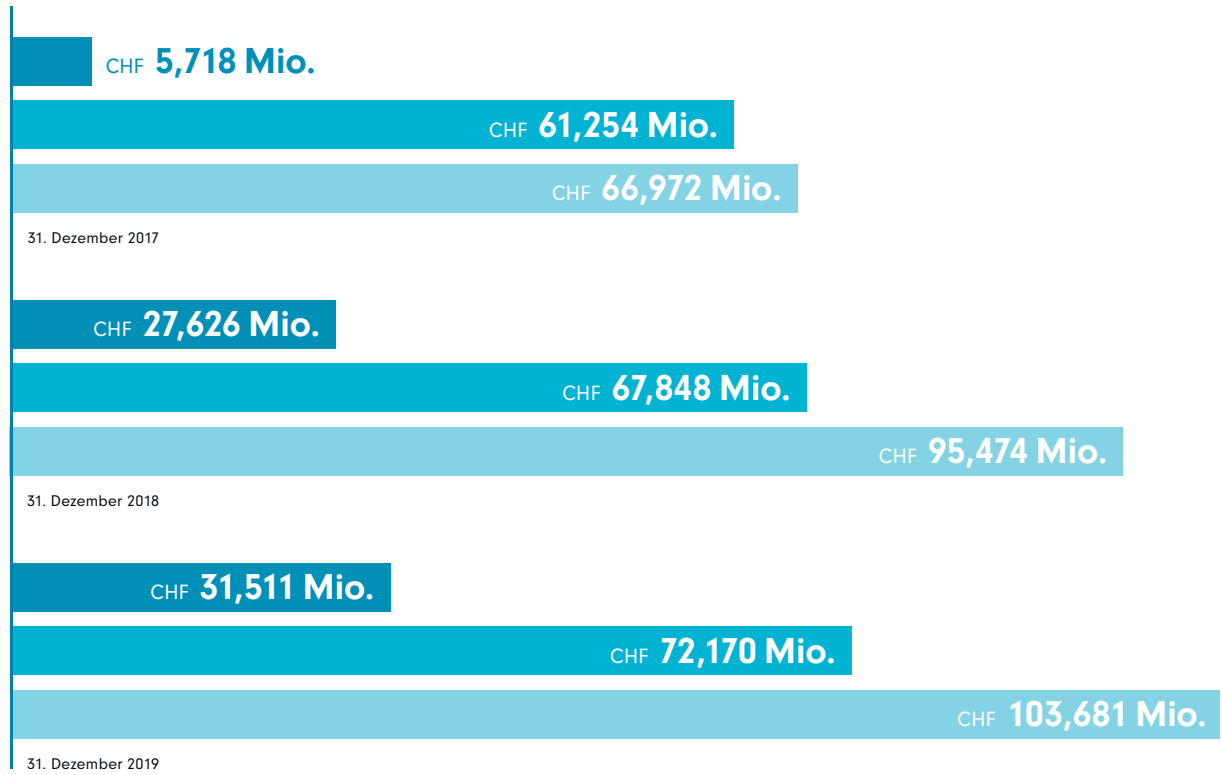
## B. Entwicklung Anlagestiftung

### Immobilien A



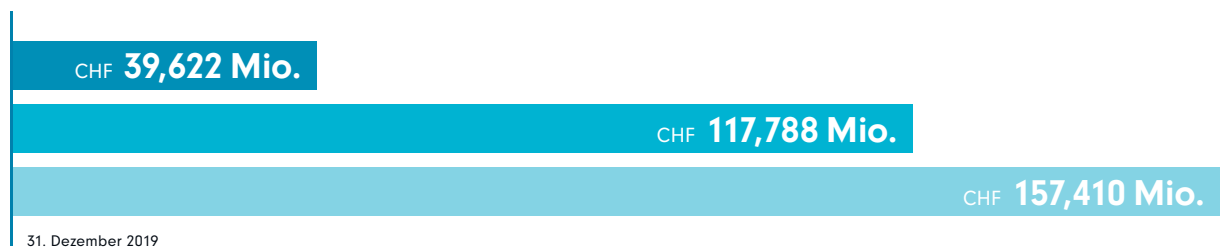
## Immobilien B

Fremdkapital  
Nettovermögen  
Gesamtvermögen

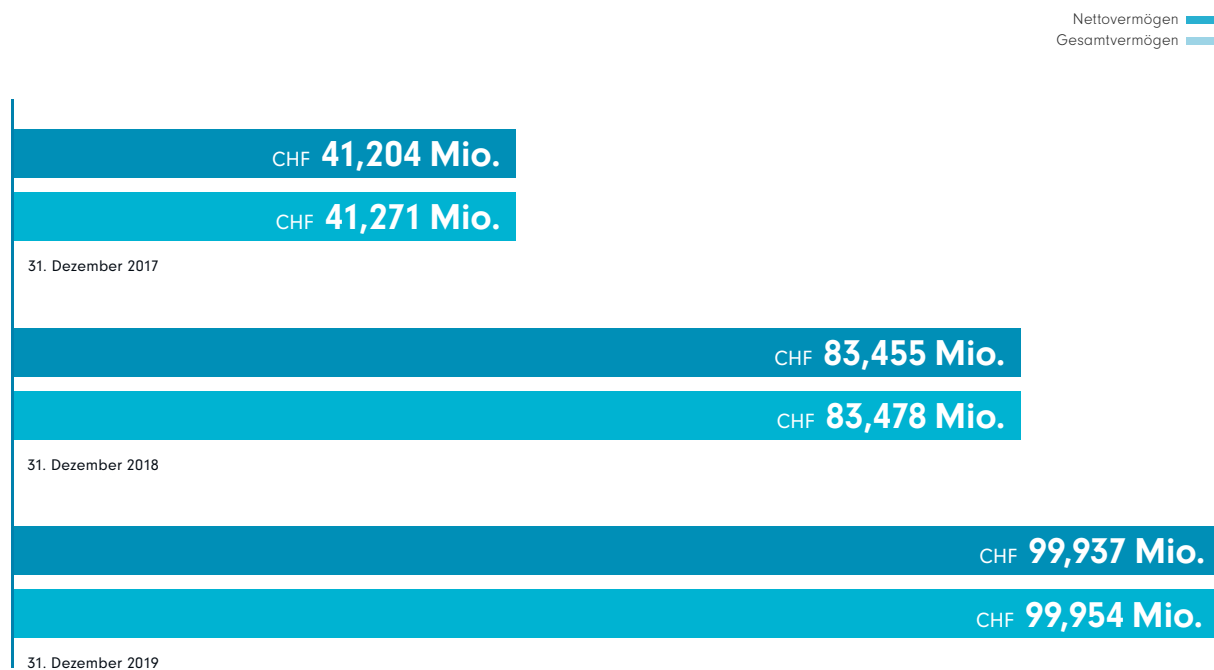


## Immobilien fusioniert

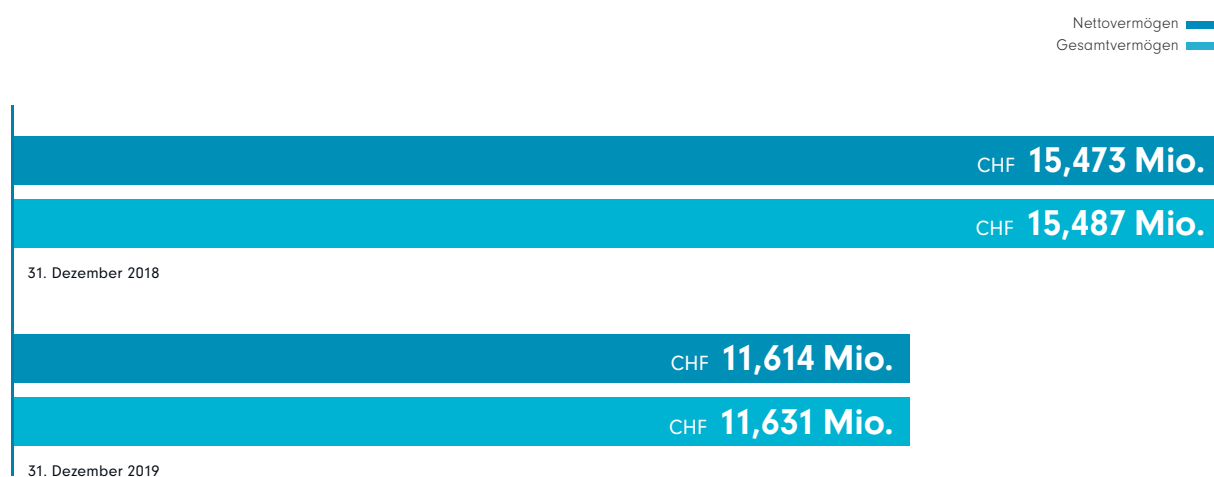
Fremdkapital  
Nettovermögen  
Gesamtvermögen



