



# Geschäftsbericht mit Jahresbericht 2023/2024

ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte

per 31. Dezember 2024

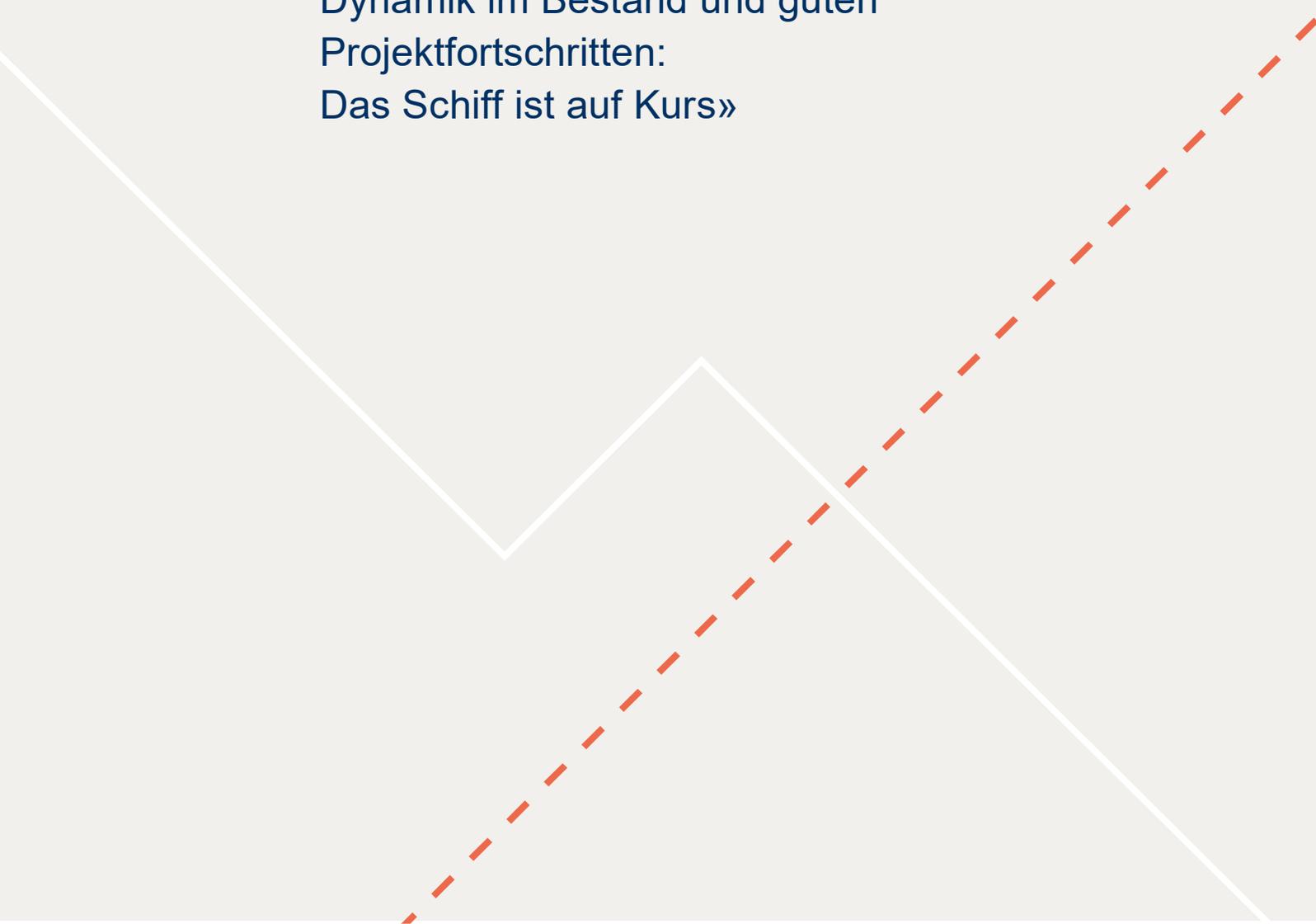
# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort und Ausblick</b>	<b>4</b>
<b>Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz</b>	<b>6</b>
<b>Portfolioaktivitäten Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz</b>	<b>9</b>
<b>Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland</b>	<b>13</b>
<b>Portfolioaktivitäten Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland</b>	<b>14</b>
<b>Anlagegruppe</b>	<b>15</b>
<b>asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland</b>	<b>15</b>
<b>Portfolioaktivitäten Anlagegruppe</b>	<b>16</b>
<b>asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland</b>	<b>16</b>
<b>Organe</b>	<b>17</b>
<b>Eckdaten &amp; Kennzahlen Anlagegruppe</b>	<b>20</b>
<b>«asaa Gewerbeimmobilien Schweiz»</b>	<b>20</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe</b>	<b>21</b>
<b>«asaa Gewerbeimmobilien Schweiz»</b>	<b>21</b>
Vermögensrechnung	21
Erfolgsrechnung	22
<b>Eckdaten &amp; Kennzahlen Anlagegruppe «asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland»</b>	<b>23</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe</b>	<b>24</b>
<b>«asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland»</b>	<b>24</b>
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
<b>Eckdaten &amp; Kennzahlen Anlagegruppe «asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland»</b>	<b>26</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe</b>	<b>27</b>
<b>«asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland»</b>	<b>27</b>
Vermögensrechnung	27
Erfolgsrechnung	28
<b>Stammvermögen</b>	<b>29</b>
Bilanz	29
Erfolgsrechnung	30
<b>Anhang</b>	<b>31</b>
<b>1. Grundlagen und Organisation</b>	<b>32</b>
<b>2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze</b>	<b>36</b>
<b>3. Erläuterung der Vermögenslage</b>	<b>38</b>
3.1 Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz	38
Liegenschaftenverzeichnis Gewerbeimmobilien Schweiz per 31. Dezember 2024	40
3.2 Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Deutschland	41
Liegenschaftenverzeichnis asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland per 31. Dezember 2024	44
3.3 Anlagegruppe Wohnimmobilien Plus Deutschland	45
Liegenschaftenverzeichnis Wohnimmobilien Plus Deutschland per 31. Dezember 2024	47

