

# AVENIRPLUS Anlagestiftung

## Anlagegruppe Immobilien

---

Kapitalaufnahme Q1 2025



1	Kapitalaufnahme & Pipeline	2	Erfolge Geschäftsjahr 2024	3	Portfolioüberblick	4	Portfolioeinblick / Kennzahlen
5	Transaktionen / Investitionen	6	Nachhaltigkeitsstrategie ESG	7	Alleinstellungsmerkmale	8	Appendix



## Kapitalaufnahme & Pipeline

# Kapitalaufnahme Anlagegruppe Immobilien

Eckwerte der Kapitalerhöhung.



## Zielvolumen

CHF 30 bis 50 Millionen

## Verwendungszweck

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

## Zeitplan

Start Zeichnungsfrist: 3. Februar 2025  
Ende Zeichnungsfrist: 31. März 2025  
Liberierung: 17. April 2025

# Kapitalaufnahme Anlagegruppe Immobilien

Konditionen der ordentlichen Kapitalerhöhung.



<b>Bezeichnung</b>	Immobilien Mittelland
<b>Benchmark</b>	KGAST Immo-Gemischt
<b>ISIN / Valor</b>	CH0371634939 / 37163493
<b>Zeichnungsfrist</b>	3. Februar bis 31. März 2025
<b>Emissionsvolumen</b>	CHF 30 bis 50 Mio.
<b>Bezugsverhältnis</b>	5 : 1
<b>Liberierung</b>	17. April 2025
<b>Ausgabekommission</b>	1.20%, bestehend aus 1.00% Vertriebskommission und 0.20% Verwässerungsschutz zugunsten des Anlagevermögens

# Kapitalaufnahme Anlagegruppe Immobilien

Verwendung des Kapitals.



## Entwicklung aus dem Bestand

Abriss und Neubau einer Immobilie aus dem Portfolio.



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

# Ankauf neuer Liegenschaft

Auswahl einer aktuellen Prüfung.



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

# Pipeline 2025

Umsetzungsmassnahmen.



# 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
<b>Total</b>			<b>1'251'720.00</b>	<b>51'260'000.00</b>				<b>2.77%</b>	<b>1'330'000.00</b>	<b>3.68%</b>	



# Erfolge Geschäftsjahr 2024

## Erfolge

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.**

# Portfolioüberblick



# Entwicklung Immobilien-Portfolio

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

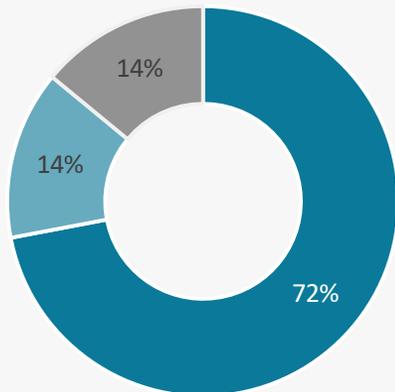


Portfolieinblick / Kennzahlen

# Das Immobilien-Portfolio

Fokussierte Strategie.