## Hypothesen

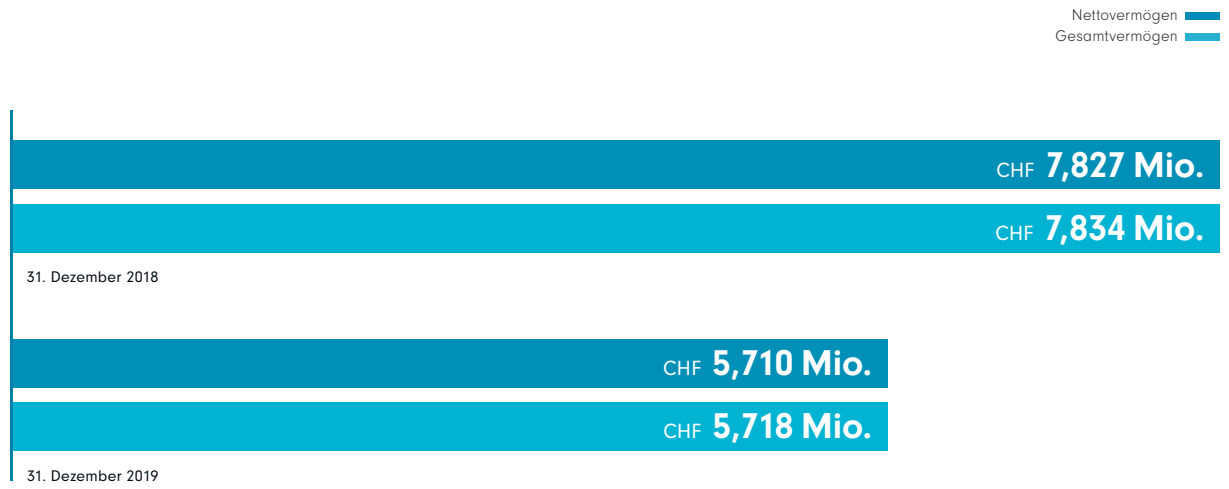


## Mischvermögen BVG 0

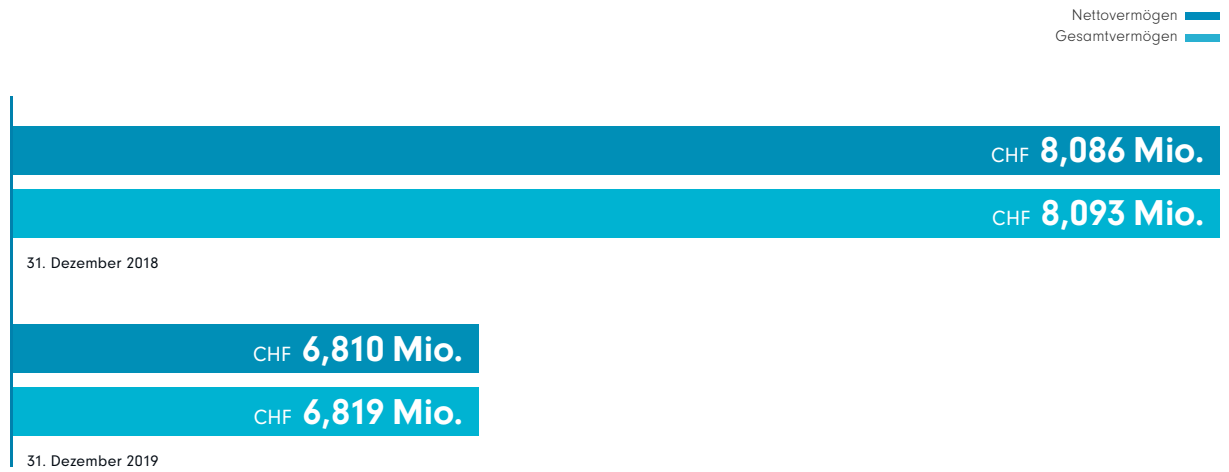




## Mischvermögen BVG 25

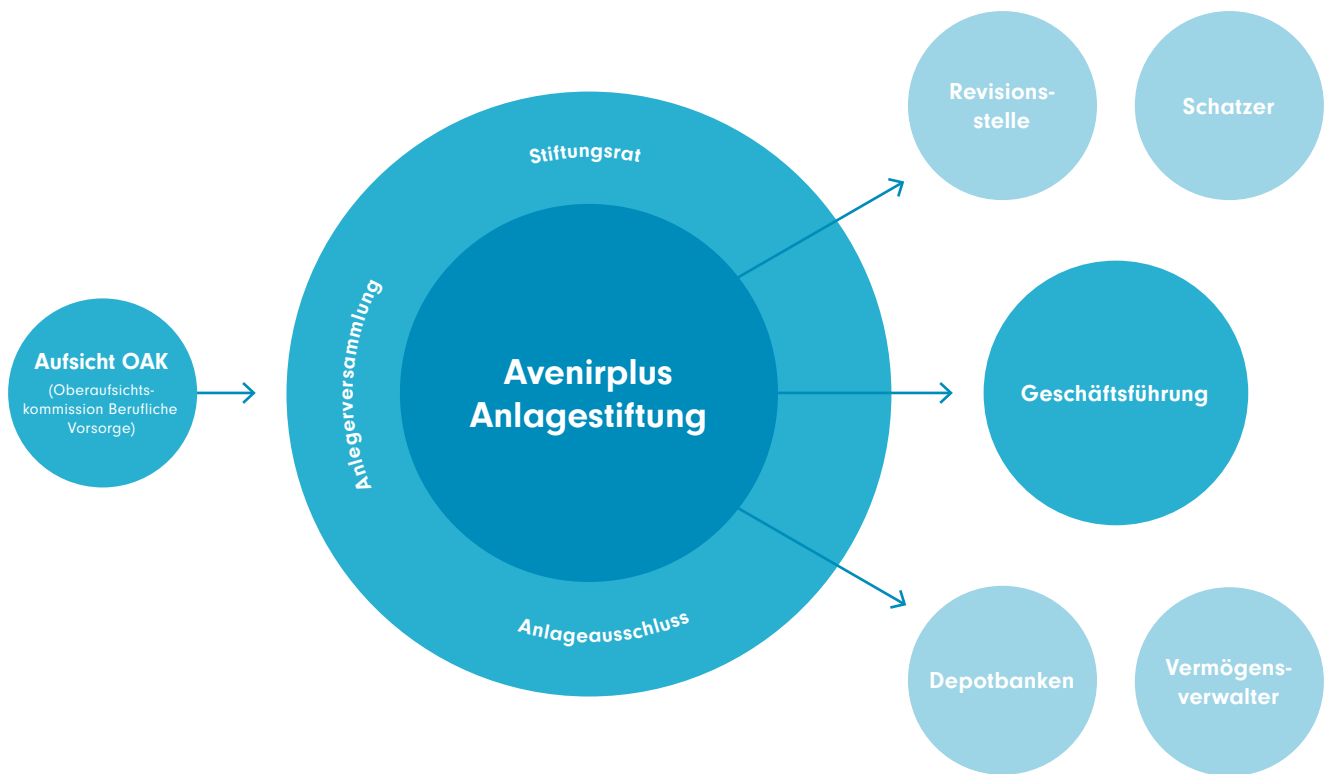


## Mischvermögen BVG 40



# C. Organe

## Organisation



**Rolf Beyeler**  
Präsident  
Seit 30. April 2019 bis 2020



**Christoph Mayer**  
Vizepräsident  
Bis 2020



**Riccardo Incerti**  
Mitglied  
Bis 2020

## Anlagekommission

Vakant

## Geschäftsführung

### **Avenirplus AG, Bern**

Martin Meyer, Geschäftsführer  
Beat Leuenberger, stellvertretender Geschäftsführer

## Vermögensverwaltung

### **Investas AG, Bern**

Marco Fumasoli  
Gian-Marco Riedi  
Christian Falasca

## Revision

BDO AG, Bern

## Depotbanken

Neue Aargauer Bank, Baden  
(Anlagegruppen Immobilien A und B)

Spar- und Leihkasse Bucheggberg, Lüterswil  
(Anlagegruppe Immobilien B)

Credit Suisse AG, Bern  
(Anlagegruppe Mischvermögen)

## Schätzungsexperten

### **Immobilien A – Balmer & Ammann AG**

Aarauerstrasse 8, 5600 Lenzburg, Frank Balmer

### **Immobilien B – Mössinger Immobilien AG**

Grenzweg 1, 3097 Liebfeld, Herbert Mössinger

### **PRIVERA AG**

Worbstrasse 140/142, 3073 Gümligen

### **Wüest und Partner AG**

Alte Börse, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

## D. Bericht Stiftungsratspräsident und Geschäftsführung

Liebe Leserinnen, liebe Leser  
Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Die avenirplus Anlagestiftung darf auf ein erfolgreiches Jahr 2019 zurück blicken und freut sich, Ihnen den Geschäftsbericht 2019 zu präsentieren.

Die Stiftung hat sich im 2019 auf verschiedener Ebene neu positioniert. Nicht nur wurde der Sitz von Aarau nach Bern verlegt, sondern es wurde auch der Name in avenirplus Anlagestiftung umfirmiert in der Absicht, dass die dienstleistende Gesellschaft, die avenirplus AG, mit einem verstärkten Marktauftritt unter gleichem Namen entsprechend aktiv werden kann.

Erste wesentliche Grundsteine für das vermehrte Aktivwerden am Markt sind gelegt. Die Homepage wurde neu gestaltet und erscheint heute in einem modernen Outfit mit den notwendigen Informationen für Anleger und Dritte.

Das Jahr 2019 war für die Anlagestiftung ein Übergangsjahr, in welchem nach erfolgtem Wechsel der Geschäftsleitung und der Vermögensverwaltung, diverse organisatorische Verbesserungen im Sinne der Anleger durchgeführt werden konnten und der Grundstein für ein erfolgreiches Jahr 2020 gelegt wurde.

So konnte die Anlagegruppe Immobilien und Hypotheken im Rahmen der Erwartungen ausgebaut werden, auch das vor dem Hintergrund, dass im kommenden Jahr noch einmal ein wirtschaftlich sinnvolles Wachstum mit den neuen Rahmenbedingungen generiert werden kann. Per 31.12.2019 wurden die beiden Immobilien-Anlagegruppen A und B

zusammengefügt, so dass ab dem Jahr 2020 ausschliesslich die Anlagegruppe Immobilien weitergeführt wird.

Mit der avenirplus Anlagestiftung steht den Pensionskassen eine Erweiterung ihrer Anlagemöglichkeiten offen, um im Rahmen der beruflichen Vorsorge eine diversifizierte Anlagepolitik verwirklichen zu können. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Schweizer Vorsorgeeinrichtungen in einem anspruchsvollen Zins- und Anlageumfeld stehen und die avenirplus Anlagestiftung mit ihren konstanten, gering schwankenden Renditen in den Bereichen Immobilien und Hypotheken ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen darstellt.

Die Anlagestiftung stellt mit ihren diversen Anlagegruppen den Pensionskassen eine gewünschte Angebotspalette zur Verfügung; auch in Zukunft wird sich die Stiftung stets an den Marktbedürfnissen unserer Kunden ausrichten. Es gilt auch in den kommenden Jahren darauf zu achten, ein gesundes, qualitativ und quantitativ sinnvolles Wachstum zu erreichen. Im Weiteren werden wir neue attraktive Angebote aufbauen, sofern wir entsprechende Möglichkeiten sehen, um stets die Marktveränderungen im Auge zu behalten

Wir bedanken uns bei den Investoren und allen Beteiligten, die zum erfolgreichen Geschäftsjahr 2019 beigetragen haben. Besonderer Dank gebührt auch den engagierten Mitarbeitenden.

Den Anlegern allein sind wir verpflichtet und wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit auch im neuen Jahr 2020.



**Rolf Beyeler**  
Präsident des Stiftungsrates



**Martin Meyer**  
Geschäftsführer

# E. Corporate Governance

## Organe

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle

## Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ. Er kann Aufgaben an Dritte delegieren. Die Aufgaben ergeben sich aus dem Organisationsreglement.

Der Stiftungsrat hat einen Geschäftsführer und einen Stellvertreter eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlagetätigkeit hat der Stiftungsrat teilweise an die Anlagekommission oder an die Vermögensverwalterin delegiert.

Die personelle Zusammensetzung des Stiftungsrates und der Anlagekommission ist dokumentiert; Rechte und Pflichten der Organe und der Geschäftsführung sind in den Statuten, im Reglement und im Organisationsreglement festgehalten.

## Anlagekommissionen

Die Anlagekommissionen legen im Rahmen der Gesetzgebung der Anlagerichtlinien und den Weisungen des Stiftungsrates die Anlagepolitik fest. Die Einhaltung der Anlagepolitik wird sporadisch dem Stiftungsrat unterbreitet.

## Anlegerversammlung

Oberstes Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung, die durch die Vertreter aller Anleger gebildet wird. Die Aufgaben ergeben sich aus dem Organisationsreglement.

## Geschäftsführung

Die Geschäftsführung besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen, sowie der Anlagerichtlinien und den Weisungen des Stiftungsrates. Die Aufgaben ergeben sich aus dem Organisationsreglement.

## Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird jährlich auf Antrag des Stiftungsrates durch die Anlegerversammlung gewählt. Die Revisionsstelle BDO AG, Bern, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates und der von diesem Beauftragten auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den Anforderungen der Aufsichtsbehörde sowie mit den Bestimmungen des Statuts, sämtlicher Reglemente und der Anlagerichtlinien; ferner prüft sie in diesem Sinne die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet Bericht an die Anlegerversammlung.

## Integrität und Loyalität

Die Stiftung handelt im Interesse der Anleger. Entsprechende Loyalitätserklärungen werden von den betroffenen Personen vom Stiftungsrat jährlich einverlangt. Allfällige Interessenverbindungen sind offen gelegt. Im Rahmen der Delegation von Aufgaben gelten die Bestimmungen zur Loyalität und Integrität des BVG und der BVV2 sinngemäss.

## F. Stammvermögen

### Bilanz

	31.12.2019	31.12.2018
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	7'967.74	10'859.34
<b>Total Aktiven</b>	<b>7'967.74</b>	<b>10'859.34</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Stammvermögen	7'967.74	10'859.34
<b>Total Passiven</b>	<b>7'967.74</b>	<b>10'859.34</b>

### Betriebsrechnung

	2019	2018
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankspesen	- 49.60	- 35.00
Übriger Aufwand	- 2'842.00	
<b>Jahreserfolg</b>	<b>- 2'891.60</b>	<b>- 35.00</b>

## G. Entwicklung der Anlagegruppe Immobilien

### **Wachstum und Konsolidierung**

Das Jahr 2019 war zum einen geprägt durch das langfristige Ziel des Wachstums und zum anderen durch das mittelfristige Ziel der Konsolidierung. In beiden Bereichen konnten wichtige Zwischenziele erreicht werden.

Bereits per 1. Januar 2019 konnte der erste Zukauf besiegelt werden. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft in der Altstadt von Lenzburg wurde für rund. 5.5 Mio. erworben und besticht durch Vollvermietung. Im Mai wurde das Portfolio durch eine Wohnliegenschaft, welche direkt neben einer KITA liegt, in Lyss erweitert. Zum Nationalfeiertag ist der dritte Zukauf 2019, in Büren an der Aare, besiegelt

worden. Liegenschaften, welche nicht der Portfoliostrategie entsprachen und für welche keine nachhaltige Repositionierung ausgearbeitet werden konnten, wurden veräußert. Durch diese Konsolidierung konzentriert sich das Bestandes-Portfolio nun regional auf das Espace Mittelland. Das Portfolio wuchs netto um 12.7% (10 Mio.) in einem herausfordernden Umfeld.

Aktuell befinden sich bereits mehrere, vielversprechende Objekte in der Pipeline für das 2020.

