

au 30 juin 2024

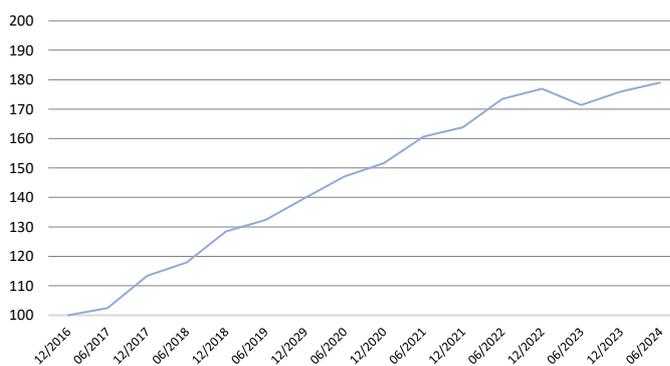
Indicateurs du portefeuille

Comptes annuels présentés au
31.12.2024

	Données en	1 ^{er} semestre 2024
Valeur de marché des biens immobiliers	millions de CHF	267,18
Biens immobiliers	Nombre	18
Patrimoine total (PT)	millions de CHF	287,37
Valeur d'inventaire par droit	CHF	179,42
Rendement de placement	%	1,89
Indice CAFAP des affaires immobilières	%	1,79
Taux de financement externe	%	7,09
Taux de perte de loyer	%	16,37
TERISA (CCT)	%	0,69
TERISA (VNI)	%	0,75
WAULT	Années	12,30*

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

Evolution de la VNI



Résultat des derniers exercices

en CHF

	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024*
Évaluation de la fortune						
Fortune totale	128'846'428	182'578'460	223'668'649	264'528'170	271'459'250	287'369'991
Valeur de marché des biens immobiliers	108'883'936	158'165'000	222'026'439	250'772'072	243'019'448	267'179'448
Fortune nette	105'528'707	157'328'447	197'026'132	237'486'919	252'374'392	264'145'843
Nombre de droits à la date de référence	797'107	1'069'512	1'226'700	1'368'915	1'472'255	1'472'255
Valeur par droit	132,39	147,10	160,62	173,49	171,42	179,42
Evolution sur 12 mois	12,30%	11,11%	9,19%	8,01%	-1,19%	4,67%
Bénéfice brut						
Résultat opérationnel sur 12 mois	5'834'563	7'647'703	8'587'632	10'580'552	12'107'095	11'700'213

*L'exercice ordinaire a été prolongé et se terminera le 31 décembre 2024.

Activités du portefeuille

Au cours du premier semestre 2024, le groupe de placement asaa Immobilier commercial Suisse a poursuivi sur sa lancée positive. La VNI est passée de 176,09 CHF à 179,42 CHF par part, ce qui correspond à un rendement des placements de 1,89%. Cette performance a dépassé l'indice CAFAP des affaires immobilières qui a affiché un rendement de 1,79%. La réduction du taux de perte de loyer de 19,27% à 16,37% a largement contribué à ce succès en renforçant la base de revenus du portefeuille immobilier.

En plus de ses activités opérationnelles habituelles, la direction a réussi à céder 46'671 parts du groupe de placement. Cette transaction, basée sur la VNI du 31 mars 2024, a été conclue au sein de la base d'investisseurs existante et souligne la confiance dans la performance à long terme du groupe. Dans l'ensemble, le deuxième trimestre 2024 montre une performance robuste et une force stratégique du groupe de placement asaa Immobilier commercial Suisse, soutenues par une base financière solide et des décisions de gestion efficaces.

Au deuxième trimestre, la fondation de placement a conclu un contrat de crédit-cadre avec une banque suisse de renom afin de pouvoir traiter plus efficacement les futures transactions. Cette mesure a augmenté de manière significative la flexibilité financière et la capacité de réaction de la fondation, en donnant accès à des ressources de trésorerie supplémentaires et en améliorant la rapidité avec laquelle les décisions d'investissement peuvent être prises.