3.4 Verwaltungsrechnung	48
<b>4. Auflagen der Aufsichtsbehörde</b>	<b>49</b>
<b>5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage</b>	<b>50</b>
<b>Bericht des Schätzungsexperten</b>	<b>51</b>
<b>Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz</b>	<b>52</b>
<b>Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland</b>	<b>56</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>59</b>

# Vorwort und Ausblick

«Das Geschäftsjahr 2023/2024 glänzte mit guten Resultaten – positiver Dynamik im Bestand und guten Projektfortschritten:  
Das Schiff ist auf Kurs»

A decorative graphic consisting of two lines. A solid white line starts from the left edge, descends to a point, then ascends to a higher point, and finally descends towards the bottom right. A red dashed line starts from the bottom left and ascends diagonally towards the top right, crossing the white line.

# Vorwort und Ausblick

## **Ein neuer Name, ein frischer Marktauftritt – und nach wie vor viel Bewährtes.**

Das verlängerte Geschäftsjahr von Juli 2023 bis Dezember 2024 war geprägt von Weiterentwicklung und Erneuerung. Nicht alles blieb beim Alten – aber auf bewährtem Fundament konnte viel Neues aufgebaut werden: Das grosse Haus wächst!

Strukturell hat sich bei der asaa Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte («asaa») einiges getan – vom Stiftungsrat bis zu den involvierten Partnern. Mit der 1741 Fund Solutions AG als neuer Geschäftsführerin und Vermögensverwalterin und der Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG (nachfolgend «PAT-BVG») als Anlageberater und Portfolio-Manager sieht sich der Stiftungsrat optimal aufgestellt für die kommenden Herausforderungen. Die Zusammenarbeit gestaltete sich von Beginn an konstruktiv und partnerschaftlich – ein solides Fundament für eine erfolgreiche Zukunft. Der Neustart ist geglückt!

Immobilien bleiben ein zentrales Thema für langfristig orientierte Anleger, wie es Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sind. Nach einem temporären Dämpfer in den Jahren 2022 und 2023 erleben sie aktuell eine erfreuliche Rückkehr zu alter Stärke. Solide Substanz und inflationsgeschützte Erträge – das sind Werte, die insbesondere für Pensionskassen Bestand haben. Die asaa geht noch einen Schritt weiter und kombiniert das mit den Themen Wohnen im Alter und Gesundheitswohnen insbesondere in Deutschland: Ein Engagement, welches echten Mehrwert für die Anleger und die Gesellschaft schafft.