Zudem ist die erste Totalsanierung einer Liegenschaft mit 14 Wohnungen geplant. Diese erfolgt unter dem Aspekt des Mehrwertes und Nachhaltigkeit.



## Vermögensrechnung Anlagegruppe Immobilien A

	31.12.2019	31.12.2018
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Immobilien</b>	<b>44'238'725.80</b>	<b>49'862'144.36</b>
Fertige Bauten (inklusive Land)	31'408'000.00	44'459'787.11
Angefangene Bauten (inklusive Land)	12'830'725.80	5'402'357.25
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>	<b>9'489'812.69</b>	<b>1'101'623.57</b>
Flüssige Mittel	8'833'801.25	566'488.63
Kurzfristige Forderungen	636'403.79	509'544.94
Aktive Rechnungsabgrenzung	19'607.65	25'590.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>53'728'538.49</b>	<b>50'963'767.93</b>

### PASSIVEN

<b>Fremdkapital</b>	<b>8'110'478.65</b>	<b>7'103'979.20</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	475'219.95	459'835.10
Passive Rechnungsabgrenzung	9'858.70	59'144.10
Hypothekarschulden	6'800'000.00	6'000'000.00
Latente Steuern	825'400.00	585'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>45'618'059.84</b>	<b>43'859'788.73</b>

### ANLAGEVERMÖGEN

<b>Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)</b>	<b>45'618'059.84</b>	<b>43'859'788.73</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	43'859'788.73	50'231'186.36
Zeichnungen	356'435.65	0.00
Rücknahmen	-82'164.82	-6'751'811.09
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'484'000.28	380'413.46

### ANTEILE

<b>Ansprüche im Umlauf zum Jahresende</b>	<b>33'607.00</b>	<b>33'400.00</b>
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	33'400.00	38'500.00
Zeichnungen	267.50	0.00
Rücknahmen	-60.50	-5'100.00
<b>Inventarwert pro Anspruch in CHF</b>	<b>1'357.398</b>	<b>1'313.167</b>



## H. Erfolgsrechnung Anlagegruppe Immobilien A

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>1'618'602.35</b>	<b>1'701'356.10</b>
Soll-Mietertrag	1'851'590.20	2'034'521.25
Ertragsausfälle	-232'987.85	-333'165.15
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-136'435.35</b>	<b>-193'705.98</b>
Instandhaltung	-129'109.05	-105'368.23
Instandsetzung	-7'326.30	-88'337.75
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-257'140.60</b>	<b>-302'546.35</b>
Heiz- und Betriebskosten	-5'252.75	-13'010.05
Versicherung	-35'527.55	-32'232.80
Verwaltungshonorare	-87'912.70	-98'874.05
Vermietungs- und Insertionskosten	-57'471.35	-100'256.85
Steuern und Abgaben	0.00	-54'820.30
Übriger Betriebsaufwand	-70'976.25	-3'352.30
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>1'225'026.40</b>	<b>1'205'103.77</b>



	2019	2018
	CHF	CHF
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>43'655.36</b>
Übrige Erträge	0.00	43'655.36
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-55'106.99</b>	<b>-15'083.35</b>
Hypothekarzinsen	-51'672.95	-15'083.35
Sonstige Passivzinsen	-2'797.84	0.00
Bankspesen	-636.20	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-285'693.81</b>	<b>-267'868.99</b>
Vermögensverwaltung	-188'221.25	-189'768.37
Geschäftsführungshonorar	-23'844.38	-22'020.51
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-32'389.70	-26'297.89
Aufsichtsbehörde	1'586.35	-2'967.45
Übriger Verwaltungsaufwand	-42'824.83	-26'814.77
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>884'225.60</b>	<b>965'806.79</b>
<b>Ertrag aus Mutationen</b>	<b>4'377.86</b>	<b>6'666.67</b>
Ausgabeaufschläge	3'564.35	0.00
Rücknahmeabschläge	813.51	6'666.67
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen</b>	<b>888'603.46</b>	<b>972'473.46</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>774'420.60</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	774'420.60	0.00
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>-179'023.78</b>	<b>-592'060.00</b>
Erfolg aus Neubewertungen	61'376.22	-581'060.00
Veränderung latente Steuern	-240'400.00	-11'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>1'484'000.28</b>	<b>380'413.46</b>

# I. Vermögensrechnung Anlagegruppe Immobilien B

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Immobilien</b>	<b>91'385'400.00</b>	<b>80'928'200.00</b>
Fertige Bauten im Alleineigentum (inklusive Land)	77'578'000.00	58'130'000.00
Fertige Bauten im Miteigentum	13'807'400.00	22'798'200.00
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>	<b>12'296'110.89</b>	<b>14'546'025.29</b>
Flüssige Mittel	6'572'924.02	5'246'318.26
Wertschriften	4'982'347.42	8'591'280.00
Kurzfristige Forderungen	642'070.50	664'482.78
Aktive Rechnungsabgrenzung	98'768.95	43'944.25
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>103'681'510.89</b>	<b>95'474'225.29</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>31'511'164.15</b>	<b>27'626'072.46</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	832'641.95	473'177.36
Passive Rechnungsabgrenzung	127'485.00	608'451.65
Hypothekarschulden	27'800'000.00	24'000'000.00
Rückstellungen	29'237.20	22'443.45
Latente Steuern	2'721'800.00	2'522'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>72'170'346.74</b>	<b>67'848'152.83</b>



	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)</b>	<b>72'170'346.74</b>	<b>67'848'152.83</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	67'848'152.83	61'254'022.47
Zeichnungen	2'544'554.45	10'592'128.71
Rücknahmen	-931'876.76	-4'820'767.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'709'516.22	822'768.65
<b>ANTEILE</b>		
<b>Ansprüche im Umlauf zum Jahresende</b>	<b>58'327.61</b>	<b>56'988.36</b>
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	56'988.36	52'130.56
Zeichnungen	2'109.25	8'888.27
Rücknahmen	-770.00	-4'030.47
<b>Inventarwert pro Anspruch in CHF</b>	<b>1'237.327</b>	<b>1'190.562</b>

## J. Erfolgsrechnung Anlagegruppe Immobilien B

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>3'762'314.37</b>	<b>2'586'201.45</b>
Soll-Mietertrag Liegenschaften im Eigenbesitz	3'503'995.90	2'062'057.05
Ertragsausfälle	-353'760.00	-194'783.00
Netto-Erträge Liegenschaften im Miteigentum	612'078.47	718'927.40
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-334'166.73</b>	<b>-173'380.46</b>
Instandhaltung	-325'755.88	-173'380.46
Instandsetzung	-8'410.85	0.00
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-359'671.47</b>	<b>-202'248.55</b>
Heiz- und Betriebskosten	-43'747.12	-17'017.55
Versicherung	-50'660.90	-39'960.45
Verwaltungshonorare	-145'631.95	-87'052.15
Vermietungs- und Insertionskosten	0.00	-1'723.00
Steuern und Abgaben	-97'233.50	-49'640.65
Übriger Betriebsaufwand	-22'398.00	-6'854.75
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>3'068'476.17</b>	<b>2'210'572.44</b>



	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>34'963.05</b>	<b>8.00</b>
Aktivzinsen	115.20	8.00
Übrige Erträge	34'847.85	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-382'996.96</b>	<b>-180'812.20</b>
Hypothekarzinsen	-215'341.05	-53'001.80
Baurechtszinsen	-152'575.00	-127'810.40
Sonstige Passivzinsen	-3'596.56	0.00
Bankspesen, Courtagen, Stempelabgaben	-11'484.35	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-517'779.01</b>	<b>-426'829.38</b>
Vermögensverwaltung	-353'237.90	-288'499.34
Geschäftsführungshonorar	-37'557.86	-22'548.14
Kosten Depotbank SLB	-15'931.15	-11'340.50
Transaktionskosten	0.00	-9'017.85
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-63'665.10	-23'483.60
Aufsichtsbehörde	-2'784.55	-3'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-44'602.45	-68'939.95
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>2'202'663.25</b>	<b>1'602'938.86</b>
<b>Ertrag aus Mutationen</b>	<b>29'651.98</b>	<b>62'871.29</b>
Ausgabeaufschläge	25'445.55	62'871.29
Rücknahmeabschläge	4'206.43	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen</b>	<b>2'232'315.23</b>	<b>1'665'810.15</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>166'575.34</b>	<b>-87'789.00</b>
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	172'720.52	-87'789.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-6'145.18	0.00
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>310'625.65</b>	<b>-755'252.50</b>
Verlust / Erfolg aus Neubewertungen	510'425.65	-744'852.50
Veränderung latente Steuern	-199'800.00	-10'400.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>2'709'516.22</b>	<b>822'768.65</b>

## K. Vermögensrechnung fusionierte Anlagegruppe Immobilien

	31.12.2019
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>
<b>Immobilien</b>	<b>135'624'125.80</b>
Fertige Bauten im Alleineigentum (inklusive Land)	108'986'000.00
Fertige Bauten im Miteigentum	13'807'400.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	12'830'725.80
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>	<b>21'785'923.58</b>
Flüssige Mittel	15'406'725.27
Wertschriften	4'982'347.42
Kurzfristige Forderungen	1'278'474.29
Aktive Rechnungsabgrenzung	118'376.60
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>157'410'049.38</b>
<b>PASSIVEN</b>	
<b>Fremdkapital</b>	<b>39'621'642.80</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'307'861.90
Passive Rechnungsabgrenzung	137'343.70
Hypothekarschulden	34'600'000.00
Rückstellungen	29'237.20
Latente Steuern	3'547'200.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>117'788'406.58</b>



	<b>31.12.2019</b>
	<b>CHF</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	
<b>Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)</b>	<b>117'788'406.58</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	67'848'152.83
Zeichnungen	46'678'614.01
Rücknahmen	-931'876.76
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4'193'516.50

#### **ANTEILE**

<b>Ansprüche im Umlauf zum Jahresende</b>	<b>95'195.833</b>
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	56'988.360
Zeichnungen	38'977.473
Rücknahmen	-770.000
<b>Inventarwert pro Anspruch in CHF</b>	<b>1'237.327</b>



## L. Erfolgsrechnung fusionierte Anlagegruppe Immobilien

	2019 CHF
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>5'380'916.72</b>
Soll-Mietertrag Liegenschaften im Eigenbesitz	5'355'586.10
Ertragsausfälle	-586'747.85
Netto-Erträge Liegenschaften im Miteigentum	612'078.47
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-470'602.08</b>
Instandhaltung	-454'864.93
Instandsetzung	-15'737.15
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-616'812.07</b>
Heiz- und Betriebskosten	-48'999.87
Versicherung	-86'188.45
Verwaltungshonorare	-233'544.65
Vermietungs- und Insertionskosten	-57'471.35
Steuern und Abgaben	-97'233.50
Übriger Betriebsaufwand	-93'374.25
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>4'293'502.57</b>



	<b>2019</b>
	<b>CHF</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>34'963.05</b>
Aktivzinsen	115.20
Übrige Erträge	34'847.85
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-438'103.95</b>
Hypothekarzinsen	-267'014.00
Sonstige Passivzinsen	-6'394.40
Baurechtszinsen	-152'575.00
Bankspesen, Courtagen, Stempelabgaben	-12'120.55
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-803'472.82</b>
Vermögensverwaltung	-541'459.15
Geschäftsführungshonorar	-61'402.24
Kosten Depotbank SLB	-15'931.15
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-96'054.80
Aufsichtsbehörde	-1'198.20
Übriger Verwaltungsaufwand	-87'427.28
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>3'086'888.85</b>
<b>Ertrag aus Mutationen</b>	<b>34'029.84</b>
Ausgabeaufschläge	29'009.90
Rücknahmeabschläge	5'019.94
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen</b>	<b>3'120'918.69</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>940'995.94</b>
Verlust / Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	947'141.12
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-6'145.18
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>	<b>131'601.87</b>
Verlust / Erfolg aus Neubewertungen	571'801.87
Veränderung latente Steuern	-440'200.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>4'193'516.50</b>

## M. Entwicklung der Anlagegruppe Hypotheken

### **Breit abgestütztes Wachstum mit Renditevorteilen für Investoren**

Das Jahr 2019 hat wiederum zu einem schönen Wachstum der Hypothekenausleihungen beigetragen. Der Bestand kratzt langsam an der CHF 100 Mio. Marke. Vielmehr noch, war doch die erneute Volumenzunahme breit abgestützt. Per Ende Jahr hat die Anlagegruppe Hypotheken rund 100 Hypotheken platziert, mehrheitlich im Espace Mittelland.

