

AVENIRPLUS Anlagestiftung

Anlagegruppe Immobilien

Kapitalaufnahme Q1 2025



Kapitalaufnahme Anlagegruppe Immobilien

Eckwerte der Kapitalerhöhung.



Zielvolumen

CHF 30 bis 50 Millionen

Verwendungszweck

Finanzierung Neubauprojekt aus dem Bestand | Kauf von Bestandesliegenschaften | Rückführung von Fremdkapital

CHF 18 Millionen Finanzierung Entwicklung aus dem Bestand

CHF 8.1 Millionen BO Wohnneubauprojekt Bern

CHF 15.5 Millionen NBO Bestandesliegenschaft an zentraler Lage in Bern

Zeitplan

Start Zeichnungsfrist: 3. Februar 2025

Ende Zeichnungsfrist: 31. März 2025

Liberierung: 17. April 2025

1	Überblick	2	Erfolge Geschäftsjahr 2024	3	Pipeline	4	Portfolioübersicht
5	Nachhaltigkeit	6	Alleinstellungsmerkmale	7	Team	8	Appendix



Überblick

Strategie AVENIRPLUS AST Immobilien

Schwerpunkt auf Wohnimmobilien in der Region Espace Mittelland mit Core-/Core-Plus-Liegenschaften mit attraktiven Renditen.



Anlagestrategie

Investitionen in Core- / Core-Plus-Liegenschaften in der Region Mittelland
Schwerpunkt auf Wohnimmobilien

Anlagefokus

Mindestens 70% Wohnimmobilien

Entwicklung

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

Fremdfinanzierung

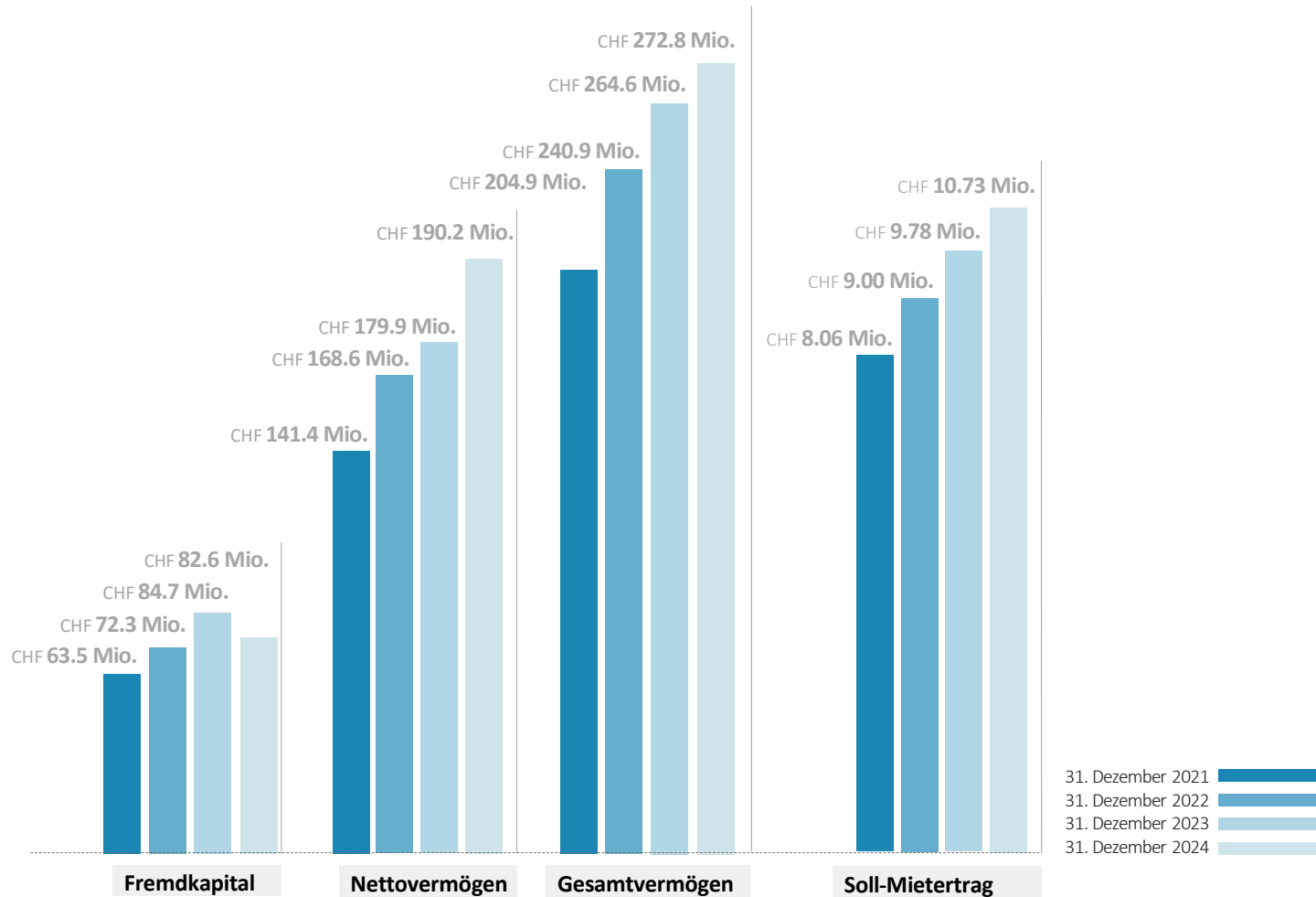
Zielband der strategischen Quote 18% bis 20%