Die Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz war im Berichtszeitraum von Gegensätzen geprägt: Wirtschaftliche Herausforderungen einzelner Mieter auf der einen, erfreuliche Neuakquisitionen und die Aufgleisung eines spannendes Neubauprojektes (Spatenstich im April 2025 erfolgt) in Oftringen auf der anderen Seite. Das Portfolio zeigt sich dynamisch und entwickelt sich gut. Weiter hat die asaa gezeigt, dass sie auch für Mieter in herausfordernden Situationen ein konstruktiver und verlässlicher Partner ist.

Auch in Deutschland geht es spürbar voran: In der Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland wurden erste Projekte erfolgreich in Betrieb genommen, weitere konsequent vorangetrieben. In der Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland konnten neue Ideen aufgegleist und mit Elan weiterverfolgt werden – und die bereits angefangenen Projekte erfolgreich weiterentwickelt werden.

Die Weiterentwicklung bleibt auch in Zukunft ein Thema: So wurde per 1. Januar 2025 mit asaa Wohnimmobilien Schweiz Plus eine neue Anlagegruppe erfolgreich lanciert.

Stiftungsrat und Geschäftsführung sind überzeugt, dass alle drei bisherigen und die neu lancierte Anlagegruppen – trotz anspruchsvollem Umfeld – die in sie gesetzten Erwartungen hinsichtlich Cashflow-Renditen und langfristiger Wertentwicklung erfüllen werden.

Unser besonderer Dank gilt den vielen engagierten Mitarbeitenden, die sich mit grossem Einsatz für den Erfolg der Stiftung einsetzen – sowie Ihnen, unseren Anlegerinnen und Anlegern, für Ihr Vertrauen in die asaa Anlagestiftung.

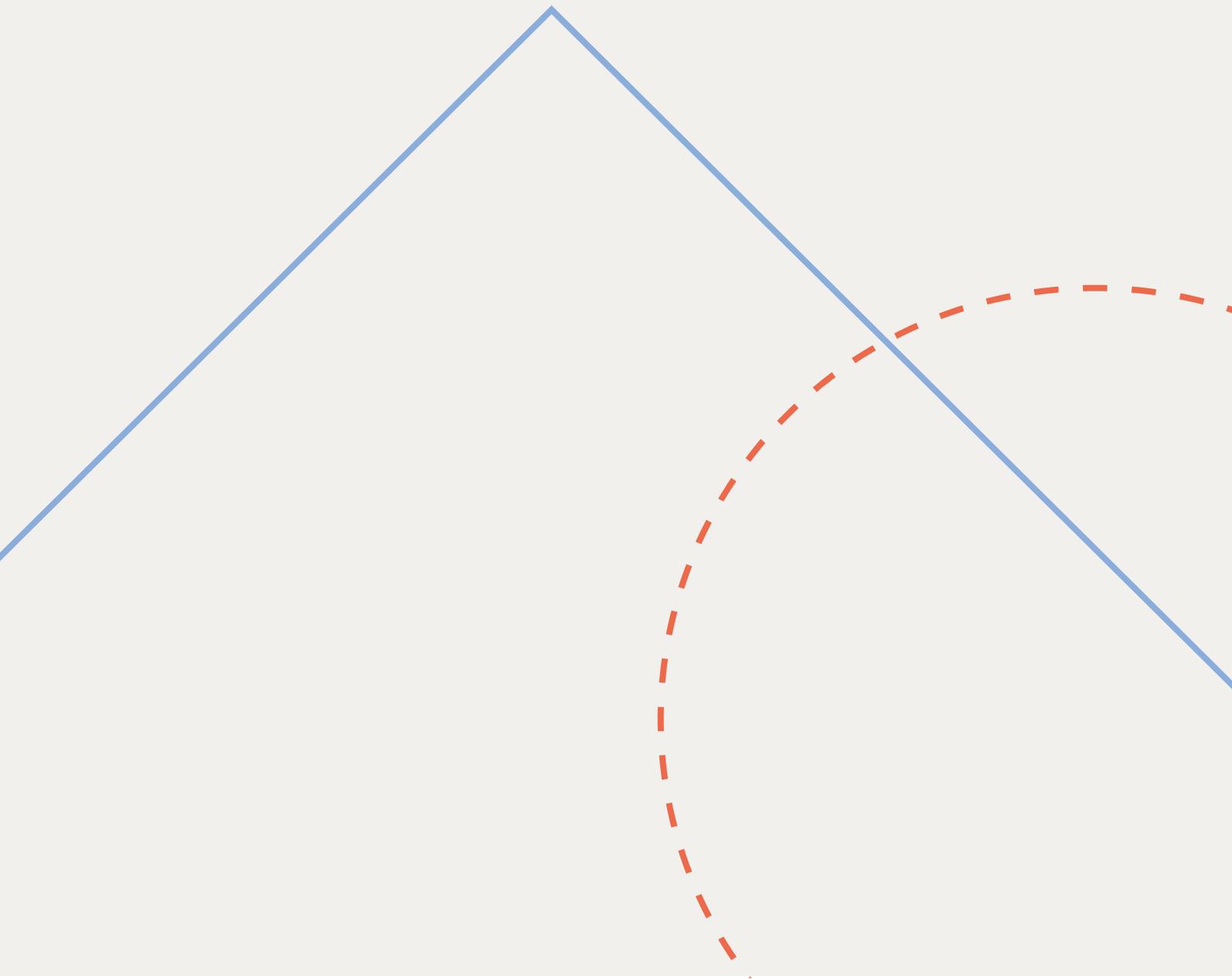
**Adrian Brupbacher**  
Stiftungsratspräsident