Für die Investoren hat sich das Jahr 2019 gelohnt. Vergleicht man die Verfallrendite von Obligationen im Bereich AAA-A mit unseren erstklassigen Hypotheken, stellte man einen Renditevorteil von rund 1% fest. Gerade für Vorsorgeeinrichtungen, welche eine definierte Sollrendite erzielen sollten,

waren Alternativen zu Obligationen im Tiefzinsumfeld willkommen. Zudem wurde das gesamte Hypothekarportfolio gegen Erdbeben versichert, damit auch ein exogener Risikofaktor eliminiert werden konnte. Insofern schauen wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Der weitere Ausbau der Anlagegruppe Hypotheken läuft in vollem Gange. Die Strategie sieht vor, auch über die nächsten Jahre kontinuierlich mit hoher Qualität zu wachsen. Dabei wird darauf geachtet, dass der vorhandene Renditevorteil nicht zu stark verwässert wird. Um die Wachstumsziele auch in Zukunft gewährleisten zu können, werden unsere eigenen Vertriebsaktivitäten hochgehalten. Weiter werden jedoch auch externe Absatzkanäle (beispielsweise Valiant Hypothekenplattform) berücksichtigt, damit auch geographisch weiter diversifiziert werden kann.



## N. Vermögensrechnung Anlagegruppe Hypotheken

	31.12.2019	31.12.2018
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	4'617'808.80	4'300'292.97
Gezeichnete Hypotheken	95'317'508.59	79'136'205.35
Kurzfristige Forderungen	10'057.10	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'276.80	41'118.30
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>99'953'651.29</b>	<b>83'477'616.62</b>

### PASSIVEN

<b>Fremdkapital</b>	<b>16'640.00</b>	<b>22'635.45</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'280.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	11'360.00	22'635.45
<b>Nettovermögen</b>	<b>99'937'011.29</b>	<b>83'454'981.17</b>

### ANLAGEVERMÖGEN

<b>Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)</b>	<b>99'937'011.29</b>	<b>83'454'981.17</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	83'454'981.17	41'204'912.80
Zeichnungen	15'955'112.23	42'344'139.65
Rücknahmen	-1'171'251.28	-629'156.87
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'698'169.17	535'085.59

### ANTEILE

<b>Ansprüche im Umlauf zum Jahresende</b>	<b>97'088.645</b>	<b>82'569.17</b>
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	82'569.17	41'110.77
Zeichnungen	15'671.07	42'082.43
Rücknahmen	-1'151.60	-624.02
<b>Inventarwert pro Anspruch in CHF</b>	<b>1'029.338</b>	<b>1'010.728</b>

## O. Erfolgsrechnung Anlagegruppe Hypotheken

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Vermögensertrag</b>	<b>943'892.50</b>	<b>600'181.10</b>
Erträge der Hypotheken	943'842.50	600'068.30
Aktivzinsen	50.00	112.80
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-3'539.33</b>	<b>0.00</b>
Sonstige Passivzinsen	-3'346.33	0.00
Sonstige Bankspesen	-193.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-438'218.01</b>	<b>-314'734.11</b>
Vermögensverwaltung	-272'214.04	-160'994.27
Geschäftsführungshonorar	-49'129.17	-21'627.38
Revisionsaufwand	-21'468.55	-10'944.10
Aufsichtsbehörde	-2'261.80	-2'000.00
Kreditvergabe-Kommissionen	-69'151.15	-107'433.25
Übriger Verwaltungsaufwand	-23'993.30	-11'735.11
<b>Ertrag aus Mutationen</b>	<b>41'543.77</b>	<b>107'433.25</b>
Ausgabeaufschläge	39'887.77	107'433.25
Rücknahmeaufschläge	1'656.00	0.00
<b>Nicht realisierter Kapitalerfolg und -verlust</b>	<b>1'154'490.24</b>	<b>142'205.35</b>
Erfolge nach Neuberwertungen Hypotheken	1'154'490.24	142'205.35
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>1'698'169.17</b>	<b>535'085.59</b>

## P. Entwicklung der Anlagegruppe Mischvermögen

Wer hätte nach einer fast 10-jährigen Aktienhausse ein solches Börsenjahr erwartet? Die Aktienmärkte weltweit haben im 2019 markant zugelegt. Parallel dazu haben auch sämtliche anderen Anlagekategorien deutlich im positiven Bereich abgeschlossen. Auslöser dieser sehr breit abgestützten Gesamtmarkt Rallye war wohl mitunter die Kehrtwende der Notenbanken weltweit. Angeführt von der US-Notenbank, welche in ihrer Geldpolitik eine Kehrtwende um 180 Grad vollzogen hat, sanken die Zinsen weltweit. Die Leitzinsen in den USA wurden in drei Schritten um je 0.25% gesenkt. Die Europäische Zentralbank nahm ihr «Asset Purchase Programm» wieder auf und kaufte am Markt seit November 2019 wieder jeden Monat Obligationen im Umfang von 20 Milliarden EUR auf. Und auch die anderen wichtigen Zentralbanken fahren eine expansivere Geldpolitik als noch vor einem Jahr. Im Zuge dieser Geld-

politik sanken die Zinsen in vielen Ländern im August/September auf absolute Tiefstwerte. In der Schweiz erreichten die 10-jährigen Zinsen einen Extremwert von minus 1.13%. Das Pendant in den USA, fiel auf plus 1.45%, was besonders bemerkenswert ist, wenn man bedenkt, dass dieser Wert noch 10 Monate zuvor bei 3.25% gelegen hatte!

Auf der Suche nach Rendite kam man demnach nicht an Aktien und Immobilien vorbei. Diese Realwerte versprechen denn auch im herrschenden Zinsumfeld positive Erträge und sei es auch «nur» mit den Dividenden. Entsprechend war der Kapitalfluss in diese Anlagekategorien mitunter verantwortlich für einen Nachfrageüberhang und schlussendlich auch für markant höhere Preise.



## Q. Vermögensrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 0

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankguthaben	143'442.98	301'635.94
Wertschriften	11'483'761.83	15'176'597.00
Kurzfristige Forderungen	3'696.16	9'116.03
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>11'630'900.97</b>	<b>15'487'348.97</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>17'045.60</b>	<b>13'525.70</b>
Passive Rechnungsabgrenzung	17'045.60	13'525.70
<b>Anlagevermögen netto</b>	<b>11'613'855.37</b>	<b>15'473'823.27</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)</b>	<b>11'613'855.37</b>	<b>15'473'823.27</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	15'473'823.27	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Zeichnungen	495'000.00	15'507'323.70
Rücknahmen	-4'432'917.45	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	77'949.55	-33'500.43
<b>ANTEILE</b>		
<b>Ansprüche im Umlauf zum Jahresende</b>	<b>117'358.47</b>	<b>157'070.26</b>
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	157'070.26	0.00
Zeichnungen	4'979.88	157'070.26
Rücknahmen	-44'691.67	0.00
<b>Inventarwert pro Anspruch in CHF</b>	<b>98.961</b>	<b>98.515</b>

## R. Erfolgsrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 0

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Vermögensertrag</b>	<b>286'772.38</b>	<b>-9'973.90</b>
Zinsertrag flüssige Mittel	-	-169.00
Dividenden-/Zinsertrag	23'563.36	131.00
Sonstiger Ertrag aus Wertschriften	7'705.22	-
Kursgewinne	415'493.09	-
Kursverluste	-215'604.83	-19'727.83
Ertrag indirekte Kosten	55'615.54	9'791.93
<b>Kosten</b>	<b>-191'466.24</b>	<b>-23'515.73</b>
Vermögensverwaltung	-33'148.40	-4'243.30
Kosten Depotbank	-1'766.85	-286.65
Geschäftsführungshonorar	-100'935.45	-9'193.85
Aufwand indirekte Kosten	-55'615.54	-9'791.93
<b>Kosten ohne TER</b>	<b>-17'356.59</b>	<b>-10.80</b>
Transaktionskosten	-12'983.45	-
Passivzinsen	-4'373.14	-10.80
<b>Erfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>77'949.55</b>	<b>-33'500.43</b>



## S. Vermögensrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 25

	31.12.2019	31.12.2018
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankguthaben	106'000.50	40'151.25
Wertschriften	5'600'754.66	7'786'187.00
Kurzfristige Forderungen	11'670.56	7'219.31
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>5'718'425.72</b>	<b>7'833'557.56</b>

<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>8'307.45</b>	<b>6'879.10</b>
Passive Rechnungsabgrenzung	8'307.45	6'879.10
<b>Anlagevermögen netto</b>	<b>5'710'118.27</b>	<b>7'826'678.46</b>

<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)</b>	<b>5'710'118.27</b>	<b>7'826'678.46</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	7'826'678.46	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Zeichnungen	35'600.80	8'020'969.55
Rücknahmen	-2'584'526.45	-38'171.60
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	432'365.46	-156'119.49

<b>ANTEILE</b>		
<b>Ansprüche im Umlauf zum Jahresende</b>	<b>54'133.70</b>	<b>79'051.37</b>
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	79'051.37	0.00
Zeichnungen	342.05	79'429.35
Rücknahmen	-25'259.73	-377.97
<b>Inventarwert pro Anspruch in CHF</b>	<b>105.482</b>	<b>98.515</b>

## T. Erfolgsrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 25

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Vermögensertrag</b>	<b>551'395.26</b>	<b>-143'026.19</b>
Zinsertrag flüssige Mittel	35'627.44	-41.35
Sonstiger Ertrag aus Wertschriften	3'606.19	0.00
Kursgewinne	504'911.02	0
Kursverlust	-29'602.74	-148'402.22
Ertrag indirekte Kosten	36'853.35	5'417.38
<b>Kosten</b>	<b>-101'456.55</b>	<b>-12'455.00</b>
Vermögensverwaltung	-20'165.10	-2'155.65
Kosten Depotbank	-747.35	-211.47
Geschäftsführungshonorar	-43'690.75	-4'670.50
Aufwand indirekte Kosten	-36'853.35	-5'417.38
<b>Kosten ohne TER</b>	<b>-17'573.25</b>	<b>-638.30</b>
Transaktionskosten	-17'573.25	-642.05
Passivzinsen	0.00	3.75
<b>Erfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>432'365.46</b>	<b>-156'119.49</b>

## U. Vermögensrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 40

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankguthaben	184'028.01	31'691.55
Wertschriften	6'610'518.51	8'056'109.00
Kurzfristige Forderungen	24'846.64	4'982.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>6'819'393.16</b>	<b>8'092'782.55</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>9'701.20</b>	<b>7'086.25</b>
Passive Rechnungsabgrenzung	9'701.20	7'086.25
<b>Anlagevermögen netto</b>	<b>6'809'691.96</b>	<b>8'085'696.30</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)</b>	<b>6'809'691.96</b>	<b>8'085'696.30</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	8'085'696.30	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Zeichnungen	1'086'525.70	8'357'647.35
Rücknahmen	-3'154'213.15	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	791'683.11	-271'951.05
<b>ANTEILE</b>		
<b>Ansprüche im Umlauf zum Jahresende</b>	<b>58'983.39</b>	<b>77'072.48</b>
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	77'072.48	0.00
Zeichnungen	9'974.94	77'072.48
Rücknahmen	-28'064.02	0.00
<b>Inventarwert pro Anspruch in CHF</b>	<b>115.45</b>	<b>104.91</b>

## V. Erfolgsrechnung Anlagegruppe Mischvermögen MV 40

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Vermögensertrag</b>	<b>950'936.62</b>	<b>-256'421.41</b>
Zinsertrag flüssige Mittel	67'518.19	-73.65
Sonstiger Ertrag aus Wertschriften	0.35	0.00
Kursgewinne	886'633.97	0.00
Kursverlust	-44'920.30	-262'654.34
Ertrag indirekte Kosten	41'704.41	6'306.58
<b>Kosten</b>	<b>-126'591.41</b>	<b>-13'511.15</b>
Vermögensverwaltung	-26'502.20	-2'220.95
Kosten Depotbank	-963.25	-171.52
Geschäftsführungshonorar	-57'421.55	-4'812.10
Aufwand indirekte Kosten	-41'704.41	-6'306.58
<b>Kosten ohne TER</b>	<b>-32'662.10</b>	<b>-2'018.49</b>
Transaktionskosten	0.00	-2'052.05
Passivzinsen	-32'662.10	33.56
<b>Erfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>791'683.11</b>	<b>-271'951.05</b>

# W. Anhang

## 1 Grundlagen und Organisation

### 1.1 Rechtsform und Zweck

Die avenirplus Anlagestiftung ist eine gemäss öffentlicher Urkunde vom Mai 1998 errichtete Stiftung im Sinne des Artikels 80 ff. ZGB mit Sitz in Bern. Die Stiftungsurkunde wurde per 30. April 2019 erneuert; in diesem Zusammenhang wurde der Name der Stiftung und der Sitz der Gesellschaft angepasst.