Asset Management

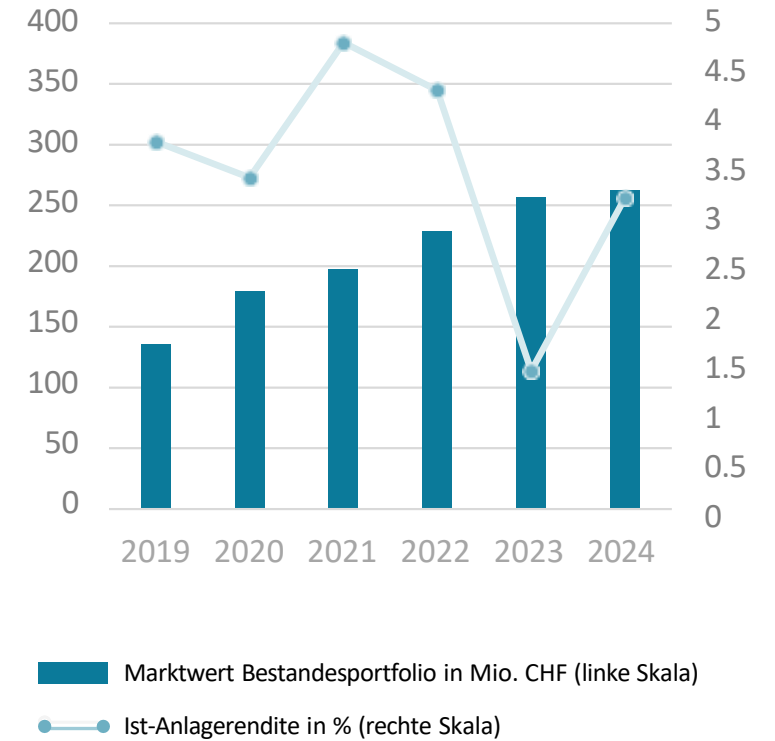
- Exzellente Vernetzung in der Region Bern und im Espace Mittelland
- Umfassende Erfahrung der Immobilienspezialisten der Investas AG im aktiven Portfoliomanagement
- Erfolgreiches Team mit nachweisbarem Track Record

Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien

Die wichtigsten Kennzahlen per 31. Dezember 2024

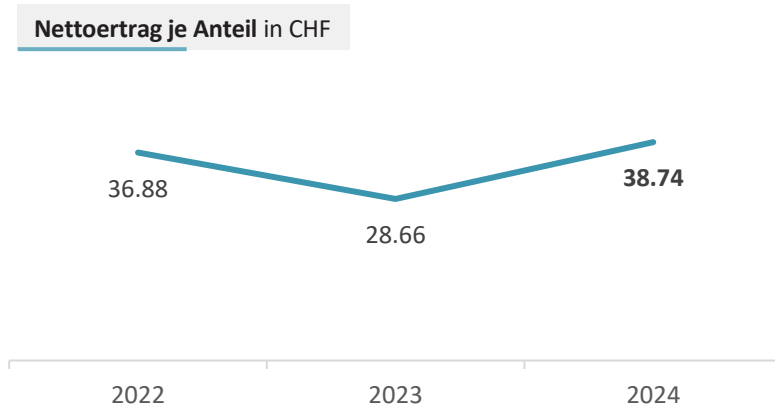
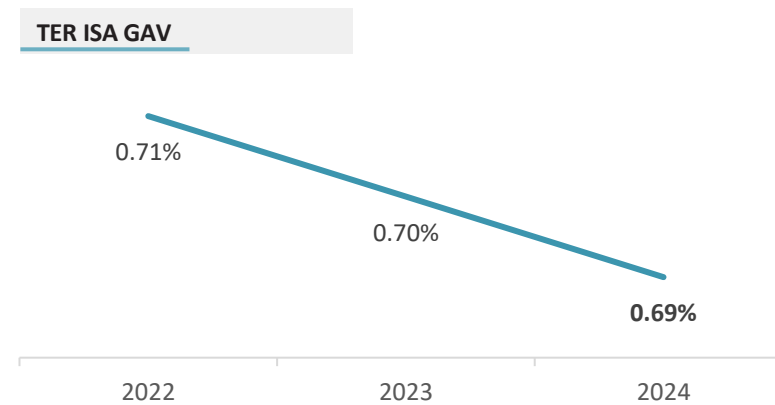
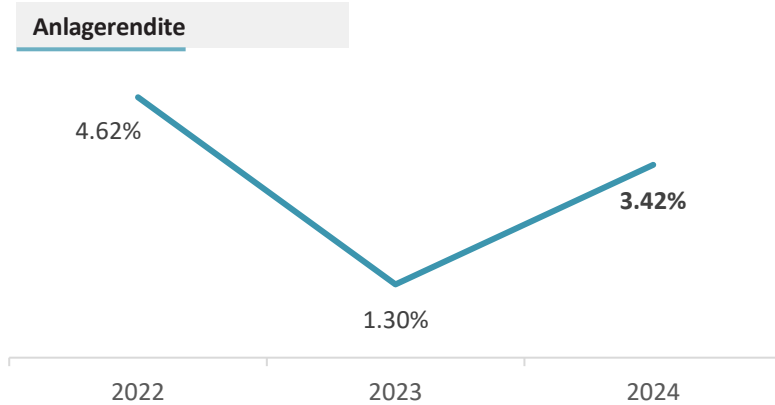


Anlagevermögen und -rendite



Finanzkennzahlen Anlagegruppe Immobilien

Übersicht der wichtigsten Finanzkennzahlen der Anlagegruppe per 31. Dezember 2024.