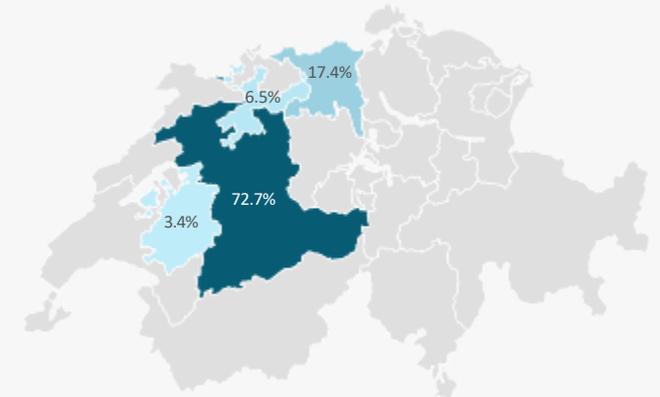
### Nutzungsarten



■ 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

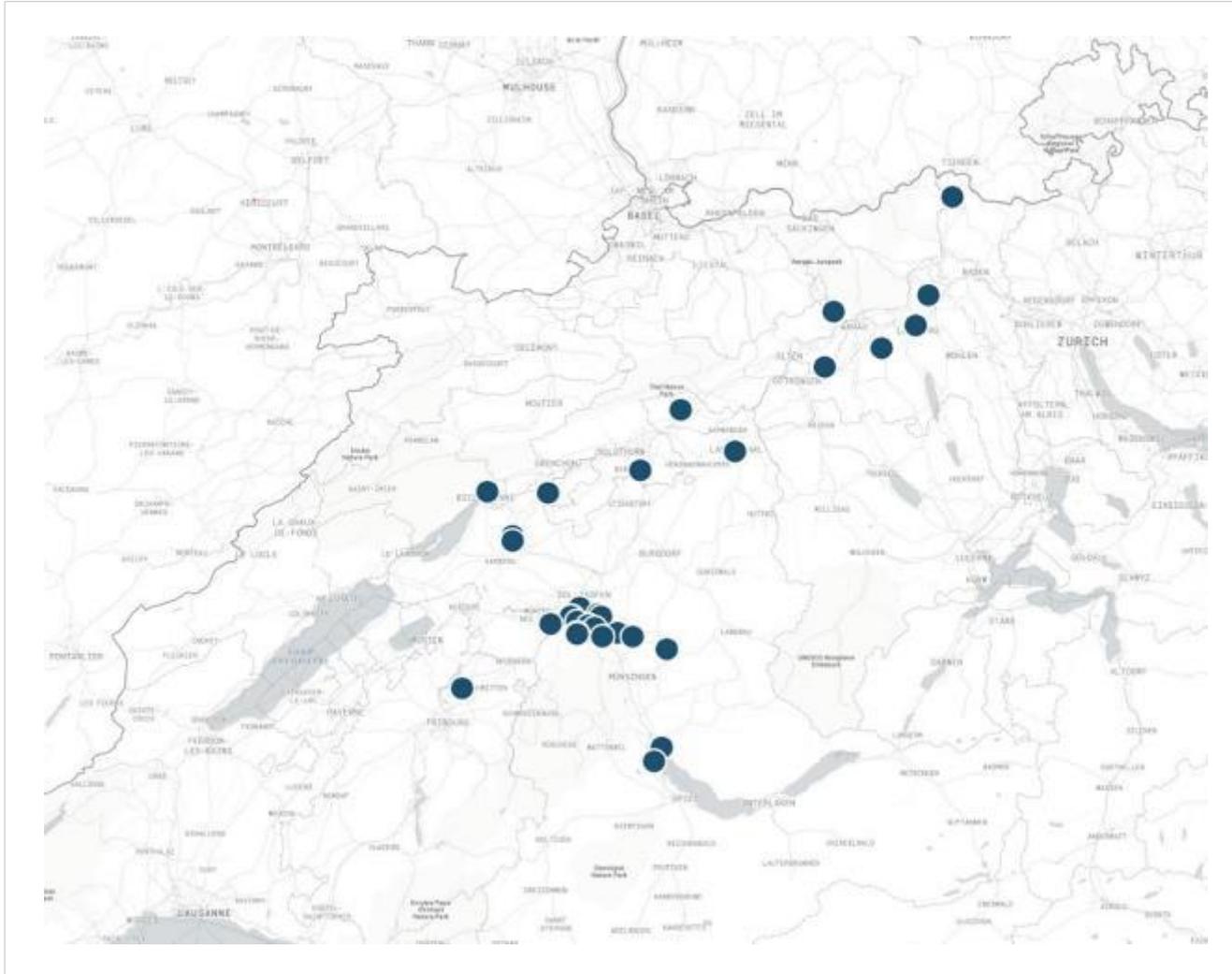
### Geografische Aufteilung



Unterstützt von Bing  
© GeoNames, Microsoft, TomTom

# Das Immobilien-Portfolio

Fokus auf Espace Mittelland mit Schwerpunkt Bern.



# Das Immobilien-Portfolio

Analyse der Struktur und Potenziale des Immobilienbestandes.