Sie bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten, die ihr von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge anvertraut werden.

### 1.2 Angabe der Urkunde und Reglemente

#### Dokument

Aufgrund der Namens- und Sitzänderung im Juni 2019 wurden sämtliche Dokumente neu erarbeitet und der Aufsicht zur Prüfung vorgelegt:

	VOM	GENEHMIGT/ GEPRÜFT VON AUFSICHT
Stiftungsurkunde	30. April 2019	genehmigt 12. Juni 2019
Reglement	29. Juli 2019	Genehmigung erfolgt an Anlegerversammlung 2020
Anlagerichtlinie Immobilien A	29. Juli 2019	Fusion mit Immobilien B per 31.12.19
Anlagerichtlinie Immobilien B	29. Juli 2019	Fusion mit Immobilien A per 31.12.19
Anlagerichtlinie Immobilien	29. Juli 2019	7. Februar 2020
Anlagerichtlinie Hypotheken	6. Dezember 2019	7. Februar 2020
Anlagerichtlinie Mischvermögen BVG 0	29. Juli 2019	7. Februar 2020
Anlagerichtlinie Mischvermögen BVG 25	29. Juli 2019	7. Februar 2020
Anlagerichtlinie Mischvermögen BVG 40	29. Juli 2019	7. Februar 2020

### 1.3 Oberstes Organ, Geschäftsführung und Zeichnungsberechtigung

#### Organe

Anlegerversammlung, Stiftungsrat, Revisionsstelle

#### Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung regelt sämtliche für die Stiftung massgeblichen Bereiche, namentlich die Stiftungsorganisation, die Anlagetätigkeit und die Anlegerrechte. Insbesondere beschliesst sie über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Genehmigung und Änderung von Statut, Reglement und das Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden.

Sie wählt die Mitglieder des Stiftungsrates und die Revisionsstelle, genehmigt die Jahresberichte des Stiftungsrates und die Jahresrechnung, nimmt den Bericht der Revisionsstelle entgegen und erteilt Decharge.

#### Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsleitende Organ der Stiftung. Im Rahmen des Stiftungszwecks verfügt er über sämtliche Kompetenzen, soweit diese nicht nach Gesetz oder Statut der Anlegerversammlung zustehen. Er vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnungsberechtigung. Er delegiert bestimmte Aufgaben – insbesondere Geschäftsführung und Anlagetätigkeit – an natürliche oder juristische Personen. Er erlässt die Anlagerichtlinien, das Organisationsreglement sowie weitere Reglemente. Er beschliesst über sämtliche wichtigen Vereinbarungen und Änderung derselben. Er wählt die Schätzungsexperten und die Depotbank.

MITGLIEDER STIFTUNGSRAT	FUNKTION	AMTSDAUER
Lars Wiese	Präsident	bis 30. April 2019
Rolf Beyeler	Präsident	ab 30. April 2019 bis 2020
Christoph Mayer	Vizepräsident	bis 2020
Riccardo Incerti	Mitglied	bis 2020

#### Revisionsstelle

Die Revisionsstelle BDO AG, Bern, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates und der von diesem Beauftragten auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den Anforderungen der Aufsichtsbehörde sowie mit den Bestimmungen des Statuts, sämtlicher Reglemente und der Anlagerichtlinien; ferner prüft sie in diesem Sinne die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und erstattet Bericht an die Anlegerversammlung.

#### Anlageausschuss

Vakant

Aufgaben werden vom Stiftungsrat wahrgenommen

#### Geschäftsführung

Avenirplus.ch Services AG, Bern

Martin Meyer, Geschäftsführer

Beat Leuenberger, stellvertretender Geschäftsführer

Die Mitglieder des Stiftungsrates und die Geschäftsführung der Stiftung sind im Handelsregister eingetragen und zeichnen kollektiv zu zweien.

#### Adresse

Avenirplus Anlagestiftung, Marktgasse 37, 3011 Bern

## 1.4 Verwaltung, Experten, Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde

### Verwaltung

Avenirplus.ch Services AG, Marktgasse 37, Postfach 3340, 3001 Bern

### Vermögensverwaltung/Portfoliomanagement

Investas AG, Marktgasse 37, Postfach 3340, 3001 Bern

### Immobilienbewirtschaftung

Realit Treuhand AG, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

Santini AG, Gartenstrasse 13, 4132 MuttENZ

vFISCHER Immobilien AG, Weltpoststrasse 5, 3015 Bern

### Wertschriftenbuchhaltung/Mischvermögen

Credit Suisse AG, Bundesplatz 2, 3011 Bern

### Revisionsstelle

BDO AG, Hodlerstrasse 5, 3011 Bern, Matthias Hildebrandt

### Schätzungsexperten

Immobilien A – Balmer & Ammann AG,

Aarauerstrasse 8, 5600 Lenzburg, Frank Balmer

Immobilien B – Mössinger Immobilien AG,

Grenzweg 1, 3097 Liebefeld, Herbert Mössinger

PRIVERA AG,

Worbstrasse 140/142, 3073 Gümligen

Wüest und Partner AG,

Alte Börse, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

### Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV),

Seilerstrasse 8, 3011 Bern

## 2 Anzahl Anleger

	2019	2018
Stand 01.01.	12	12
Zugänge	4	-
Abgänge	0	-
<b>Stand 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>12</b>

## 3 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

### 3.1 Rechnungslegungsstandards nach Swiss GAAP FER 26

Buchführung und Rechnungslegung erfolgen nach Art. 38 ff. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung somit sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und der Ertragslage («true and fair view»).

### 3.2 Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Massgebend für die Bewertung sind die Vorschriften von Art. 48 BVV 2 bzw. Swiss GAAP FER 26. Der Stiftungsrat kann in den Anlagerichtlinien Konkretisierungen zur Bewertungsmethode festlegen.

#### **Flüssige Mittel**

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt bei allen Anlagegruppen zum Nominalwert.

#### **Immobilien**

Direktanlagen in Immobilien werden vom Schätzungsexperten gemäss Art. 5 unter Anwendung der «Discounted Cash Flow (DCF)» Methode einmal jährlich bewertet.

Der Immobilienbestand der Anlagegruppe Immobilien A und B wird jährlich durch externe Bewertungsexperten beurteilt. Bei den angefangenen Neubauprojekten werden die Investitionskosten aktiviert. Die Bewertung der Wertschriften erfolgt zum letzten publizierten Kurs der Anlagen.

Die Diskontierungssätze werden individuell pro Liegenschaft festgelegt.

Objekte, die allfällig im Jahr 2020 zum Verkauf stehen, sind mit dem Wert der Offerten (Binding Offers) eingesetzt.

Bauprojekte sind zu Marktwerten (Fair Value) bewertet, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Umnutzungsprojekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Liegenschaftszukäufe werden zu Anschaffungswerten erfasst.

#### **Hypotheken**

Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden zum Marktwert bewertet. Die Bewertung der Kredite wird unter Bildung einer angemessenen Rückstellung für solche Kredite, der Rückzahlung gefährdet ist, vorgenommen.

#### **Mischvermögen**

Bei den Mischvermögen erfolgt die Bewertung des Bruttovermögens und der Verbindlichkeiten auf alle Ausgabe- und Rücknahmetage nach Art. 48 BVV2 bzw. Swiss GAAP FER 26.



### 3.3 Latente Grundstückgewinnsteuern

Für die latenten Grundstückgewinnsteuern werden Rückstellungen gebildet. Die Berechnung der Rückstellung basiert auf wesentlichen Annahmen, unter anderem zur Haltedauer, den Anlagekosten sowie aktueller Bewertung bzw. Binding Offers.

### 3.4 Reinvestition der Erträge (Thesaurierung)

Die aufgelaufenen Erträge werden grundsätzlich nicht ausgeschüttet, sondern zur Erhöhung des Vermögens der jeweiligen Anlagegruppe gutgeschrieben (Thesaurierung).

## 4 Angaben zur Vermögensanlage

### 4.1 Organisation der Anlagetätigkeit

Das Stiftungskapital umfasst die sechs Anlagegruppen Immobilien A, Immobilien B, Hypotheken, Mischvermögen 0, 25 und 40 sowie das Stammvermögen. Die Anlage der Mittel erfolgt in den einzelnen Anlagegruppen nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Die Vermögensverwaltung für alle Anlagegruppe wird durch die Investas AG, Bern ausgeübt. Sie stellt sicher, dass die Bestimmungen von Art. 48h und 48j BVV2 eingehalten werden.

Bei den beiden Immobilien-Anlagegruppen umfasst die Vermögensverwaltung namentlich die Gestaltung des Immobilienportefeuilles, die Anträge für den Kauf und Verkauf von Immobilien, die strategische Führung bei der Mietzinsgestaltung und der Unterhaltspolitik sowie den Einsatz und die Überwachung der externen Bewirtschafter.

Mit der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Immobilien werden externe Bewirtschafter beauftragt:

v. FISCHER Immobilien AG (Immobilien B)  
Realit Treuhand AG (Immobilien A)

Für das Jahr 2019 wurde die BDO AG, Bern als Revisionsstelle gewählt.



## 4.2 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien A

Eine Zusammenstellung des Immobilienbesitzes per Bilanzstichtag (inkl. Aufstellung der Kaufrechte) und die Basis für deren Bewertung findet sich unter c).

Der Nettoinventarwert, kurz NAV genannt, ergibt sich aus der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände zuzüglich Zeichnungen abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten und Rücknahmen sowie der bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern.

### a) Einhaltung von Art. 50 BVV 2/Erweiterung der Anlagetätigkeit

Inkl. angefangene Bauten umfasst die Anlagegruppe 7 Objekte (Vorjahr: 8). Fünf Objekte sind im Jahr 2019 verkauft worden; eines wurde dazu gekauft. Drei Objekte befinden sich im Bau.

Die Zusammenlegung der Anlagegruppen Immobilien A und B erfolgte per 31.12.2019. Die Anlagerichtlinien sind in der fusionierten Anlagegruppe Immobilien eingehalten. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden.

### b) Kosten und Kennzahlen

Angaben zur Anlagegruppen Immobilien A gemäss Empfehlungen KGAST<sup>1</sup>

	2019	2018
Mietzinsausfallquote	12.58%	16.38%
Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	12.66%	12.03%
Betriebsgewinnmarge	75.68%	70.83%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.71%	0.71%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.84%	0.78%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.36%	0.67%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.94%	0.77%
Ausschüttungsrendite	-	-
Ausschüttungsquote	-	-
Anlagerendite	3.37%	0.65%
Fremdkapitalquote	15.10%	13.94%

Hauptbank ist die neue Aargauer Bank, Baden

Es wird kein Benchmark verwendet, sondern eine jährliche Anlagerendite von 3.5%-4% angestrebt.

