

per 30. Juni 2024

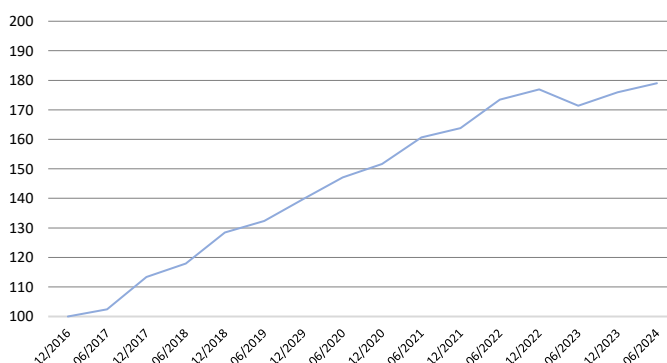
Portfoliokennzahlen

Jahresabschluss erfolgt per 31.12.2024

	Angabe in	1. HJ 2024
Marktwert der Immobilien	CHF Mio.	267.18
Immobilien	Anzahl	18
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	287.37
Inventarwert pro Anspruch	CHF	179.42
Anlagerendite	%	1.89
KGAST Immo-Index Geschäft	%	1.79
Fremdfinanzierungsquote	%	7.09
Mietausfallquote	%	16.37
TERISA (GAV)	%	0.69
TERISA (NAV)	%	0.75
WAULT	Jahre	12.30*

* Daten aus dem aktuellsten Geschäftsbericht per 30.06.2023.

Entwicklung des NAV



Geschäftsergebnis der letzten Geschäftsjahre

In CHF	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024*
Vermögensrechnung						
Gesamtvermögen	128'846'428	182'578'460	223'668'649	264'528'170	271'459'250	287'369'991
Marktwert Immobilien	108'883'936	158'165'000	222'026'439	250'772'072	243'019'448	267'179'448
Nettovermögen	105'528'707	157'328'447	197'026'132	237'486'919	252'374'392	264'145'843
Anzahl Ansprüche per Stichtag	797'107	1'069'512	1'226'700	1'368'915	1'472'255	1'472'255
Wert je Anspruch	132.39	147.10	160.62	173.49	171.42	179.42
Entwicklung 12 Monate	12.30%	11.11%	9.19%	8.01%	-1.19%	4.67%
Bruttogewinn						
Operatives Ergebnis 12 Monate	5'834'563	7'647'703	8'587'632	10'580'552	12'107'095	11'700'213

*Das ordentliche Geschäftsjahr wurde verlängert und endet per 31.12.2024

Portfolioaktivitäten

Im ersten Halbjahr 2024 setzte die Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz ihren positiven Kurs fort. Der NAV stieg von CHF 176.09 auf CHF 179.42 pro Anteil, was einer Anlagerendite von 1.89% entspricht. Diese Performance übertraf den KGAST Immo-Index, der eine Rendite von 1.79% aufwies. Die Reduzierung der Mietausfallquote von 19.27% auf 16.37% trug massgeblich zu diesem Erfolg bei, indem sie die Ertragsbasis des Immobilienportfolios stärkte.

Zusätzlich zur üblichen operativen Tätigkeit gelang es der Geschäftsführung, erfolgreich 46'671 Anteile der Anlagegruppe zu zedieren. Diese Transaktion, basierend auf dem NAV vom 31.03.2024, wurde innerhalb der bestehenden Anlegerbasis abgeschlossen und unterstreicht das Vertrauen in die langfristige Wertentwicklung der Gruppe. Insgesamt zeigt das zweite Quartal 2024 eine robuste Performance und strategische Stärke der Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz, die durch eine solide finanzielle Basis und effektive Managemententscheidungen unterstützt wird.

Im zweiten Quartal hat die Anlagestiftung einen Rahmenkreditvertrag mit einer namhaften Schweizer Bank abgeschlossen, um zukünftige Transaktionen effizienter abwickeln zu können. Diese Massnahme hat die finanzielle Flexibilität und Reaktionsfähigkeit der Stiftung signifikant erhöht, indem sie Zugang zu zusätzlichen Liquiditätsressourcen bietet und die Geschwindigkeit, mit der Investitionsentscheidungen getroffen werden können, verbessert.

Ein Akquisitionsobjekt hatte die zweite Runde des Verkaufs erreicht. Die Frist zur Abgabe eines verbindlichen Angebots endete am 17.05.2024. Aufgrund dieser zeitlichen Einschränkung wurde das Angebot unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gremiums eingereicht, nach positiver Auswertung der Due Diligence und Rückmeldung der Anlagekommission. Die Entscheidung wurde für den 27.05.2024 erwartet. Die Due Diligence des Objekts sowie der Mieterschaft wurde abgeschlossen, unterstützt durch einen Bewertungsbericht. Am 22.05.2024 wurde das Angebot zugunsten eines höheren Angebots abgelehnt. Trotz der Ablehnung wurden die professionelle Kommunikation und Vertragsgestaltung positiv wahrgenommen. Das Eigenkapital bleibt verfügbar, da der Finanzierungsrahmen vorerst nicht in Anspruch genommen wurde.

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 Zuge der Liquidation der Schumacher AG (Liegenschaft in Schmitten) hat die Konkursverwaltung ein Angebot über CHF 685'000.- (abzüglich Aufwendungen Konkursamt) für das Inventar erhalten. Da keine höheren Einnahmen zu erwarten sind, hat die Geschäftsleitung dem Freihandverkauf zugestimmt. Zudem hat die asaa weiteres Inventar der Schumacher AG für CHF 18'000.- übernommen, um die Attraktivität der Immobilie zu steigern. Ein separates Vermarktungsteam wurde mit der Wiedervermietung beauftragt, eine Direktanfrage an mögliche Interessenten hat stattgefunden.

Der Geschäftsführung der Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz werden kontinuierlich neue Investitionsobjekte angeboten, von denen jedoch nur wenige nach einem kritischen Auswahlprozess ins Portfolio aufgenommen werden. Trotz der selektiven Vorgehensweise bleiben kurzfristige Investitionen weiterhin möglich. Parallel dazu wird die Installation von Photovoltaikanlagen für die gesamte Anlagegruppe geprüft.. Der Kontakt zu den Mietern wird aktuell durch ein externes Bewirtschaftungsunternehmen proaktiv gepflegt, wodurch deren Anliegen schnell und effizient erfasst und bearbeitet werden können.

Die «Die Anlagestiftung DA1» 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

www.asaa.ch

Disclaimer: Dieses Dokument wurde von der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend asaa) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. asaa gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der asaa zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder -leistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der asaa weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktzenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Emittent und Verwalter der Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz ist die asaa, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der asaa kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.