Erfolge Geschäftsjahr 2024

Erfolge Geschäftsjahr 2024

Wir blicken auf ein positives Jahr zurück.

Performance

Die Gesamtperformance lag für das Jahr 2024 bei erfreulichen 3.42% und beinhaltet nebst dem robusten Cashflow aus Mieterträgen eine stabile Bewertung über das Gesamtportfolio.

Liegenschaftsbestand

Die Marktwerte der Portfolio-Immobilien liegen innerhalb eines konservativen Rahmens der zulässigen Bewertungstoleranzen. Trotz sinkender Zinsen bleibt der Portfolio-Diskontsatz im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 2.95%.

Nachhaltigkeit

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit der steigenden regulatorischen Anforderungen dank stabiler Cashflows sowie baulicher Reserven im Bestand.

Das A+ Portfolio überzeugt durch seinen positiven Stand und seine dynamische Entwicklung. Jetzt gilt es, durch gezielte Investitionen die Flächenqualität zu optimieren und die Ertragskraft nachhaltig zu steigern.



Gewerbe, MEG 5% (neu 45%)

Neuengasse 24, Bern

- Erwerbsdatum: 31.12.2024
- Kaufpreis : CHF 1.15 Mio.
- Bruttorendite : 3.60%
- Baujahr : 1980 / Sanierung laufend



Wohnen, MEG 2% (neu 15%)

Kirchstrasse 138-156, Funkstrasse 102-118, 3084 Köniz

- Erwerbsdatum: 01.01.2024
- Kaufpreis : CHF 0.65 Mio.
- Bruttorendite : 4.73%
- Baujahr : 1965-1974 / Sanierung laufend



Pipeline

Entwicklung aus dem Bestand

Abriss und Neubau einer Immobilie aus dem Portfolio.



Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus Rüfenacht
Gemeinde	BE
Baujahr	1967
Vermietbare Fläche	2029 m ²
Nutzung	Wohnen
Anzahl Wohnungen	18, nach Fertigstellung 36
Mietzinseinnahmen	CHF 457'320
Liegenschaftswert	CHF 6.28 Mio.
Brutto-Rendite	4.02%
Art der Erneuerung	Ersatzneubau
Zusätzliche vermietbare Fläche	1'195 m ²
Zusätzliche Mietzinseinnahmen	CHF 369'720
Erwarteter Wert nach Fertigstellung	CHF 22.09 Mio.
Erwartete Brutto-Rendite	3.74%

Ankauf neuer Liegenschaft

Auswahl einer aktuellen Prüfung: BO eingegeben.



Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
Gemeinde	Vorort von Bern
Baustart	2024
Makrorating	gut
Nachhaltigkeit	Erdsondenwärmepumpe und PV
Nutzung	100% Wohnen
Anzahl Wohnungen	13 Wohnungen
Mietzinseinnahmen	CHF 339'222
Ankaufsvolumen	CHF 8 - 9 Mio.
Ankaufsrendite Soll	ca. 4%

Ankauf neuer Liegenschaft an zentraler Lage

NBO eingegeben.



Art der Immobilie	Geschäfts- und Wohnliegenschaft
Gemeinde	zentrale Lage in Bern
Baujahr	1903
Makrorating	sehr gut
Nachhaltigkeit	Machbarkeitsstudie Pelletheizung möglich
Nutzung	gemischt (Wohnen/Büro/Gewerbe)
Anzahl Wohnungen	8 Wohnungen
Anzahl Büros	10 Büros
Anzahl Gewerbe	2 Gewerbeflächen
Mietzinseinnahmen	CHF 666'838
Ankaufsvolumen	CHF 15.5 Mio.
Ankaufsrendite Soll	ca. 4.3%

Auswirkungen Pipeline

Geplante nachhaltige Entwicklungen aus dem Bestand.