**Dr. Benedikt Czok**  
Geschäftsführer

**Alfred Gmünder**  
Geschäftsführer

# Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz

«Neuakquisitionen und die Aufgleisung eines Neubauprojektes brachten positive Dynamik und neue Chancen – Restrukturierungsbemühungen zeigten bereits erste Früchte»



# Bericht des Portfolio Managers

Das Portfolio der Anlagegruppe "asaa Gewerbeimmobilien Schweiz" verzeichnete im verlängerten Geschäftsjahr 2023/24 eine leicht geringere Cashflow Rendite von 3.86% (auf 12 Monate gerechnet) (volles Geschäftsjahr 5.79%, Vorjahr: 4.07 %). Per 1.1.2024 wurden die Mietzinsanpassungen an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Der Verkehrswert des Immobilienportfolios beträgt per 31.12.2024 CHF 259.61 Millionen (exkl. Landreserve).

Das verlängerte Geschäftsjahr vom 1. Juni 2023 bis 31. Dezember 2024 war von einer angespannten, jedoch stabilisierenden wirtschaftlichen Gesamtlage geprägt. Nach deutlichen Zinsschritten der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Jahr 2023 zur Eindämmung der Inflation, zeigte sich ab 2024 eine geldpolitische Kursänderung.

Die SNB erhöhte im Juni 2023 den Leitzins auf 1.75 % und signalisierte damit weiterhin eine straffe Geldpolitik. Aufgrund rückläufiger Inflationsraten und einer sich abschwächenden Konjunktur senkte sie den Leitzins im März 2024 erstmals wieder. Die Teuerung blieb über den gesamten Berichtszeitraum im internationalen Vergleich moderat und bewegte sich grösstenteils im Zielkorridor der SNB.

Für den Bereich der Industrie- und Gewerbeimmobilien bedeutete dieses Umfeld eine erhöhte Planungsunsicherheit. Die gestiegenen Finanzierungskosten im ersten Teil des Geschäftsjahres wirkten dämpfend auf Transaktionsvolumen und Investitionsentscheidungen. Gleichzeitig führten stabile Beschäftigungszahlen sowie die fortschreitende Transformation in Richtung nachhaltiger Produktion und Logistik zu einer anhaltenden Nachfrage nach gut positionierten, funktionalen Flächen.