<sup>1</sup> Vgl. KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 01.09.2016

<sup>2</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien

## c) Objektinventar per 31.12.2019

### Liegenschaften per 31.12.2019 der Anlagegruppe Immobilien A

Ort	Adresse	Bewertung	Eigentums- verhältnis	Nutzung	Eigentums- übertragung	Baujahr	Anschaffungs- wert inkl. Investitionen	Marktwert am 31.12.2019	Einzel- limite	Anlage- gruppe
<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM</b>								<b>31'408'000</b>		
Birr	Birr Rebeweg 16+18	31.12.2019	AEG	W	2012	2012	7'307'820	7'930'000	14.76%	IMMO A
Lenzburg	Bahnhofstrasse 18/20	31.12.2019	AEG	G	2012	1989	6'428'025	6'745'000	12.55%	IMMO A
Gränichen	Mortalstrasse 6a+6b	31.12.2019	AEG	W	2012	2016	8'556'567	9'033'000	16.81%	IMMO A
Safenwil	Eisenstr.4-8	31.12.2019	AEG	W	2019	1962	8'520'255	7'700'000	14.33%	IMMO A
<b>ANGEFANGENE BAUTEN</b>								<b>12'830'726</b>		
Obererlinsbach	MFH Hohlegraben	31.12.2019	AEG	W		2020	4'968'488	4'968'488	9.25%	IMMO A
Obererlinsbach	EFH Hohlegraben	31.12.2019	AEG	W		2020	450'000	450'000	0.84%	IMMO A
Döttingen		31.12.2019	AEG	W		2020	7'412'238	7'412'238	13.80%	IMMO A
<b>VERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE</b>								<b>53'728'538</b>		

### VERÄNDERUNG LIEGENSCHAFTSBESTAND

<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM KAUF</b>								<b>7'700'000</b>		
Safenwil	Eisenstr.4-8	31.12.2019	AEG	W	2019	1962	8'520'255	7'700'000	14.33%	IMMO A
<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM VERKAUF</b>										
Aarau	Bahnhofstrasse 53		AEG	W	2012					IMMO A
Staufen	Hauptstrasse 7		AEG	W	2008					IMMO A
Birr	Schützenweg 2-4		AEG	W	2012					IMMO A
Gränichen	Moortalstrasse 6c		AEG	W	2012					IMMO A

#### Nutzung

W=Wohnen

G=Gewerbe

W/G=Gemischte Nutzung

## d) Erläuterungen

Die Anlagegruppe Immobilie A wurde per 31.12.2019 in die Anlagegruppe Immobilien B integriert. Per 2020 wird die Anlagegruppe Immobilien A somit nicht mehr separat geführt.

### 4.3 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien B

Eine Zusammenstellung des Immobilienbesitzes per Bilanzstichtag (inkl. Aufstellung der Kaufrechte) und die Basis für deren Bewertung findet sich unter c).

#### a) Einhaltung von Art. 50 BVV 2/Erweiterung der Anlagetätigkeit

Inkl. angefangene Bauten umfasst die Anlagegruppe 18 Objekte (Vorjahr: 20). Im Jahre 2019 wurden 3 Objekte gekauft, und 4 verkauft. 2 Objekte werden neu als 1 Objekt bewertet.

5 Objekte befinden sich im Miteigentum (Vorjahr: 9). Die gesetzliche Limite dafür beträgt 30% und ist mit insgesamt 13.3 % nicht überschritten (Vorjahr 24 %).

Die Zusammenlegung der Anlagegruppen Immobilien A und B erfolgte per 31.12.2019. Die Anlagerichtlinien sind in der fusionierten Anlagegruppe Immobilien eingehalten. Während der Aufbauphase kann von den Bandbreiten abgewichen werden.

#### b) Kosten und Kennzahlen

Angaben zur Anlagegruppe Immobilien B gemäss Empfehlungen KGAST<sup>1</sup>

	2019	2018
Mietzinsausfallquote (im Eigenbesitz)	10.10%	9.45%
Mietzinsausfallquote (im Miteigentum)	3.99%	6.29%
Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	30.42%	29.66%
Betriebsgewinnmarge	81.56%	85.48%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.70%	0.69%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	1.00%	0.87%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.90%	1.07%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.11%	1.24%
Ausschüttungsrendite	-	-
Ausschüttungsquote	-	-
Anlagerendite	3.93%	1.32%
Fremdkapitalquote	30.39%	28.94%

Hauptbank ist die Neue Aargauer Bank, Baden  
Benchmark: KGAST Immo-Index

<sup>1</sup> Vgl. KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 01.09.2016.

<sup>2</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien

## c) Objektinventar Immobilien B per 31.12.2019

### Liegenschaften per 31.12.2019 der Anlagegruppe Immobilien B

Ort	Adresse	Bewertung	Eigentums- verhältnis	Nut- zung	Eigentums- übertragung	Bau- jahr	Anschaffungs- wert inkl. Investitionen	Marktwert am 31.12.2019	Einzel- limite	Anlage- gruppe
<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM</b>								<b>77'578'000</b>		
Gerlafingen	Kriegstettenstrasse	31.12.2019	AEG	W/G	1.8.2017	2016	12'063'475	10'280'000	9.91%	IMMO B
Bern	Brünnenstrasse 45/45a	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1960	1'462'929	3'170'000	3.06%	IMMO B
Bern	Hochfeldstrasse 30-34	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1964	7'110'714	11'530'000	11.12%	IMMO B
Ostermundigen	Flurweg 48-52	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017/ 31.12.2018	1961	3'729'973	6'195'000	5.98%	IMMO B
Rüfenacht/Worb	Dorfmatweg 1/3/5/7	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1967	3'677'196	6'787'000	6.55%	IMMO B
Toffen	Thunstrasse 18	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1963	902'463	1'434'000	1.38%	IMMO B
Bern	Alleeweg 7	31.12.2019	AEG	W	1.8.2018	1927	406'470	1'950'000	1.88%	IMMO B
Bern	Ostring 28	31.12.2019	AEG	W	1.8.2018	1945	1'683'897	2'753'000	2.66%	IMMO B
Thun	Neufeldstrasse 11/13	31.12.2019	AEG	W	1.10.2018	1964	1'261'500	3'276'000	3.16%	IMMO B
Biel	Marktgasse 5-9	31.12.2019	AEG	W/G	31.12.2018	1850	12'055'061	11'860'000	11.44%	IMMO B
Lyss	Birkenweg 12+14	31.12.2019	AEG	W	1.5.2019	1972	6'183'433	5'587'000	5.39%	IMMO B
Lenzburg	Kirchgasse 6+10	31.12.2019	AEG	W/G	1.1.2019	1700	5'419'350	5'730'000	5.53%	IMMO B
Büren an der Aare	Oberbürenmatt 15-17a	31.12.2019	AEG	W	1.8.2019	1964	7'519'932	7'026'000	6.78%	IMMO B
<b>LIEGENSCHAFTEN IM MITEIGENTUM</b>								<b>13'807'400</b>	<b>13.32%</b>	
Bern	Neuengasse 24	31.12.2019	MEG	G	10.00%	1.12.2016	2'363'000	2'800'000	2.70%	IMMO B
Bern*	OZ Wittigkofen	31.12.2019	MEG	G	5.00%	1.12.2016	900'446	490'400	0.47%	IMMO B
Wabern	Funkstrasse 124	31.12.2019	MEG	W	10.00%	1.12.2016	1'500'000	3'035'000	2.93%	IMMO B
Wabern	Wabern West	31.12.2019	MEG	W	10.00%	1.12.2016	4'663'004	6'857'000	6.61%	IMMO B
Burgdorf	Geschäftshaus Neumarkt	31.12.2019	MEG	G	1.00%	1.12.2017	578'254	625'000	0.60%	IMMO B
<b>TOTAL</b>								<b>91'385'400</b>		
<b>VERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE</b>								<b>103'681'511</b>		

### VERÄNDERUNG LIEGENSCHAFTSBESTAND

<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM KAUF</b>										
Lyss	Birkenweg 12+14	31.12.2019	AEG	W		1.5.2019				IMMO B
Lenzburg	Kirchgasse 6+10	31.12.2019	AEG	W/G		1.1.2019				IMMO B
Büren an der Aare	Oberbürenmatt 15-17a	31.12.2019	AEG	W		1.8.2019				IMMO B
<b>LIEGENSCHAFTEN IM MITEIGENTUM VERKAUFT</b>										
Baden*	Am Bahnhof		MEG		5.00%	1.12.2016				IMMO B
Baden*	Badstrasse 17		MEG		5.00%	1.12.2016				IMMO B
Genf*	Place Cornavin		MEG		3.00%	1.12.2016				IMMO B
Nyon*	EKZ La Combe		MEG		1.00%	1.12.2016				IMMO B

#### Nutzung

W=Wohnen

G=Gewerbe

W/G=Gemischte Nutzung

#### d) Erläuterungen

Die Anlagegruppe Immobilie A wurde per 31.12.2019 in die Anlagegruppe Immobilien B integriert. Per 2020 wird die Anlagegruppe Immobilien A somit nicht mehr separat geführt.

Es bestanden per Ende Berichtsjahr 2019 keine nicht bilanzierten Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten und Projekten. Ein Kaufvertrag wird auf Wunsch der Verkäuferschaft nachverhandelt aufgrund offener Fragen zur MWST.

Zulässige Anlagen in Immobilien sind bebaute Grundstücke im Allein- oder Miteigentum sowie Stockwerkeigentum, unbebaute Grundstücke sowie Grundstücke und Bauten im Baurecht.

Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung und/oder Wohnliegenschaften mit einem maximalen Gewerbeanteil von 30% der Nettomietzinseinnahmen werden bevorzugt. Zur Risikominimierung wird die Nutzungsstruktur wie folgt festgelegt:

Nutzung	Strategie innerhalb Immobilienquote	Bandbreiten		Einschränkungen
		Min.	Max.	
Wohnen	70%	50%	100%	Max. 30% Gewerbeanteil
Büro/Gewerbe/Verkauf/Pflege-, Altersnutzung	25%	0%	40%	Max. 20% Wohnen
Übrige	5%	0%	10%	

#### 4.4 Fusionierte Anlagegruppe Immobilien

Eine Zusammenstellung des Immobilienbesitzes per Bilanzstichtag (inkl. Aufstellung der Kaufrechte) und die Basis für deren Bewertung findet sich unter c).

##### a) Einhaltung von Art. 50 BVV 2 / Erweiterung der Anlagetätigkeit

Inkl. angefangene Bauten umfasst die Anlagegruppe 25 Objekte.

Kein Objekt überschreitet die Limite von 15%. 5 Objekte befinden sich im Miteigentum. Die gesetzliche Limite dafür beträgt 30% und ist mit insgesamt 8.8 % nicht überschritten.

## b) Kosten und Kennzahlen

Angaben zur Anlagegruppe Immobilien fusioniert gemäss Empfehlungen KGAST<sup>1</sup>

	2019
Mietzinsausfallquote (im Eigenbesitz)	10.96%
Mietzinsausfallquote (im Miteigentum)	3.99%
Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	25.51%
Betriebsgewinnmarge	79.79%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.71%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.94%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.69%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.05%
Fremdkapitalquote	25.18%

<sup>1</sup> Vgl. KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 01.09.2016.

