



AVENIRPLUS
ANLAGESTIFTUNG

ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN
Kapitalerhöhung 03.02. – 31.03.2025

FOKUS BERN | SEIT 1999 | MITGLIED KGAST

KIGASIT

Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

AVENIRPLUS ANLAGESTIFTUNG IMMOBILIEN

Anlagestrategie und Fokus

Die Anlagegruppe investiert in Immobilienwerte der ganzen Deutschschweiz mit Fokus Bern unter Wahrung des Grundsatzes der ausgewogenen Risikoverteilung.

Mittels einer breiten Diversifikation werden die Chancen und Risiken des schweizerischen Immobilienmarktes gesamtheitlich abgedeckt. Es werden Standorte in Städten, Agglomerationen und aufstrebenden Gemeinden bzw. an Verkehrsknotenpunkten mit öffentlichem Verkehr bevorzugt. Schwergewichtig investiert die Anlagegruppe in Wohnliegenschaften.

Ergänzend und aus Diversifikationsgründen sind auch Investitionen in kommerziell oder gemischt genutzte Immobilien vorgesehen. Es wird ein durchschnittliches Anlagevolumen zwischen CHF 5–20 Mio. angestrebt.

Links

Zum Factsheet



Zur Website



Kontakt aufnehmen



Anlageargumente

Renditevorteil



Die Anlagegruppe Immobilien der AVENIRPLUS Anlagestiftung bietet ein attraktives Rendite-Risiko Profil.

Nachhaltigkeit



Reduktion des CO₂-Fussabdruckes durch umfassende Sanierungen und Entwicklungen aus dem Bestand.

Tiefe Volatilität



Die Wertschwankungen sind in einem NAV basierten Produkt äusserst gering.

Fokus Bern



Der grösste Teil der Objekte liegt im Espace Mittelland, vor allem im Bereich der Hauptstadtregion.

Wertschöpfung durch strategisches Asset Management



Das Portfolio wird laufend im Hinblick auf Stärken und Chancen optimiert. Potenzielle Schwächen und Gefahren werden unter Einbezug der sich wandelenden Märkte systematisch reduziert.

Sourcing-Kompetenz und Netzwerk



Die Selektion der Objekte erfolgt durch die regional verankerten Spezialist:innen der v.FISCHER INVESTAS Gruppe.

Anlegerkreis

Zum Anlegerkreis gehören in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen.

MEHRWERTE SCHAFFEN

Investitionsmöglichkeiten

Anteile am Immobilienportfolio können gemäss beigefügtem Zeichnungsschein erworben werden.

Die Vorteile auf einen Blick:

Einfach & schnell

Sie investieren einfach in die Anlageklasse Immobilien.

Sofortige Erträge

Mit dem Einkauf partizipieren Sie umgehend an der Entwicklung des NAV und der Wertsteigerung.

Liquidität

Die Liquidität der Anteilscheine ist höher als bei Direktanlagen.

Kapitalverwendung

Projektpipeline

- **Finanzierung eines Neubauprojekts:** Wertsteigerung durch Abriss und Neubau mit Verdoppelung der Wohneinheiten.
- **In Prüfung:** Ankauf eines sich im Bau befindenden Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen in einem gut erschlossenen Berner Vorort. Die Liegenschaft verfügt über eine Erdsonden-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage (PV) sowie ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).
- **Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie:** Nutzung des baulichen Potenzials von Photovoltaikanlagen im Einklang mit ESG-Zielen.
- **Rückführung von Fremdkapital:** Optimierung der finanziellen Ausgangslage für zukünftiges Wachstum.

Aus diesen Gründen ist die Anlagegruppe offen für eine Kapitalerhöhung.

Kapitalerhöhung Anlagegruppe Immobilien

Sacheinlage

Vorteile für Vorsorgewerk:

Verbesserte Diversifikation

Sie investieren in ein breit diversifiziertes und attraktives Immobilienportfolio und reduzieren entsprechend das Anlagerisiko.

Verminderung Ressourcenaufwand

Der Aufwand für direkt gehaltene Immobilien entfällt (Unterhalt, Liegenschaftsbuchhaltung, Vermietung).

ESG-Massnahmen besser umsetzbar

Durch eine Sacheinlage kann der Einleger vom spezifischen Knowhow unseres Immobilien-Fachteams im Bereich Nachhaltigkeit profitieren.

Steuroptimierte Übertragung

Je nach Einlagegefäss und Struktur der Transaktion können Sacheinlagen steuerneutral erfolgen.

Renditesteigerung

Im Gegensatz zu direkt gehaltenen Liegenschaften können Liegenschaften innerhalb der Anlagegruppe bis zu 30% belehnt werden.

Asset Swap

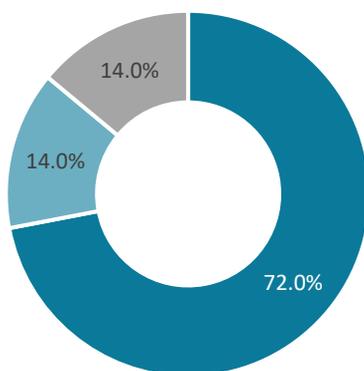
Asset Swaps sind jederzeit möglich. Gerne können Sie mit uns Kontakt aufnehmen, wenn Sie Ihre Immobilien gegen Anteilscheine in das Portfolio einbringen möchten.