Adresse	Massnahme	Jahr	Mehrertrag	Investitionskosten	Wertvermehrung	Rendite der Sanierung Wertvermehrung	Unterhaltsanteil	Rendite der Sanierung Total	NAV-Auswirkung	Bruttorendite nach Sanierung	GEAK Verbesserung
Brünnenstrasse 45/45a, Bern	Totalsanierung	2020	65'960.00	2'207'000.00	1'544'900.00	4.27%	662'100.00	2.99%	500'000.00	3.62%	F auf B
Flurweg 48/50/52, Ostermundigen	Totalsanierung	2022	136'000.00	4'664'000.00	3'264'800.00	4.17%	1'399.200.00	2.92%	630'000.00	3.54%	F auf B
Neufeldstrasse 11/13, Thun	Totalsanierung	2023	92'225.00	2'750'000.00	1'925'800.00	4.79%	825'000.00	3.35%	200'000.00	3.79%	F auf B
Dorfmattheweg 1-7, Rüfenacht	Abriss/Neubau	2027	369'720.00	17'700'000.00	17'700'000.00	-	0.00	2.10%	-	3.74%	F auf A
Hochfeldstrasse 30-34, Bern	Totalsanierung + Aufstockung	2028	337'000.00	10'300'000.00	8'240'000.00	-	2'060.000.00	3.27%	-	-	E auf B
	Sanierung	-	187'000.00	7'800'000.00	5'460'000.00	3.42%	2'340.000.00	2.40%	-	-	-
	Aufstockung	-	150'000.00	2'500'000.00	2'500'000.00	6.00%	-	-	-	-	-
Marktgasse 5+7, Thun	Abriss/Neubau	2030	290'000.00	10'760'000.00	10'760'000.00	-	0.00	2.70%	-	-	E auf A/B
Grubenstrasse 12, Ostermundigen	Abriss/Neubau	2032	255'000.00	12'500'000.00	12'500'000.00	-	0.00	2.04%	-	-	F auf A/B
Total			1'251'720.00	51'260'000.00				2.77%	1'330'000.00	3.68%	

Transaktionen und Investitionen im Bestand

Nachhaltige Wertsteigerung.



Lyss BE, Erwerb Neubauprojekt schlüsselfertig 2023

- Neubau mit BR 3.90% und NR von 3.51%
- GEAK – voraussichtlich A
- Investitionssumme CHF 10.4 Mio.
- 50% der Erträge durch Migrol mit fixem Vertrag für 20 Jahre
- Erdsonden-Wärmepumpenheizung und grosse PV-Anlage
- Rendite der PV-Anlage 2024 über 13%



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

Entwicklungspipeline 2025

Umsetzungsmassnahmen.



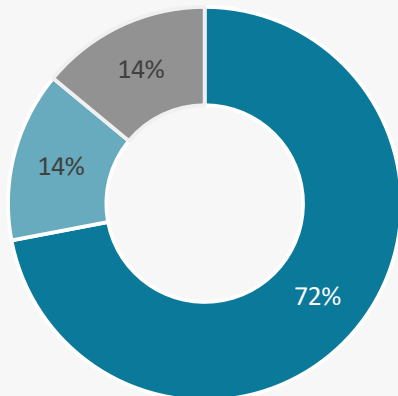
Portfolioübersicht



Das Immobilien-Portfolio

Fokussierte Strategie.

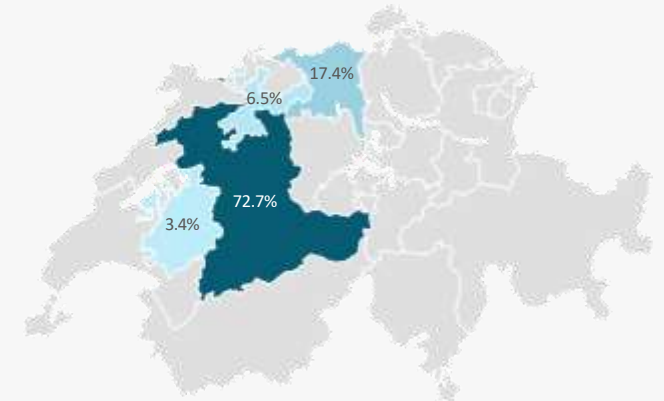
Nutzungsarten



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

Grösste Mieter	% Soll – MZ	WAULT in Jahren
Aldi Schweiz	4.9%	7.0
Dosenbach Ochsner AG	2.7%	5.5
Amt für Grundstücke und Gebäude	2.4%	6.0
Migrol AG	1.8%	19.0
Mode Bayard AG	1.8%	3.0

