

Anlagestiftung Immobilien B

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich direkt in Immobilien in der Schweiz mit einem Schwerpunkt im Espace Mittelland. Sie kann bereits bestehende Bauten erwerben oder solche selbst erstellen. Bestehende Bauten können auch entwickelt und ganz oder teilweise weiterveräußert werden. Die Anlagegruppe kann Land erwerben und darauf Baurechte errichten. Bis zu 100% des Vermögens können in Immobilien für die Wohnnutzung angelegt werden. Bis maximal 30% des Vermögens können in kommerziell genutzte Immobilien angelegt werden. Dabei sind alle Arten der kommerziellen Nutzung zulässig. Im Rahmen des Anlagefokus ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten zu beachten.

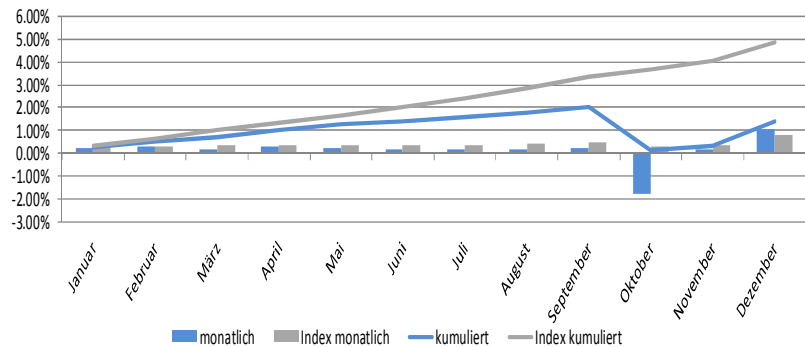
Kennzahlen

Anteilspreis	Fr.	1'192.01
Anlagegruppenvermögen (in Mio.)	Fr.	92.02
Lancierungsdatum		01.11.2016
Investment Manager		Investas AG
Investment Manager seit		01.11.2016
Standort Investment Manager		Bern
Ende des Geschäftsjahres		Kalenderjahr
Betriebsaufwandquote TER		1.06%
Ausgabeaufschlag (verbleibt im Anlagevermögen)		max. 2%
Rücknahmeaufschlag (verbleibt im Anlagevermögen)		max. 2%
Ertragsverwendung		Thesaurierend
Benchmark (BM)		KGAST Immo-Index
Zeichnung		Monatlich, am 1. Bankwerhtag jeden Monats (Voravisierung bis am 1. Bankwerhtag des Vormonates)
Rücknahme		Monatlich, am 1. Bankwerhtag jeden Monats (Voravisierung bis am 1. Bankwerhtag des Vormonates)

Risikoanalyse

Volatilität	0.66%
Volatilität Benchmark	0.14%
Tracking Error	0.60%
Sharpe Ratio	1.40
Jensen's Alpha	1.04%

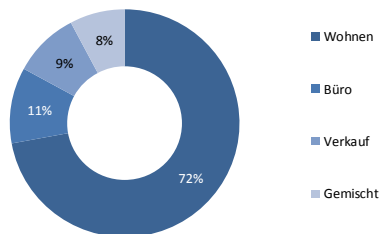
Monatliche Performance und Jahresperformance



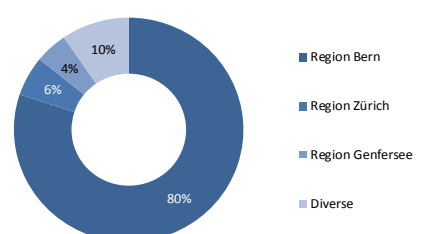
Nettoperformance in CHF

	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	YTD
AST Immobilien B	0.24%	0.28%	0.19%	0.31%	0.26%	0.14%	0.19%	0.17%	0.21%	-1.81%	0.16%	1.07%	1.40%
Benchmark	0.34%	0.32%	0.34%	0.33%	0.33%	0.34%	0.35%	0.43%	0.51%	0.32%	0.35%	0.81%	4.88%
	seit Auflage		2017	2016*	*) Lancierung per 1. November 2016								
AST Immobilien B	19.11%		4.22%	12.71%									
Benchmark	12.01%		5.43%	1.30%									

Nutzungsarten in %



Geographische Aufteilung in %



Portfoliokennzahlen

	in %
Mietzinsausfallrate in %	n/a
Fremdfinanzierungsquote in %	26%
Investitionsgrad in %	135%

Aktivitäten und Bestand

	Anzahl Investitionen
Immobilieninvestitionen YTD	5
Immobilieninvestitionen YTD	0
Immobilienbestand aktuell	20

Bericht des Asset Managers

Im vierten Quartal wurden insgesamt drei Liegenschaften gekauft und das Anlagevolumen um rund CHF 18 Mio. gesteigert. Einerseits konnte durch einen Asset Swap eine gut rentierende Liegenschaft erworben werden, andererseits erfolgten durch zwei Zukäufe in Ostermündigen und Biel eine weitere Diversifikation bezüglich Nutzung und Gebäudealter. Per Ende Oktober 2018 mussten zwei grössere Liegenschaften abgewertet werden, was sich deutlich auf den NAV ausgewirkt hatte. Dagegen konnten dank erhöhter Bewertungen einiger Miteigentumsanteile ein Grossteil der Verluste wieder aufgefangen werden. Die Cash Flow-Rendite beträgt auf dem aktuellen Bestand rund 3% netto. Weitere Zukäufe durch Asset Swaps sowie durch Erwerb werden geprüft.