Un objet d'acquisition avait atteint le deuxième tour de la vente. La date limite de soumission d'une offre ferme était fixée au 17 mai 2024. En raison de cette limitation dans le temps, l'offre a été soumise sous réserve de l'approbation du comité, après évaluation positive de la due diligence et retour de la commission de placement. La décision était attendue pour le 27 mai 2024. La due diligence de l'objet ainsi que des locataires a été achevée, soutenue par un rapport d'évaluation. Le 22 mai 2024, l'offre a été rejetée au profit d'une offre plus élevée. Malgré le rejet, la communication professionnelle et la rédaction du contrat ont été perçues positivement. Les fonds propres restent disponibles, car le cadre de financement n'a pas été utilisé pour le moment.

Par décision du 2 avril 2024, le tribunal des faillites d'Appenzell Rhodes-Extérieures a accordé un sursis concordataire définitif jusqu'au 6 octobre 2024 pour l'immeuble de Herisau. La version vérifiée de la déclaration de créance a été envoyée le 21 juin 2024 à l'administrateur compétent. De plus, la finalisation du nouveau contrat de location est sur le point d'être achevée.

Suite à la liquidation de Schumacher SA (immeuble à Schmittlen), l'administration de la faillite a reçu une offre de CHF 685'000 (déduction faite des dépenses de l'office des faillites) pour l'inventaire. Comme aucune recette plus élevée n'est attendue, la direction a approuvé la vente de gré à gré. De plus, l'asaa a repris d'autres inventaires de Schumacher SA pour 18'000 CHF afin d'augmenter l'attractivité de l'immeuble. Une équipe de commercialisation séparée a été chargée de la relocation, une demande directe a été faite aux personnes potentiellement intéressées.

De nouveaux objets d'investissement sont continuellement proposés à la direction du groupe de placement asaa Immobilier commercial Suisse, mais seuls quelques-uns sont intégrés au portefeuille après un processus de sélection critique. Malgré cette approche sélective, les investissements à court terme restent possibles. Parallèlement, l'installation de panneaux photovoltaïques est étudiée pour l'ensemble du groupe de placement. Le contact avec les locataires est actuellement géré de manière proactive par une entreprise de gestion externe, ce qui permet d'enregistrer et de traiter leurs demandes rapidement et efficacement.

Depuis le 7 mai 2024, la «Fondation de placement DA|» opère désormais sous le nom de «ASAA Fondation de placement des médecins suisses». Dans la foulée, l'ancien groupe de placement «Le groupe de placement Immobilier commercial Suisse DAGSIS» a été rebaptisé «asaa Immobilier commercial Suisse». De même, l'exercice sera prolongé, de sorte que le rapport annuel sera publié pour la première fois le 31 décembre 2024.

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.

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

Disclaimer: Ce document a été rédigé par ASAA Fondation de placement des médecins suisses et/ou des entreprises qui lui sont liées (ci-après asaa) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. asaa ne donne toutefois aucune garantie quant à son contenu et à son exhaustivité et décline toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de l'asaa au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Ce document est uniquement destiné à des fins d'information et d'utilisation par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation d'achat ou de vente d'instruments ou de services financiers et ne dispense pas le destinataire d'exercer son propre jugement. Toute reproduction partielle ou totale de ce document est interdite sans l'autorisation écrite de l'asaa. Il ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile interdit l'accès à de telles informations en vertu de la législation en vigueur. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les données historiques sur les rendements et les scénarios des marchés financiers ne constituent pas une garantie pour les résultats actuels et futurs. Les indications de performance ne tiennent compte ni des commissions, ni des frais prélevés lors de l'émission et du rachat. L'émetteur et le gestionnaire du groupe de placement asaa Immobilier commercial Suisse est l'asaa, Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel ou les factsheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de l'asaa. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse peuvent investir directement.