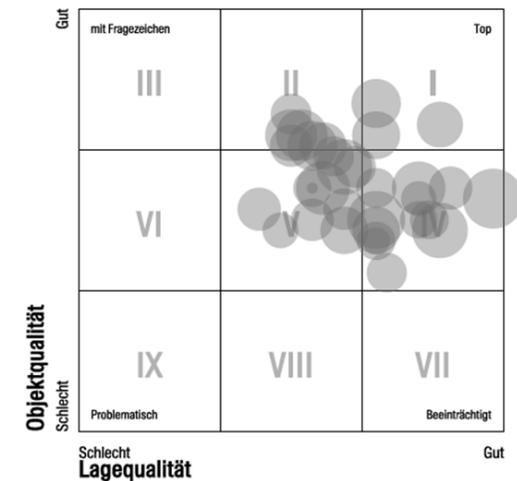


Nettoertrag auf dem Immobilienportfolio über 3%.

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



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

\* ungeprüft

# Das Immobilien-Portfolio

Kennzahlen der Anlagegruppe Immobilien per 31. Dezember 2024



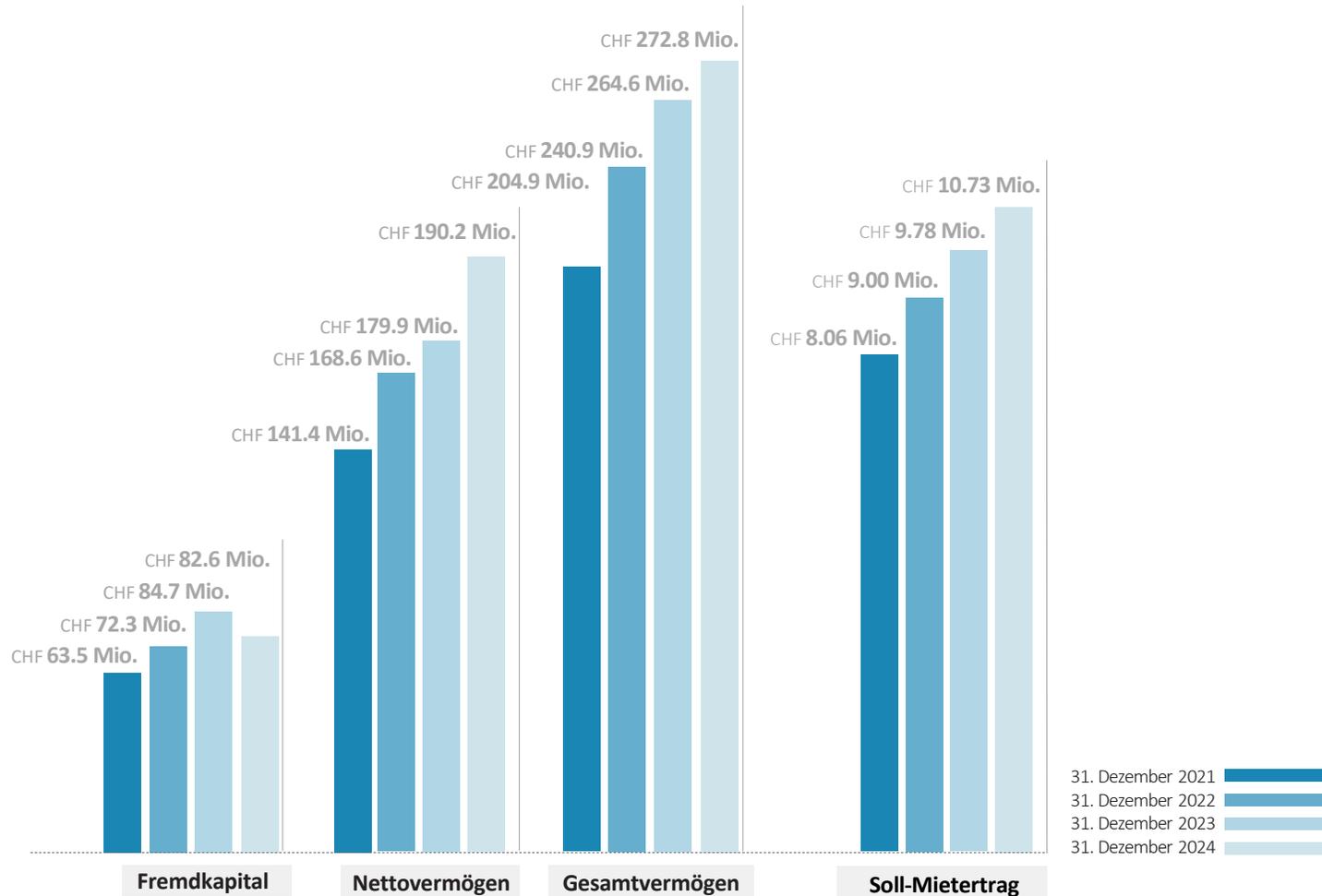
<b>NAV pro Anspruch in CHF</b>	CHF 1'464.789
<b>Gesamtvermögen</b>	CHF 272.79 Mio.
<b>Anzahl Liegenschaften</b>	33
<b>Mietausfallquote</b>	5.40% *
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	28.43%
<b>Durchschnittlicher Diskontsatz real</b>	2.95%
<b>TER ISA (GAV)</b>	0.69% **
<b>Anlagerendite</b>	3.42% **