<sup>2</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien



## c) Objektinventar Immobilien fusioniert per 31.12.2019

### Liegenschaften per 31.12.2019 der Anlagegruppe Immobilien fusioniert

Ort	Adresse	Bewertung	Eigentumsverhältnis	Nutzung	Eigentumsübertragung	Baujahr	Anschaffungswert inkl. Investitionen	Marktwert am 31.12.2019	Einzel-limite	Anlagegruppe
<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM</b>								<b>108'986'000</b>	<b>69.24%</b>	
Birr	Birr Rebeweg 16+18	31.12.2019	AEG	W	2012	2012	7'307'820	7'930'000	5.04%	IMMO A
Lenzburg	Bahnhofstrasse 18/20	31.12.2019	AEG	G	2012	1989	6'428'025	6'745'000	4.28%	IMMO A
Gränichen	Mortalstrasse 6a+6b	31.12.2019	AEG	W	2012	2016	8'556'567	9'033'000	5.74%	IMMO A
Safenwil	Eisenstr.4-8	31.12.2019	AEG	W	2019	1962	8'520'255	7'700'000	4.89%	IMMO A
Gerlafingen	Kriegstettenstrasse	31.12.2019	AEG	W/G	1.8.2017	2016	12'063'475	10'280'000	6.53%	IMMO B
Bern	Brünnenstrasse 45/45a	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1960	1'462'929	3'170'000	2.01%	IMMO B
Bern	Hochfeldstrasse 30-34	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1964	7'110'714	11'530'000	7.32%	IMMO B
Ostermundigen	Flurweg 48-52	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017/ 31.12.2018	1961	3'729'973	6'195'000	3.94%	IMMO B
Rüfenacht/Worb	Dorfmatweg 1/3/5/7	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1967	3'677'196	6'787'000	4.31%	IMMO B
Toffen	Thunstrasse 18	31.12.2019	AEG	W	1.12.2017	1963	902'463	1'434'000	0.91%	IMMO B
Bern	Alleeweg 7	31.12.2019	AEG	W	1.8.2018	1927	406'470	1'950'000	1.24%	IMMO B
Bern	Ostring 28	31.12.2019	AEG	W	1.8.2018	1945	1'683'897	2'753'000	1.75%	IMMO B
Thun	Neufeldstrasse 11/13	31.12.2019	AEG	W	1.10.2018	1964	1'261'500	3'276'000	2.08%	IMMO B
Biel	Marktgasse 5-9	31.12.2019	AEG	W/G	31.12.2018	1850	12'055'061	11'860'000	7.53%	IMMO B
Lyss	Birkenweg 12+14	31.12.2019	AEG	W	1.5.2019	1972	6'183'433	5'587'000	3.55%	IMMO B
Lenzburg	Kirchgasse 6+10	31.12.2019	AEG	W/G	1.1.2019	1700	5'419'350	5'730'000	3.64%	IMMO B
Büren an der Aare	Oberbürenmatt 15-17a	31.12.2019	AEG	W	1.8.2019	1964	7'519'932	7'026'000	4.46%	IMMO B
<b>LIEGENSCHAFTEN IM MITEIGENTUM</b>								<b>13'807'400</b>	<b>8.77%</b>	
Bern	Neuengasse 24	31.12.2019	MEG	G	10.00%	1.12.2016	2'363'000	2'800'000	1.78%	IMMO B
Bern*	QZ Wittigkofen	31.12.2019	MEG	G	5.00%	1.12.2016	900'446	490'400	0.31%	IMMO B
Wabern	Funkstrasse 124	31.12.2019	MEG	W	10.00%	1.12.2016	1'500'000	3'035'000	1.93%	IMMO B
Wabern	Wabern West	31.12.2019	MEG	W	10.00%	1.12.2016	4'663'004	6'857'000	4.36%	IMMO B
Burgdorf	Geschäftshaus Neumarkt	31.12.2019	MEG	G	1.00%	1.12.2017	578'254	625'000	0.40%	IMMO B
<b>TOTAL</b>								<b>122'793'400</b>		
<b>VERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE</b>								<b>157'410'049</b>		
<b>ANGEFANGENE BAUTEN</b>								<b>12'830'726</b>	<b>8.15%</b>	
Obererlinsbach	MFH Hohlegraben	31.12.2019	AEG	W		2020	4'968'488	4'968'488	3.16%	IMMO A
Obererlinsbach	EFH Hohlegraben	31.12.2019	AEG	W		2020	450'000	450'000	0.29%	IMMO A
Döttingen		31.12.2019	AEG	W		2020	7'412'238	7'412'238	4.71%	IMMO A





Ort	Adresse	Bewertung	Eigentumsverhältnis	Nutzung	Eigentumsübertragung	Baujahr	Anschaffungswert inkl. Investitionen	Marktwert am 31.12.2019	Einzel-limite	Anlagegruppe
<b>VERÄNDERUNG LIEGENSCHAFTSBESTAND</b>										
<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM KAUF</b>								<b>26'043'000</b>	<b>16.54%</b>	
Safenwil	Eisenstr.4-8	31.12.2019	AEG	W	2019	1962	8'520'255	7'700'000	4.89%	IMMO A
Lyss	Birkenweg 12+14	31.12.2019	AEG	W	1.5.2019	1972	6'183'433	5'587'000	3.55%	IMMO B
Lenzburg	Kirchgasse 6+10	31.12.2019	AEG	W/G	1.1.2019	1700	5'419'350	5'730'000	3.64%	IMMO B
Büren an der Aare	Oberbürenmatt 15-17a	31.12.2019	AEG	W	1.8.2019	1964	7'519'932	7'026'000	4.46%	IMMO B
<b>LIEGENSCHAFTEN ALLEINEIGENTUM VERKAUF</b>										
Aarau	Bahnhofstrasse 53		AEG	W	2012					IMMO A
Staufen	Hauptstrasse 7		AEG	W	2008					IMMO A
Birr	Schützenweg 2-4		AEG	W	2012					IMMO A
Gränichen	Moortalstrasse 6c		AEG	W	2012					IMMO A
Baden*	Am Bahnhof		MEG	5.00%	1.12.2016					IMMO B
Baden*	Badstrasse 17		MEG	5.00%	1.12.2016					IMMO B
Genf*	Place Cornavin		MEG	3.00%	1.12.2016					IMMO B
Nyon*	EKZ La Combe		MEG	1.00%	1.12.2016					IMMO B

#### Nutzung

W=Wohnen

G=Gewerbe

W/G=Gemischte Nutzung

#### d) Erläuterungen

Per 31.12.2019 hat die Anlagegruppe Immobilien B die Anlagegruppe Immobilien A integriert. Ab dem Jahr 2020 wird lediglich noch eine Anlagegruppe Immobilien geführt.

Zulässige Anlagen in Immobilien sind bebaute Grundstücke im Allein- oder Miteigentum sowie Stockwerkeigentum, unbebaute Grundstücke sowie Grundstücke und Bauten im Baurecht.

Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung und/oder Wohnliegenschaften mit einem maximalen Gewerbeanteil von 30% der Nettomietzinseinnahmen werden bevorzugt. Zur Risikominimierung wird die Nutzungsstruktur wie folgt festgelegt:

Nutzung	Strategie innerhalb Immobilienquote	Bandbreiten		Einschränkungen
		Min.	Max.	
Wohnen	70%	50%	100%	Max. 30% Gewerbeanteil
Büro/Gewerbe/Verkauf/Pflege-, Altersnutzung	25%	0%	40%	Max. 20% Wohnen
Übrige	5%	0%	10%	

## 4.5 Angaben zur Anlagegruppe Hypotheken

### a) Gezeichnete Hypotheken

	2019	2018
Festhypotheken	85'667'508.59	60'326'205.35
Variable Hypotheken	9'650'000.00	18'810'000.00
<b>Total Hypotheken</b>	<b>95'317'508.59</b>	<b>79'136'205.35</b>

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank AG, Baden.  
Benchmark: SBI Domestic AAA - A TR 1-3 Jahre

### b) Kosten und Kennzahlen

	2019	2018
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.48%	0.50%
TER*	0.40%	0.33%

\*TER = Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)  
ohne Kreditvergabe-Kommissionen.

### c) Hypotheken

HYPOTHEKARAT	ZINSSATZ	LAUFZEIT BEI ABSCHLUSS HYPOTHEK	VOLUMEN IN CHF	ANZAHL
Liborhypothek	0.80% bis 1.40%	3 Monate	9'650'000	8
Festzinshypothek	0.40% bis 0.50%	bis 1 Jahr	6'915'795	5
Festzinshypothek	0.30% bis 1.30%	> 1 bis 5 Jahre	34'839'998	41
Festzinshypothek	0.40% bis 2.10%	> 5 bis 8 Jahre	12'898'087	20
Festzinshypothek	0.70% bis 2.10%	> 8 bis 10 Jahre	19'816'462	31
Festzinshypothek	1.25% bis 1.65%	> 10 Jahre	11'197'167	8
<b>Total</b>			<b>95'317'508.59</b>	

#### d) Erläuterungen

Die Anlagegruppe vergibt grundpfandgesicherte Kredite im Rahmen von Ersthypotheken. Kredite im Rahmen von Zweithypotheken können nur bei selbstbewohntem Eigentum vergeben werden, müssen jedoch vollumfänglich mit Vorsorgeguthaben besichert werden. Der Anlagefokus liegt auf Wohnliegenschaften. Bis zu 100% des Vermögens wird in grundpfandgesicherte Kredite angelegt. Zu deren Besicherung dienen Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser (inkl. Hotels und industrielle Objekte), Einfamilienhäuser und Stockwerk- und Miteigentum oder Bauland für entsprechende Objekte. Hypothekarkredite auf landwirtschaftliche Objekte werden nicht gewährt.

### 4.6 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen 0

#### a) Vermögen

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit den folgenden Normquoten und Bandbreiten:

(in % der Wertschriften und Liquidität)

VERMÖGEN	BANDBREITE	ANLAGESTRATEGIE	2019	2018
Liquidität CHF	0% bis 20%	5.00%	1.23%	1.95%
Obligationen CHF	0% bis 50%	10.00%	11.61%	8.64%
Obligationen FW hdg	0% bis 30%	10.00%	10.05%	6.44%
Hypotheken CHF	20% bis 50%	40.00%	41.89%	40.68%
Aktien CH	0% bis 5%	0.00%	0.00%	0.00%
Aktien Ausland	0% bis 5%	0.00%	0.00%	0.00%
Immobilien CH	20% bis 30%	25.00%	27.46%	28.35%
Immobilien Ausland	0% bis 10%	0.00%	0.00%	0.00%
Alternative Anlagen (hdg.)	0% bis 15%	10.00%	7.76%	13.94%
Max. Fremdwährung ohne Absicherung		15.00%	0.10%	0.72%
Max. Aktienanteil		10.00%	0.00%	0.00%
Max. Immobilienanteil (CH und Ausland)		30.00%	27.46%	28.35%

Angaben zu Renditen und Risiken werden vierteljährlich im Internet veröffentlicht.

## Fünf grösste Positionen

NAME	ISIN	WÄHR.	NOM./GRÖSSE	MARKTW.	IN % DES GESAMT-VERMÖGENS
Avenirplus AST Hypotheken A	CH0371635027	CHF	3'740.979	3'842'396.94	33.04%
Avenirplus AST Immobilien	CH0371634939	CHF	2'601.50	3'192'698.68	27.45%
Swisscanto AST Hypotheken CH NT CHF	CH0337526922	CHF	10'000.00	1'028'700.00	8.84%
CSIF Bond Global Aggregate ex CHF (CHF HGD)	CH0190895075	CHF	840.00	843'250.80	7.25%
PARTNERS PRIVATE LOAN FUND	LU1434138027	CHF	3'142.359	325'548.39	2.80%

## b) Kosten und Kennzahlen

	2019	2018
Transparente Anlage	11'293'766.87	15'487'348.97
Intransparente Anlage	337'134.10	-
Kostentransparenzquote	97.10%	100.00%
Verbuchte direkte Kosten	135'850.70	13'723.80
Verbuchte indirekte Kosten	55'615.54	9'791.93
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	1.41%	*
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	1.41%	*

\* Am 1. Dezember 2018 ist die Anlagegruppe Mischvermögen BVG 0 lanciert worden. Die Rendite im Jahr 2018 beschränkt sich nur auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Dezember 2018. Angaben zur Benchmark der Anlagegruppe findet sich in der Anlagerichtlinie vom 1. Oktober 2018.

## c) Erläuterungen

Valor	ISIN	Produktenamen	Whg.	Nom./Stück	Bestand per Stichtag 31.12.2019 Marktwert in CHF	in % des Vermögens
<b>Mutual Fonds Fixed Income Fund</b>					<b>11'585.71</b>	<b>0.10%</b>
40199369	LU1761548616	Ant Tw Cap SICAV Tw ILS Fd	USD	87.87	8'526.27	0.07%
47566050	LU1987153951	Ant Twelve Capital SICAV Twelve Private ILS Fund	USD	80.70	3'059.44	0.03%
<b>Hedge Funds</b>					<b>325'548.39</b>	<b>2.80%</b>
32847880	LU1434138027	Ant Partners Group Private Loans S.A. SICAV-SIF - Sub-Fun	CHF	3'142.36	325'548.39	2.80%
<b>Total</b>					<b>337'134.10</b>	<b>2.90%</b>
<b>Kostentransparenzquote</b>						<b>97.10%</b>

	31.12.19	31.12.19	31.12.18	31.12.18
	Portfolio	Benchmark	Portfolio	Benchmark
Rendite	0.45%	1.23%	-0.24%	0.17%
Volatilität	0.96%	0.87%	n/a	n/a

Depotbank ist die Credit Suisse AG in Bern

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit Ausnahme von Bargeld.

Die Anlagegruppe wird aktiv bewirtschaftet und verfolgt einen moderaten wertsteigerungsorientierten Investitionsansatz unter Zugrundelegung von Normquoten für die einzelnen Anlagekategorien. Zur Ausnutzung von Marktchancen im Rahmen der aktiven Bewirtschaftung werden Bandbreiten zu den Normquoten definiert.

