

au 30 septembre 2024

Indicateurs du portefeuille

Comptes annuels au 31.12.

	Données en	T3/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Valeur de marché des biens immobiliers	millions de CHF	267,18	242,56	256,14	221,57	158,16
Biens immobiliers	Nombre	18	16	16	14	11
dont projets	Nombre	0	0	0	1	1
Patrimoine total (PT)	millions de CHF	278,80	271,46	264,52	223,66	182,57
Valeur d'inventaire par droit	CHF	180,92	171,42	173,49	160,62	147,10
Rendement de placement	%	0,84	-1,19	8,01	9,19	11,11
Indice CAFP des affaires immobilières	%	1,08	3,26	4,45	5,10	4,81
Taux de financement externe	%	2,95	6,09	8,53	9,86	13,85
Taux de perte de loyer	%	16,37	5,43	3,49	4,31	1,66
TER_{ISA} (PT) p.a.	%	0,74	0,72	0,74	0,76	0,82
TER_{ISA} (VNI) p.a.	%	0,80	0,79	0,83	0,87	0,97
WAULT	Années	12,30*	12,30	15,83	16,00	15,02

* Données tirées du rapport annuel le plus récent au 30 juin 2023.

Activités du portefeuille

Au troisième trimestre de l'année 2024, le groupe de placement asaa Immobilier commercial Suisse a de nouveau enregistré une augmentation de la VNI de CHF 179,42 à CHF 180,92 (rendement des placements du trimestre: 0,84%). L'évolution de la valeur depuis le début de l'exercice prolongé le 1^{er} juillet 2023, avec une croissance plus de deux fois plus forte, reste nettement supérieure à celle de l'indice de référence CAFP des affaires immobilières.

Au cours de ce trimestre, de nouvelles évolutions positives ont également été enregistrées au niveau des immeubles. Ainsi, la planification globale des installations photovoltaïques de divers immeubles a pu atteindre sa phase finale. Des calculs de rentabilité détaillés ayant été réalisés pour presque tous les immeubles, il est désormais possible de se mettre d'accord sur un modèle d'exploitation pour certains immeubles, en concertation avec les locataires.

Suite à la liquidation de Schumacher SA, le groupe de placement a droit à un paiement de rétention d'un montant de 585'000 CHF, montant confirmé par l'administration de la faillite. Actuellement, des personnes sont intéressées pour louer l'ensemble de l'immeuble de manière analogue à la stratégie souhaitée du locataire unique.

Pour les locataires de l'immeuble de Herisau, le résultat d'exploitation légèrement positif entraîne une réduction de loyer prévisible à plus long terme. Actuellement, des échanges ont lieu entre les parties impliquées, ainsi qu'avec un investisseur potentiel, dont les apports de capitaux augmenteraient durablement la solvabilité du locataire. De plus, par décision du tribunal cantonal d'Appenzell Rhodes-Extérieures du 4 octobre 2024, le sursis concordataire définitif a été prolongé jusqu'au 6 avril 2025.

Pour un autre immeuble, l'accord de paiement existant n'a pas pu être respecté par les locataires. En raison d'une éventuelle insolvabilité à plus long terme, un assainissement économique global de l'entreprise doit être envisagé.

Stratégie de placement

Le groupe de placement asaa Immobilier commercial Suisse investit dans toute la Suisse dans des immeubles commerciaux détenus directement. Les placements visent une croissance du capital et des revenus à long terme et adaptée aux risques.

Style de placements

Le groupe de placement investit dans des biens immobiliers de PME nécessaires à l'exploitation, qui sont loués par des locataires individuels de grande solvabilité dans le cadre de contrats de location à long terme. De nombreuses transactions immobilières sont réalisées sous la forme de vente et remise en location.

Arguments plaçant en faveur du placement

- ▶ Les contrats de location indexés offrent une protection contre l'inflation
- ▶ Les contrats de location à long terme génèrent des flux de trésorerie durables et prévisibles
- ▶ Les contrats de location doubles et triples nets réunissant des locataires uniques permettent de réduire les coûts pour le propriétaire.
- ▶ Des règles de construction et de circulation restrictives pour les biens immobiliers à usage commercial ainsi que des réserves de terrain limitées restreignent l'offre.

Informations

Direction	1741 Fund Solutions SA
Conseiller en placement	PAT BVG
Expert en estimations	Wüest Partner
Autorité de surveillance	CHS PP
Organe de révision	BDO
Banque dépositaire	Frankfurter Bankgesellschaft
Affectation des résultats	Capitalisation
Numéro de valeur	34781849
ISIN	CH034781849

Contact et interlocuteur

ASAA Fondation de placement des médecins suisses

Alfred Gmünder
Directeur

Claridenstrasse 34
8002 Zurich
+41 58 458 48 00
alfred.gmuender@1741group.com
www.asaa.ch