\* inkl. Projekte

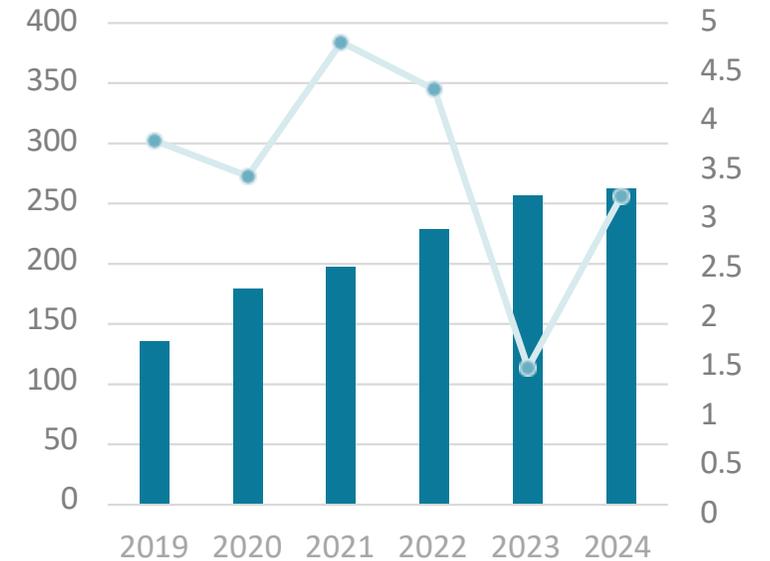
\*\* ungeprüft

# Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien

Die wichtigsten Kennzahlen per 31. Dezember 2024



## Anlagevermögen und -rendite



■ Marktwert Bestandesportfolio in Mio. CHF (linke Skala)  
●—● Ist-Anlagerendite in % (rechte Skala)



**Transaktionen / 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

# Transaktionen und Investitionen im Bestand

Zukauf und nachhaltige Wertsteigerung. Vorschlag: Zukäufe



**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 2025

## Pipeline 2025

Nachhaltige Entwicklung aus dem Bestand: Baustart Q1 2025  
Abriss/Neubau in Rüfenacht (BE), Volumen CHF 17.7 Mio.



- Anzahl Wohnungen wird von 18 auf 36 Einheiten verdoppelt
- Ertragssteigerung über 80%
- Rendite der Sanierung ca. 2.9% von aktuell IST zu zukünftig SOLL

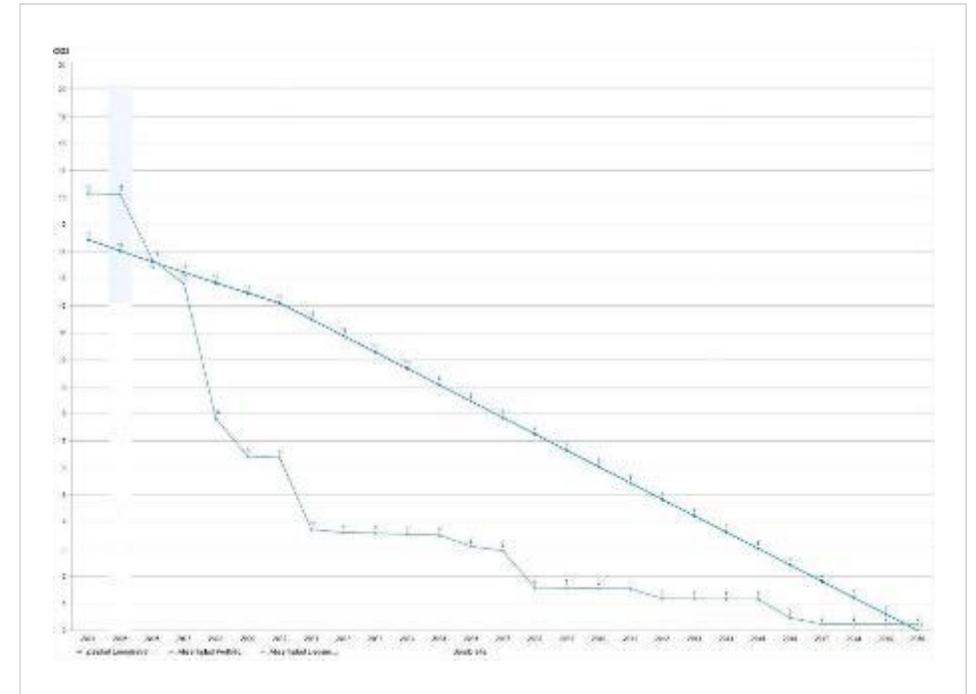
Das ganze Portfolio wird im Zuge der ESG-Nachhaltigkeitsstrategie laufend analysiert und Fortschritte dokumentiert.