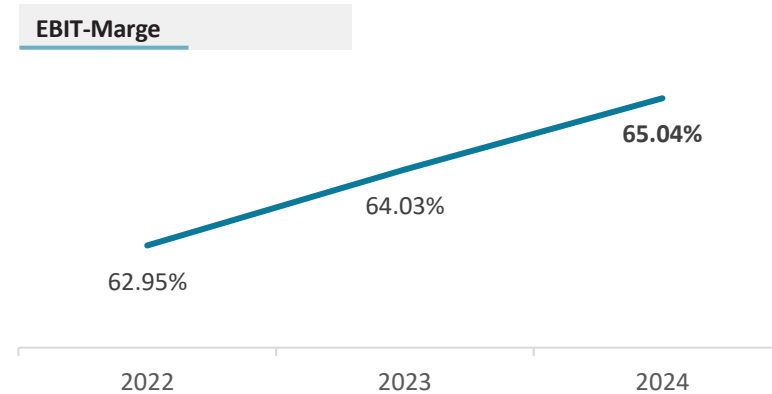
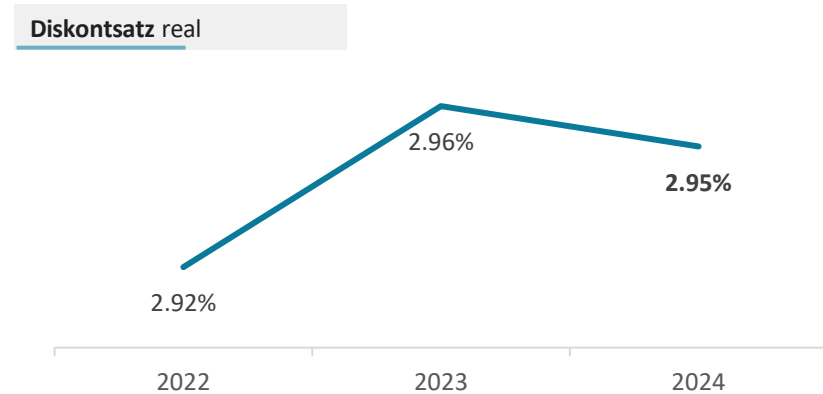
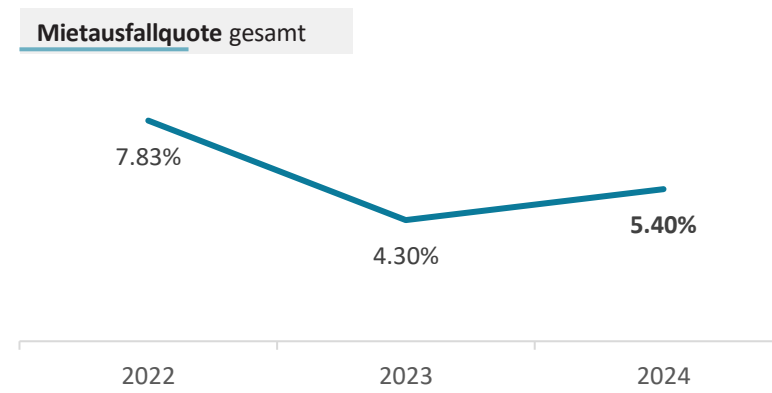
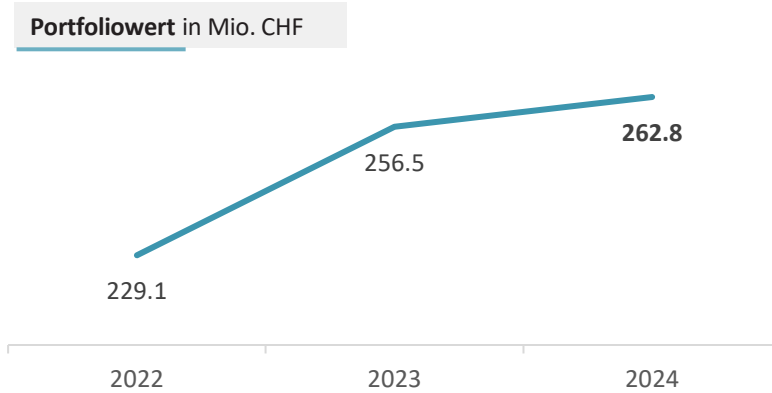
Geografische Aufteilung



Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

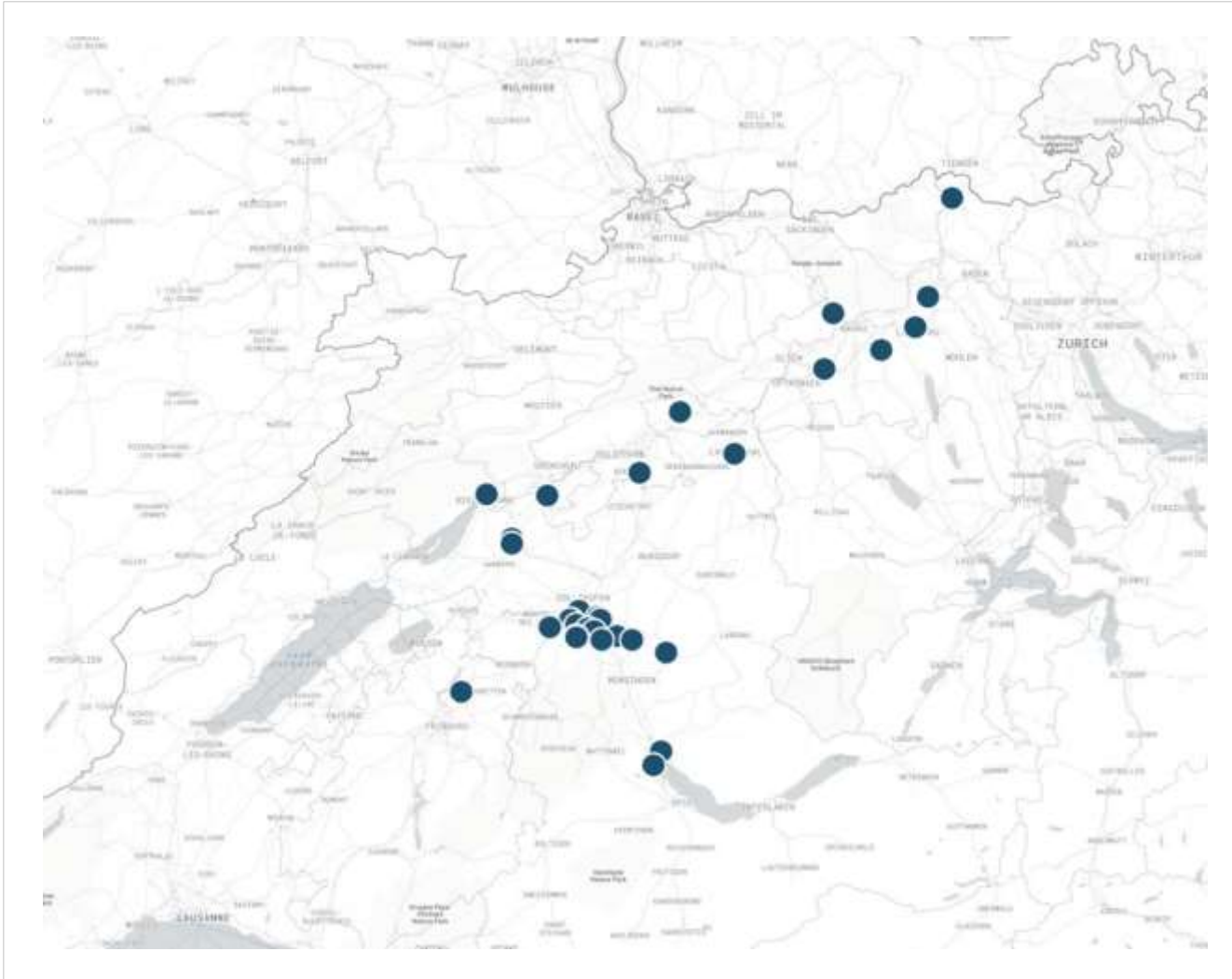
Portfoliokennzahlen Anlagegruppe Immobilien

