

per 30. Juni 2024

Portfoliokennzahlen

Jahresabschluss per 30.06.

| Angaben in | Q2/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | |
|----------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| Marktwert der Immobilien | CHF Mio. | 267.18 | 242.56 | 256.14 | 221.57 | 158.16 |
| Immobilien | Anzahl | 18 | 16 | 16 | 14 | 11 |
| davon Projekte | Anzahl | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Gesamtvermögen (GAV) | CHF Mio. | 287.37 | 271.46 | 264.52 | 223.66 | 182.57 |
| Inventarwert pro Anspruch | CHF | 179.42 | 171.42 | 173.49 | 160.62 | 147.10 |
| Anlagerendite | % | 0.92 | -1.19 | 8.01 | 9.19 | 11.11 |
| KGAST Immo-Index Geschäft | % | 0.74 | 3.26 | 4.45 | 5.10 | 4.81 |
| Fremdfinanzierungsquote | % | 7.09 | 6.09 | 8.53 | 9.86 | 13.85 |
| Mietausfallquote | % | 16.37 | 5.43 | 3.49 | 4.31 | 1.66 |
| TER_{ISA} (GAV) | % | 0.69 | 0.72 | 0.74 | 0.76 | 0.82 |
| TER_{ISA} (NAV) | % | 0.75 | 0.79 | 0.83 | 0.87 | 0.97 |
| WAULT | Jahre | 12.30* | 12.30 | 15.83 | 16.00 | 15.02 |

* Daten aus dem aktuellsten Geschäftsbericht per 30.06.2023.

Portfolioaktivitäten

Im zweiten Quartal des Jahres 2024 konnte die Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz eine Steigerung des NAV von CHF 177.78 auf CHF 179.42 pro Anteil verzeichnen. Diese Zunahme entspricht einer Anlagerendite von 0.92% für das betreffende Quartal, was die Entwicklung des KGAST Immo-Index, der eine Rendite von 0.74% aufwies, übertrifft. Diese überdurchschnittliche Performance ist primär auf die Reduzierung der Mietausfallquote von 19.27 % auf 16.37 % zurückzuführen. Seit dem zweiten Quartal existiert ein Rahmenkreditvertrag mit einer namhaften Schweizer Bank, um zukünftige Transaktionen effizienter abschließen zu können. Diese Vereinbarung hat finanzielle Flexibilität und Reaktionsfähigkeit erheblich gesteigert.

Für die Liegenschaft in Herisau wurde mit Verfügung vom 02.04.2024 durch das Konkursgericht Appenzell Ausserrhoden die definitive Nachlassstundung bis 06.10.2024 gewährt. Die geprüfte Version der Forderungsanmeldung wurde am 21.06.2024 an den zuständigen Sachverwalter zugestellt. Zusätzlich steht die Finalisierung des neuen Mietvertrags vor dem Abschluss.

Im Rahmen der Liquidation der Schumacher AG (Liegenschaft in Schmiten) hat die Konkursverwaltung ein Angebot über CHF 685'000.- (abzüglich Aufwendungen Konkursamt) für das Inventar erhalten. Da kein höherer Erlös erwartet wird, stimmt die Geschäftsleitung dem Freihandverkauf zu. Weiteres Inventar der Schumacher AG wurde durch die asaa für CHF 18'000 übernommen, um die Attraktivität der Liegenschaft zu erhalten. Ein separates Vermarktungsteam wurde mit der Wiedervermietung beauftragt, eine Direktanfrage an mögliche Interessenten hat stattgefunden.

Die «Die Anlagestiftung DAJ» firmiert seit dem 07.05.2024 neu unter dem Namen «ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte». Im Zuge dessen wurde die ehemalige Anlagegruppe «Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS» in «asaa Gewerbeimmobilien Schweiz» umbenannt. Ebenso wird das Geschäftsjahr verlängert, sodass der Jahresbericht erstmals zum 31.12.2024 publiziert wird.

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz investiert gesamtschweizerisch in direkt gehaltene Gewerbeimmobilien. Das Anlageziel ist risikogerechtes und langfristiges Kapital- und Ertragswachstum.

Anlagefokus

Die Anlagegruppe investiert in betriebsnotwendige Immobilien von KMU, die von Einzelmietern hoher Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge angemietet werden. Viele der Immobilientransaktionen werden dabei als Sale-and-Rent-Back durchgeführt.

Anlageargumente

- ▶ Indexierte Mietverträge bieten Inflationsschutz
- ▶ Langfristige Mietverträge führen zu nachhaltigen und planbaren Cashflows
- ▶ Double und Triple-Net-Mietverträge mit Einzelmietern ergeben niedrige Eigentümerkosten
- ▶ Restriktive Bau- und Verkehrsvorschriften für kommerziell genutzte Immobilien sowie beschränkte Landreserven führen zu Angebotsbeschränkungen

Informationen

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Geschäftsführung | 1741 Fund Solutions AG |
| Anlageberater | PAT BVG |
| Schätzungsexperte | Wüest Partner |
| Aufsichtsbehörde | OAK BV |
| Revisionsstelle | BDO |
| Depotbank | Frankfurter Bankgesellschaft |
| Ertragsverwendung | thesaurierend |
| Valor | 34781849 |
| ISIN | CH034781849 |

Kontakt und Ansprechperson

ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte

Alfred Gmünder
Geschäftsführer

Claridenstrasse 34
8002 Zürich
+41 58 458 48 00
alfred.gmuender@1741group.com