GEAK plus für alle Gebäude erstellt -> Energiebezugsfläche ermittelt

Zusammenarbeit mit Wüest Partner und deren Tool

CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBFL von 18 kg auf 16 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBFL gesenkt

Energieintensität von 108.46 kWh/m<sup>2</sup> bei Abdeckungsgrad von 96.66%

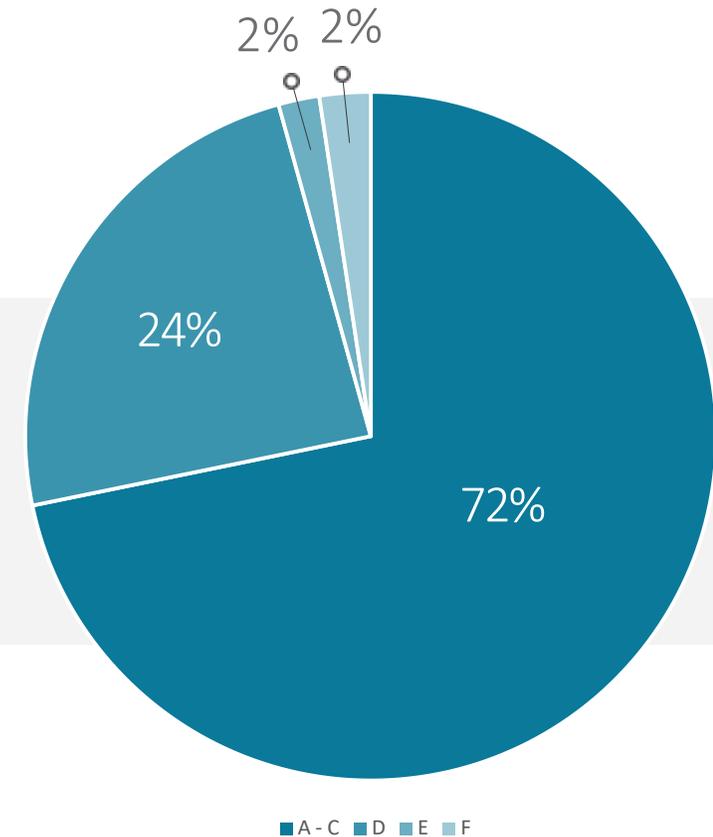


Das ganze Portfolio wird im Zuge der ESG-Nachhaltigkeitsstrategie laufend analysiert und Fortschritte dokumentiert.

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 Agglomerationsgemeinden, 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.

## Ihre Ansprechpartner

Unsere Experten für Ihre Bedürfnisse.



