

per 30. September 2024

Portfoliokennzahlen

Jahresabschluss per 31.12.

Angaben in	Q3/2024	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.	278.80	271.46	264.52	223.66	182.57
Inventarwert pro Anspruch	CHF	180.92	171.42	173.49	160.62	147.10
Anlagerendite	%	0.84	-1.19	8.01	9.19	11.11
KGAST Immo-Index Geschäft	%	1.08	3.26	4.45	5.10	4.81
Fremdfinanzierungsquote	%	2.95	6.09	8.53	9.86	13.85
Mietausfallquote	%	16.37	5.43	3.49	4.31	1.66
TER ISA (GAV) p.a.	%	0.74	0.72	0.74	0.76	0.82
TER ISA (NAV) p.a.	%	0.80	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 dritten Quartal des Jahres 2024 konnte die Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz erneut eine Steigerung des NAV von CHF 179.42 auf CHF 180.92 verzeichnen (Anlagerendite des Quartals: 0.84%). Die Wertentwicklung seit Beginn des verlängerten Geschäftsjahres am 01.07.2023 liegt mit einem mehr als doppelt so starken Wachstum, auch weiterhin deutlich über dem zur Referenz beigezogenen «KGAST Immo-Index Geschäft».

Auch in diesem Quartal wurden weitere, positive Entwicklungen auf Liegenschaftsebene erzielt. So konnte die umfassende Aufplanung der Photovoltaikanlagen bei diversen Liegenschaften in eine finale Phase gebracht werden. Nachdem für nahezu alle Liegenschaften detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt wurden, kann sich nun in Absprache mit der Mieterschaft bei ausgewählten Liegenschaften auf ein Betreibermodell geeinigt werden.

Durch die Liquidation der Schumacher AG steht der Anlagegruppe eine Retentionszahlung i.H.v. CHF 585'000.- zu, welche so von der Konkursverwaltung bestätigt wurde. Derzeit gibt es Interessenten, welche analog zur erwünschten Single-Tenant-Strategie die gesamte Liegenschaft anmieten würden.

Bei der Mieterschaft der Liegenschaft in Herisau sorgt das nur leicht positive Geschäftsergebnis zur einer auf längerfristig absehbaren Mietzinsreduktion. Derzeit besteht ein Austausch zwischen den involvierten Parteien, sowie einem potenziellen Investor, wessen Kapitalzuflüsse die Solvenz des Mieters nachhaltig erhöhen würden. Zusätzlich wurde mit Verfügung des Kantonsgerichts Appenzell Ausserrhoden vom 04.10.2024 die definitive Nachlassstundung bis 06.04.2025 verlängert.

Bei einer weiteren Liegenschaft konnte die bestehende Abzahlungsvereinbarung seitens der Mieterschaft nicht eingehalten werden. Aufgrund einer möglichen längerfristigen Zahlungsunfähigkeit steht eine umfassende wirtschaftliche Sanierung des Unternehmens im Raum.

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