Übersicht der wichtigsten Portfoliokennzahlen der Anlagegruppe per 31. Dezember 2024.



Das Immobilien-Portfolio

Fokus auf Espace Mittelland mit Schwerpunkt Bern.



Das Immobilien-Portfolio

Analyse der Struktur und Potenziale des Immobilienbestandes.

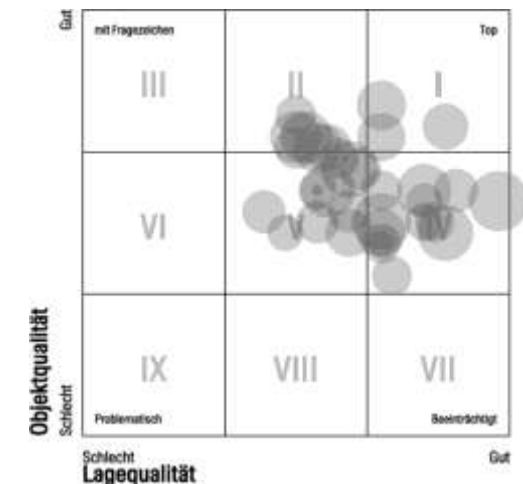


Nettoertrag auf dem Immobilienportfolio über 3%.

Mehrertrag erzielt ohne grössere Zukäufe.

Eine Referenzzinssatz-Senkung im Budget 2025 berücksichtigt.

Alle Liegenschaften in den wichtigen 4 Quadranten.



Das Immobilien-Portfolio

Eckdaten der Anlagegruppe Immobilien



Lancierung	01.11.2016
ISIN	CH0371634939
NAV per 31.12.2024	CHF 1'464.789
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin
Rechtsform	Anlagestiftung
Aufsicht	OAK
Geschäftsführung	Investas AG
Vermögensverwaltung	Investas AG
Immobilienbuchhaltung	v.FISCHER Immobilien AG
Revisionsstelle	BDO AG
Nettovermögen per 31.12.2024	CHF 190.2 Mio.
Benchmark	KGAST Immo-Index gemischt
Ertragsverwendung	thesaurierend
TER ISA (GAV) per 31.12.2024	0.69%*

* ungeprüft

Das Immobilien-Portfolio

Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien per 31. Dezember 2024



NAV pro Anspruch in CHF	CHF 1'464.789
Gesamtvermögen	CHF 272.79 Mio.
Anzahl Liegenschaften	33
Anlagerendite	3.42% **
Fremdfinanzierungsquote	28.43%
Durchschnittlicher Diskontsatz real	2.95%
TER ISA (GAV)	0.69% **
Mietausfallquote	5.40% *
	davon:
	ca. 1.00% vom Leerstand Projekt Rüfenacht
	ca. 1.50% vom Leerstand Gewerbe/Büro
	ca. 2.90% vom Leerstand Wohnen