**Andreas Staub**

Geschäftsführer AVENIRPLUS  
Anlagestiftung

Investas AG  
031 320 27 28  
[andreas.staub@investas.ch](mailto:andreas.staub@investas.ch)



**Alexander Seiler**

Leiter institutionelle Kunden

Investas AG  
031 320 27 23  
[alexander.seiler@investas.ch](mailto:alexander.seiler@investas.ch)



**Marco Fumasoli**

Geschäftsführer Investas AG

Investas AG  
031 320 27 24  
[marco.fumasoli@investas.ch](mailto:marco.fumasoli@investas.ch)



**Christian Falasca**

Leiter Portfoliomanagement Immobilien  
Institutionelle Kunden

Investas AG  
031 320 27 41  
[christian.falasca@investas.ch](mailto:christian.falasca@investas.ch)



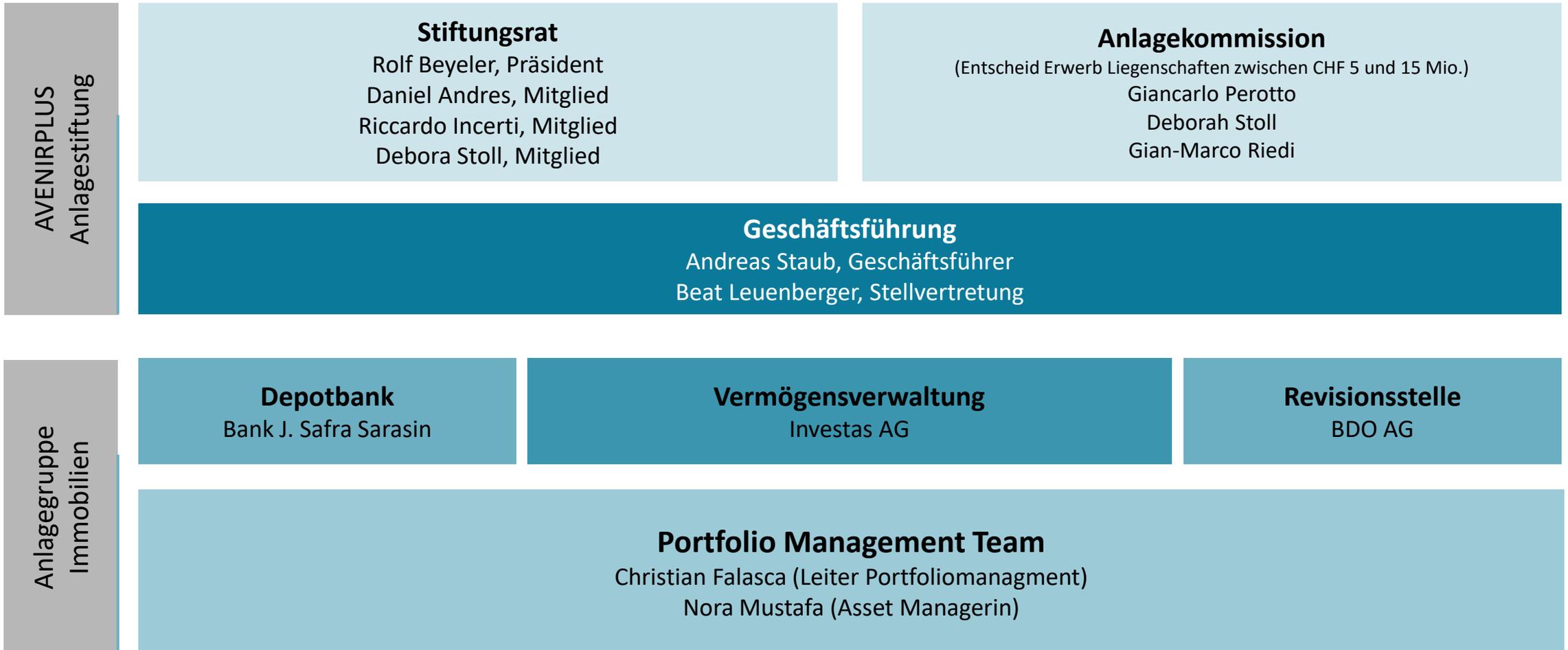
Appendix

# Eckdaten AVENIRPLUS Anlagestiftung

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



<b>Immobilien</b>	190.2
<b>Hypotheken</b>	195.5
<b>Mischvermögen BVG 0</b>	4.0
<b>Mischvermögen BVG 25</b>	238.7
<b>Mischvermögen BVG 40</b>	12.9
<b>Renten</b>	112.3
<b>Infrastruktur</b>	31.0
<b>Total Vermögen</b>	818.4





**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



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



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



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



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



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



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



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



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



**Neuengasse 24, 3011 Bern**  
Erwerb 2016 - 2024  
Gewerbe / Miteigentum 45%



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

**Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**