#### 4.7 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen 25

##### a) Vermögen

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit den folgenden Normquoten und Bandbreiten:

(in % der Wertschriften und Liquidität)

VERMÖGEN	BANDBREITE	ANLAGESTRATEGIE	2019	2018
Liquidität CHF	0% bis 20%	2.50%	1.86%	2.38%
Obligationen CHF	0% bis 30%	5.00%	5.48%	6.23%
Obligationen FW hdg	0% bis 30%	7.50%	7.55%	9.28%
Hypotheken CHF	0% bis 30%	20.00%	23.25%	16.65%
Aktien CH	7.5% bis 17.5%	12.50%	12.74%	12.15%
Aktien Ausland	7.5% bis 17.5%	12.50%	12.75%	12.29%
Immobilien CH	15% bis 30%	25.00%	25.01%	25.08%
Immobilien Ausland	0% bis 10%	2.50%	2.49%	2.93%
Alternative Anlagen (hdg.)	0% bis 15%	12.50%	8.87%	13.02%
Max. Fremdwährung ohne Absicherung		27.50%	2.22%	11.36%
Max. Aktienanteil (CH und Ausland)		35.00%	25.49%	24.44%
Max. Immobilienanteil (CH und Ausland)		30.00%	27.50%	28.01%

## Fünf grösste Positionen

NAME	ISIN	WÄHR.	NOM./GRÖSSE	MARKTW.	IN % DES GESAMT-VERMÖGENS
Avenirplus AST Hypotheken A	CH0371635027	CHF	1'291.824	1'326'845.35	23.20%
Avenirplus AST Immobilien	CH0371634939	CHF	964.491	1'183'674.47	20.70%
CSIF SWITZERLAND TOTAL MARKET INDEX BLUE	CH0348228609	CHF	400.268	530'042.89	9.27%
CSIF BOND GLOBAL AGGREGATE EX CHF (CHF HGD)	CH0190895075	CHF	360.00	361'393.20	6.32%
CSIF WORLD EX CH INDEX BLUE	CH0042800554	CHF	210.00	328'847.40	5.75%

## b) Kosten und Kennzahlen

	2019	2018
Transparente Anlage	5'528'532.51	6'764'450.56
Intransparente Anlage	189'893.21	1'069'107.00
Kostentransparenzquote	96.68%	86.35%
Verbuchte direkte Kosten	64'603.20	7'037.62
Verbuchte indirekte Kosten	36'853.35	5'417.38
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	1.50%	*
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	1.50%	*

\* Am 1. Dezember 2018 ist die Anlagegruppe Mischvermögen BVG 25 lanciert worden. Die Rendite im Jahr 2018 beschränkt sich nur auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Dezember 2018. Angaben zur Benchmark der Anlagegruppe findet sich in der Anlagerichtlinie vom 1. Oktober 2018.

## c) Erläuterungen

Valor	ISIN	Produktenamen	Whg.	Nom./Stück	Bestand per Stichtag 31.12.2019 Marktwert in CHF	in % des Vermögens
<b>Mutual Fonds Fixed Income Fund</b>					<b>8'194.00</b>	<b>0.14%</b>
40199369	LU1761548616	Ant Tw Cap SICAV Tw ILS Fd	USD	68.55	6'651.79	0.11%
47566050	LU1987153951	Ant Twelve Capital SICAV Twelve Private ILS Fund	USD	40.68	1'542.21	0.03%
<b>Hedge Funds</b>					<b>124'131.76</b>	<b>2.17%</b>
32847880	LU1434138027	Ant Partners Group Private Loans S.A. SICAV-SIF - Sub-Fun	CHF	1'198.18	124'131.76	2.17%
<b>SP Participation</b>					<b>57'567.45</b>	<b>1.01%</b>
42981504	CH0429815043	Ant Zuercher KB Tracker 2019-17.11.2022 conv	USD	370.00	57'567.45	1.01%
<b>Total</b>					<b>189'893.21</b>	<b>3.32%</b>
<b>Kostentransparenzquote</b>						<b>96.68%</b>

	31.12.19	31.12.19	31.12.18	31.12.18
	Portfolio	Benchmark	Portfolio	Benchmark
Rendite	6.53%	8.19%	-1.72%	-2.09%
Volatilität	4.22%	3.98%	n/a	n/a

Depotbank ist die Credit Suisse AG in Bern

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit Ausnahme von Bargeld.

Die Anlagegruppe wird aktiv bewirtschaftet und verfolgt einen moderaten wertsteigerungsorientierten Investitionsansatz unter Zugrundelegung von Normquoten für die einzelnen Anlagekategorien. Zur Ausnutzung von Marktchancen im Rahmen der aktiven Bewirtschaftung werden Bandbreiten zu den Normquoten definiert.

#### 4.8 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen 40

##### a) Vermögen

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit den folgenden Normquoten und Bandbreiten:

(in % der Wertschriften und Liquidität)

VERMÖGEN	BANDBREITE	ANLAGESTRATEGIE	2019	2018
Liquidität CHF	0% bis 20%	2.50%	2.71%	2.51%
Obligationen CHF	0% bis 20%	0.00%	1.53%	4.64%
Obligationen FW hdg	0% bis 20%	7.50%	7.54%	8.29%
Hypotheken CHF	0% bis 20%	10.00%	14.24%	9.29%
Aktien CH	15% bis 25%	20.00%	20.22%	18.74%
Aktien Ausland	15% bis 25%	20.00%	20.00%	19.91%
Immobilien CH	10% bis 30%	25.00%	22.40%	25.81%
Immobilien Ausland	0% bis 10%	2.50%	2.89%	0.00%
Alternative Anlagen (hdg.)	0% bis 15%	12.50%	8.48%	10.81%
Max. Fremdwährung ohne Absicherung		30.00%	1.44%	18.20%
Max. Aktienanteil (CH und Ausland)		50.00%	40.22%	38.65%
Max. Immobilienanteil (CH und Ausland)		30.00%	25.28%	25.81%

## Fünf grösste Positionen

NAME	ISIN	WÄHR.	NOM./GRÖSSE	MARKTW.	IN % DES GESAMT-VERMÖGENS
Avenirplus AST Immobilien	CH0371634939	CHF	1'010.463	1'240'093.75	18.18%
SWC INDEX EQUITY FUND SWITZERLAND - N	CH0117043700	CHF	4'970.00	1'033'163.60	15.15%
Avenirplus AST Hypotheken A	CH0371635027	CHF	941.824	967'356.85	14.19%
CSIF WORLD EX CH INDEX BLUE	CH0042800554	CHF	435.00	681'183.90	9.99%
CSIF BOND GLOBAL AGGREGATE EX CHF (CHF HGD)	CH0190895075	CHF	510.00	511'973.70	7.51%

## b) Kosten und Kennzahlen

	2019	2018
Transparente Anlage	6'614'072.91	7'231'844.55
Intransparente Anlage	205'320.25	860'938.00
Kostentransparenzquote	96.99%	89.36%
Verbuchte direkte Kosten	84'887.00	7'204.57
Verbuchte indirekte Kosten	41'704.41	6'306.58
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	1.70%	*
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	1.70%	*

\* Am 1. Dezember 2018 ist die Anlagegruppe Mischvermögen BVG 40 lanciert worden. Die Rendite im Jahr 2018 beschränkt sich nur auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Dezember 2018. Angaben zur Benchmark der Anlagegruppe findet sich in der Anlagerichtlinie vom 1. Oktober 2018.

## c) Erläuterungen

Valor	ISIN	Produktenamen	Whg.	Nom./Stück	Bestand per Stichtag 31.12.2019 Marktwert in CHF	in % des Vermögens
<b>Hedge Funds</b>					<b>107'300.00</b>	<b>1.57%</b>
43720979	LU1884006120	Ant D&S Asia Green S.A. SIF Diversified Real Estate Fund	CHF	10'000.00	107'300.00	1.57%
<b>SP Participation</b>					<b>98'020.25</b>	<b>1.44%</b>
42981504	CH0429815043	Ant Zuercher KB Tracker 2019-17.11.2022 conv	USD	630.00	98'020.25	1.44%
<b>Total</b>					<b>205'320.25</b>	<b>3.01%</b>
<b>Kostentransparenzquote</b>						<b>96.99%</b>



	31.12.19	31.12.19	31.12.18	31.12.18
	Portfolio	Benchmark	Portfolio	Benchmark
Rendite	10.05%	12.07%	-2.65%	-3.31%
Volatilität	6.09%	6.13%	n/a	n/a

Depotbank ist die Credit Suisse AG in Bern

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit Ausnahme von Bargeld.

Die Anlagegruppe wird aktiv bewirtschaftet und verfolgt einen moderaten wertsteigerungsorientierten Investitionsansatz unter Zugrundelegung von Normquoten für die einzelnen Anlagekategorien. Zur Ausnutzung von Marktchancen im Rahmen der aktiven Bewirtschaftung werden Bandbreiten zu den Normquoten definiert.

#### 4.9 Übrige Angaben

##### a) Anlagestiftung als Empfängerin von Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

Im Berichtsjahr wurden keinerlei Rückerstattungen an Anleger (namentlich Gebührens-rückzahlungen) ausgerichtet.

##### b) Anlagestiftung als Erbringerin von Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

Die einzelnen Anlagegruppen Mischvermögen BVG 0/25/40 haben im Berichtsjahr Vertriebs- und Betreuungsschädigungen an Vertriebspartner (heute ausschliesslich avenirplus.ch Services AG, Bern) in der Höhe von 0.4% des Anlagevolumens ausgerichtet. Diese sind vom Stiftungsrat genehmigt und beruhen auf schriftlichen Vertragsgrundlagen.

##### c) Eingegangene nicht bilanzierte Verpflichtungen

Es bestanden per 31.12.2019 keine nicht bilanzierten Verpflichtungen aus unterzeichneten Kaufverträgen, angefangenen Bauten oder Projekten.

##### d) Kommissionen, Honorare, Verwaltungskosten

Die Stiftung erhebt je nach Anlagegruppe unterschiedliche Kommissionen bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen.

Die den einzelnen Anlagegruppen belasteten Kosten richten sich nach dem Reglement und den jeweiligen Anlagerichtlinien. Die Stiftung vereinbart mit den einzelnen Leistungserbringern schriftlich die Höhe der Gebühren und die Art der Berechnung.

Für die einzelnen Anlagegruppen erfolgt ein detaillierter Kostenausweis in der Erfolgsrechnung (in den Mischvermögen sind die Vertriebskosten und die Honorare Geschäftsführung zusammengefasst) und eine Darstellung der TER im Anhang. Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER KGAST berechnet

##### e) Verpfändete Aktiven

Für die Aufnahme von Fremdkapital (Hypothekarschulden) wurden einzelne Objekte der Anlagegruppen Immobilien A (9 Objekte) und Immobilien B (2 Objekte) verpfändet. In der konsolidierten Anlagegruppe Immobilien sind somit 11 Objekte verpfändet. Per 31.12.2018 wurden für die Aufnahme von Fremdkapital (Hypothekarschulden) einzelne Objekte der Anlagegruppen Immobilien A (2) und Immobilien B (9 Objekte) verpfändet.

**f) Aufsichtsbehörde**

Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen der Aufsichtsbehörden.

**g) Risikomanagement und internes Controlling**

Die avenirplus Anlagestiftung verfügt über ein internes Risikomanagement- und Kontrollsystem. Der Stiftungsrat sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik.

**h) Laufende Rechtsverfahren**

Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

**i) Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden**

In der Anlagegruppe Hypotheken wurden im Umfang von CHF 2.935 Mio. Hypotheken an Nahestehende gewährt.

**j) Integrität und Loyalität**

Die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen wurden durch den Stiftungsrat sichergestellt.

**k) Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt**

Die avenirplus Anlagestiftung beschäftigt keine Mitarbeitenden.

**l) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach Bilanzstichtag eingetreten.

An die Anlegerversammlung der

**avenirplus Anlagestiftung**  
c/o Avenirplus.ch Services AG  
Marktgasse 37  
3011 Bern

## **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2019**

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2019- 31.12.2019)

15. April 2020

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der avenirplus Anlagestiftung, Bern

### **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der avenirplus Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 14 - 58) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementari-schen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementa-rischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 15. April 2020

BDO AG

Matthias Hildebrandt  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

ppa. Sibylle Schmid  
Zugelassene Revisionsexpertin



Avenirplus Anlagestiftung  
Marktgasse 37  
Postfach 3340  
3001 Bern

T +41 328 80 00  
info@avenirplus.ch  
www.avenirplus-anlagestiftung.ch