* inkl. Projekte

** ungeprüft



Nachhaltigkeit

ESG

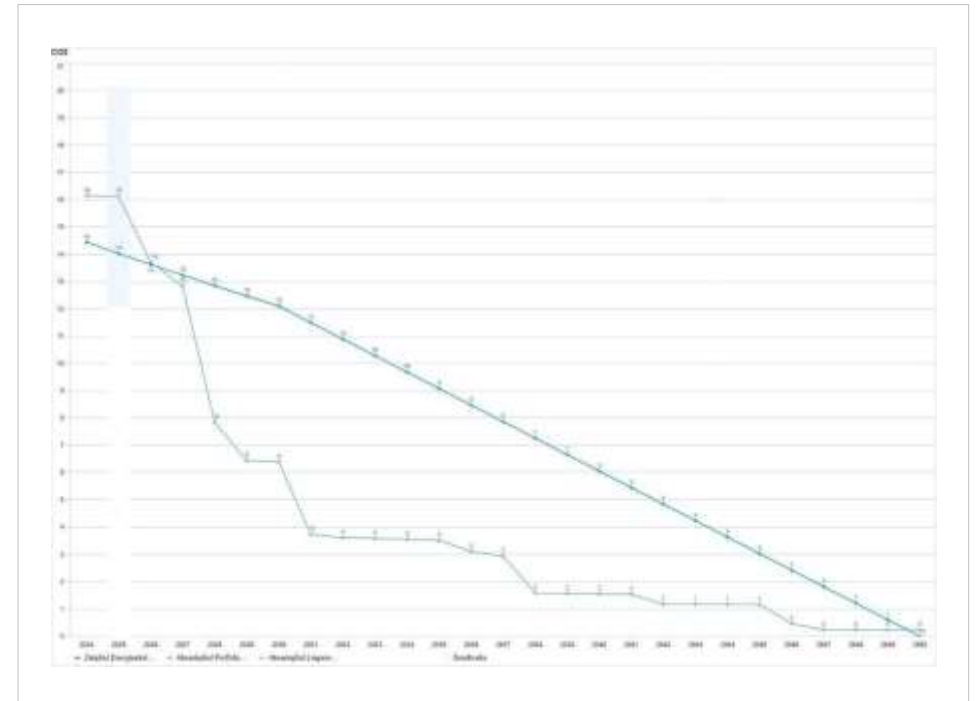
Das ganze Portfolio wird im Zuge der ESG-Nachhaltigkeitsstrategie laufend analysiert und Fortschritte dokumentiert.

GEAK plus für alle Gebäude erstellt -> Energiebezugsfläche ermittelt

Zusammenarbeit mit Wüest Partner und deren Tool

CO₂/m² EBFL von 18 kg auf 16 kg CO₂/m² EBFL gesenkt

Energieintensität von 108.46 kWh/m² bei Abdeckungsgrad von 96.66%

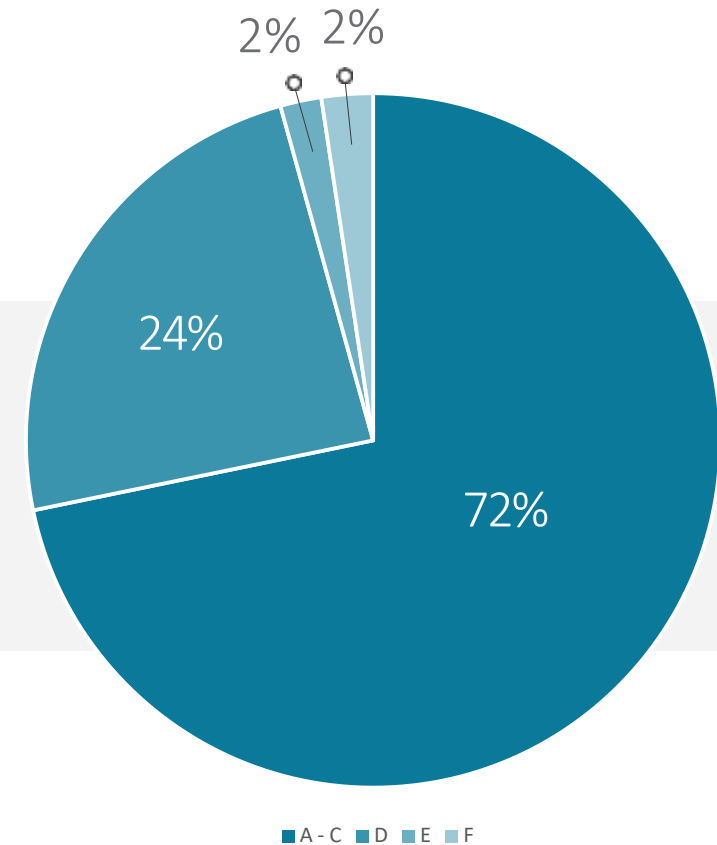


Das ganze Portfolio wird im Zuge der ESG-Nachhaltigkeitsstrategie laufend analysiert und Fortschritte dokumentiert.

Effizientesten
Massnahmen
sollen bis 2030
umgesetzt werden

72% der Liegenschaften
mit GEAK A-C

vertiefte Erkenntnisse
inkl. AMAS-Kennzahlen
im Geschäftsbericht 2024



Portfoliozusammensetzung nach
GEAK-Effizienzkennzahlen



Investieren in wachstumsstarke Region Mittelland

Fokus auf das
Mittelland mit seinem
Bevölkerungswachstum
sowie auf Agglomera-
tionsgemeinden, die
durch hohe Wohn- und
Lebensqualität überzeugen.

Fokus auf stabile und stetige Ertragskraft

Durch den Schwerpunkt
auf Wohnflächen wird
gezielt in eine Nutzung
investiert, die dank hoher
Prognosesicherheit sowie
robuster Mieternachfrage
kurz- und mittelfristig
stabile Erträge
gewährleistet.