Anlagegruppe Immobilien (per 31.12.2024)

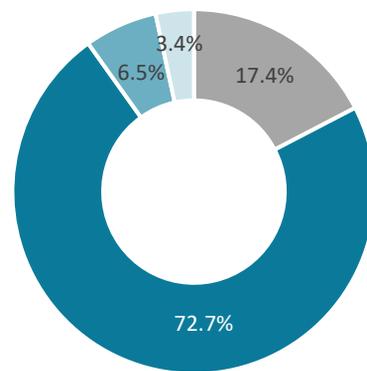
Immobilienportfolio (in Mio.)	CHF 262.2
Anlagegruppenvermögen (in Mio.)	CHF 190.02
Lancierungsdatum	01.11.2016
ISIN / Valoren	CH0371634939 / 37163493
Investment Manager	Investas AG, Bern
Ende des Geschäftsjahres	Kalenderjahr
TER ISA (GAV)*	0.69%
Leerstandsquote in %*	5.4%
Fremdfinanzierungsquote in %*	28.43%
Immobilienbestand aktuell	33

*ungeprüft

Nutzungsarten %



Geografische Aufteilung %



Zum Factsheet



PORTFOLIO

Entwicklung aus dem Bestand / Pipeline / Zukäufe



Projekt	Abriss/Neubau Rüfenacht BE
Status	Baustart
Gesamtinvestition	CHF 18.7 Mio.
Umfang	Abriss Bestandesliegenschaften und Erstellen eines verdichteten Neubaus mit Verdoppelung der Anzahl Wohnungen; Anlehnung an Minergie-Standard
Baustart	Q1 2025



Projekt	Wohnbauprojekt in Berner Vorort
Status	in Prüfung: Ankauf neuer Liegenschaft
Gesamtinvestition	CHF 8 - 9 Mio.
Umfang	Ein Mehrfamilienhaus mit 13 Mietwohnungen in einem Vorort von Bern, das sich derzeit im Bau befindet. Das Objekt verfügt über eine Erdsondenwärmepumpe mit PV-Anlage und ZEV.
Abschluss	Fertigstellung 2026



Projekt	Zukauf Neuengasse Bern
Status	Bestandesliegenschaft im Miteigentum
Gesamtinvestition	CHF 1.15 Mio.
Umfang	Erwerb von 5 % Miteigentumsanteilen per 31.12.2024 an der gewerblich genutzten Liegenschaft in der Berner Altstadt. Die Anlagegruppe hält nun insgesamt 45% der Miteigentumsanteile. Bruttorendite: 3,60%.
Ausblick	Weitere Zukäufe bei Gelegenheit

Zum Bestandes-Portfolio



DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

- Fokus Nachhaltigkeit und Wachstum
- Stabile Rendite
- Schwerpunkt Wohnimmobilien
- Aktives Portfoliomanagement für stetige Renditeoptimierung
- Attraktive Investitions-Pipeline
- Ausgezeichnetes Netzwerk im Mittelland & Bern
- Erfahrener Partner für Sacheinlagen



Eckdaten

Name	Anlagegruppe Immobilien
Anlageklasse	Immobilien Schweiz (gemischt)
Geschäftsführung	Investas AG
Revisionsstelle	BDO AG
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
Aufsichtsbehörde	OAK
Verkehrswertschätzung Portfolio	Jährlich per 31.12.
NAV Kalkulation	Monatlich
NAV Publikation	Monatlich
Ausgabekommission	1.20%*
Ertragsverwendung	Thesaurierend
Management Fee	0.4%

*0.2% wird der Anlageklasse gutgeschrieben, 1% Vertriebskommission

Zeichnungsmöglichkeit

Emissionspreis basierend auf NAV per 31.03.2025	CHF 1'464.789 (indikativ)
Mindestzeichnung	CHF 100'000.00
Zeichnungsfrist	03.02.2025 bis 31.03.2025

ÜBER UNS

AVENIRPLUS Anlagestiftung



Die AVENIRPLUS Anlagestiftung ist eine von Banken und Versicherungen unabhängige Anbieterin nachhaltiger kollektiver Anlageformen für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen.

Mit ihren Anlagegruppen Immobilien, Hypotheken, Mischvermögen, Renten und Infrastruktur werden aktuell rund CHF 820 Mio. verwaltet.

Im Portfoliomanagement werden traditionelle Werte mit frischen Ansätzen kombiniert. Dadurch wird die Grundlage für ein auf allen Ebenen nachhaltiges Immobilien-Investment gelegt.

Die AVENIRPLUS Anlagestiftung ist seit 2021 Mitglied bei KGAST.



Ansprechpersonen



Christian Falasca
Leiter Portfoliomanagement Immobilien
Institutionelle Kunden
031 320 27 41
christian.falasca@investas.ch



Andreas Staub
Geschäftsführer AVENIRPLUS Anlagestiftung
031 320 27 28
andreas.staub@investas.ch



AVENIRPLUS

ANLAGESTIFTUNG



Mehr erfahren

AVENIRPLUS Anlagestiftung

Bärenplatz 8 | Postfach

3001 Bern

031 328 80 00

info@avenirplus.ch

Disclaimer

Obwohl die AVENIRPLUS Anlagestiftung die Informationen so weit wie möglich plausibilisiert hat und davon ausgeht, dass die bereitgestellten Informationen richtig sind, gibt die AVENIRPLUS Anlagestiftung keine Garantie über die Genauigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen ab. Es ist davon auszugehen, dass alle Vereinbarungen und Zusicherungen in noch zu verfassenden, schriftlichen Verträgen zwischen Investoren, Kreditgebern, Kreditnehmern, Mietern und Vermietern verbindlich geregelt werden müssen.