Fokus bei Zukäufen

Priorisierung von Standort-
und Flächenqualität der
Liegenschaften, um eine
nachhaltige Gesamtrendite
zu erzielen.

Fokus auf aktives Asset Management

Maximierung des
Portfoliopotenzials
durch bauliche
Verdichtung.

AVENIRPLUS Anlagestiftung – ein Mitglied der v.FISCHER INVESTAS Gruppe

Dank eines starken
Netzwerks in der
Immobilienbranche sind wir
exzellent im Marktgebiet
Mittelland vernetzt.



Team

Ihre Ansprechpartner

Unsere Experten für Ihre Bedürfnisse.



Andreas Staub

Geschäftsführer AVENIRPLUS
Anlagestiftung

Investas AG
031 320 27 28
andreas.staub@investas.ch



Alexander Seiler

Leiter institutionelle Kunden

Investas AG
031 320 27 23
alexander.seiler@investas.ch



Marco Fumasoli

Vorsitzender der
Geschäftsleitung Investas AG

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



Christian Falasca

Leiter Portfoliomanagement Immobilien
Institutionelle Kunden

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



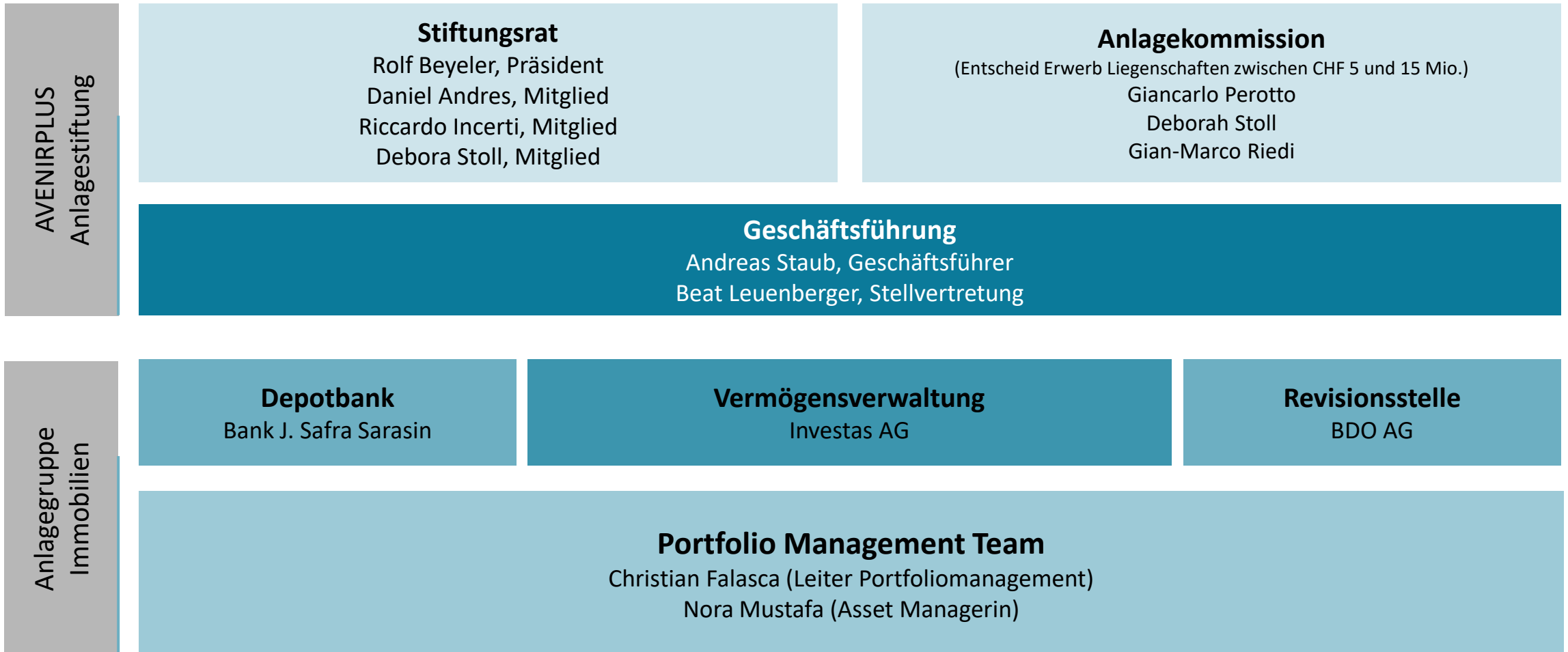
Appendix

Eckdaten AVENIRPLUS Anlagestiftung

Volumen unserer Anlegegruppen in Millionen CHF per 31. Dezember 2024.



Immobilien	190.2
Hypotheken	196.3
Mischvermögen BVG 0	4.0
Mischvermögen BVG 25	238.5
Mischvermögen BVG 40	12.7
Renten	112.5
Infrastruktur	32.8
Total Vermögen	787.0





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 2016-2024, Wohnen / Miteigentum 15%



Thunstrasse 188, 3074 Muri b. Bern
Erwerb 2022, Wohnen / 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
Wohnen / 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



Dorfmattheweg 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 - 2024
Gewerbe / Miteigentum 45%



Grubenstrasse 12, 3072 Ostermundigen
Erwerb 2021, Gemischt / Alleineigentum

**Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**