Insgesamt blieb die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeliegenschaften in etablierten Wirtschaftsräumen solide, während sich der Markt in peripheren Lagen verhaltener zeigte. Der anhaltende Kosten- und Wettbewerbsdruck auf Unternehmensseite führt aber zunehmend zu strategischen Umstrukturierungen und einer stärkeren Fokussierung auf das Kerngeschäft. In diesem Kontext gewinnen Sale-and-Lease-Back-Transaktionen weiter an Bedeutung: Unternehmen veräussern ihre Betriebsimmobilien, um Liquidität freizusetzen, während sie die Flächen weiterhin nutzen.

Dieser Trend stärkt die Nachfrage nach Mietlösungen im Industrie- und Produktionsumfeld. Die Flexibilität sowie die geringere Kapitalbindung machen das Mieten von Betriebs- und Produktionsliegenschaften zu einer attraktiven Alternative gegenüber Eigentum – sowohl für etablierte Unternehmen als auch für wachsende Betriebe in einem dynamischen Marktumfeld.

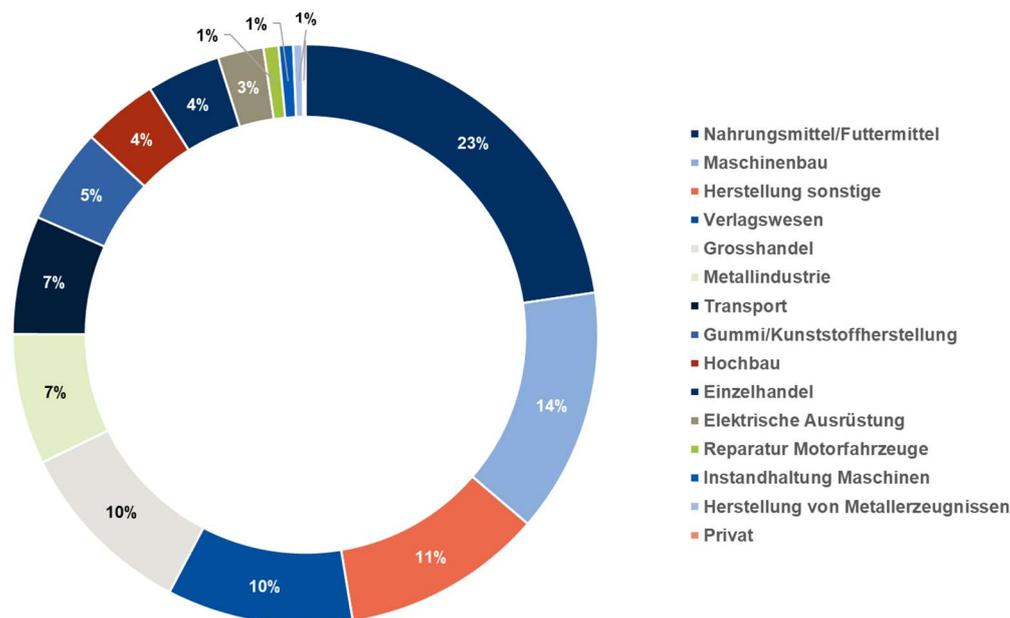
3.86%

**Cashflowrendite  
p.a.**

11.1

**Jahre WAULT**

## Nutzungsart (Mietertag) nach Branchen per 31.12.2024 nach NOGA



## Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote per 31.12.2024 beträgt 3.0% auf Portfolioebene. Die nachfolgend gelisteten Kredite auf Liegenschaften bestehen per Abschlussstichtag:

Mittel- bis langfristige Hypotheken	Betrag in CHF	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek, Alpnach	1'000'000	30.4.31	1.42 %
Festhypothek, Alpnach	1'000'000	30.6.28	0.91 %
Festhypothek, Alpnach	1'020'000	30.9.28	1.37 %
Festhypothek, Dottikon	3'800'000	15.9.27	1.15 %
<b>Total langfristige Hypotheken</b>	<b>6'820'000</b>		
Fester Vorschuss, Alpnach	1'000'000	30.4.25	0.91 %
<b>Total Kredite auf Liegenschaften</b>	<b>7'820'000</b>		

# Portfolioaktivitäten

## Anlagegruppe asaa

### Gewerbeimmobilien Schweiz

Im ersten Quartal 2024 wurden die fristgerecht angekündigten Mietzinserhöhungen im Rahmen der Indexierung gemäss Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst.

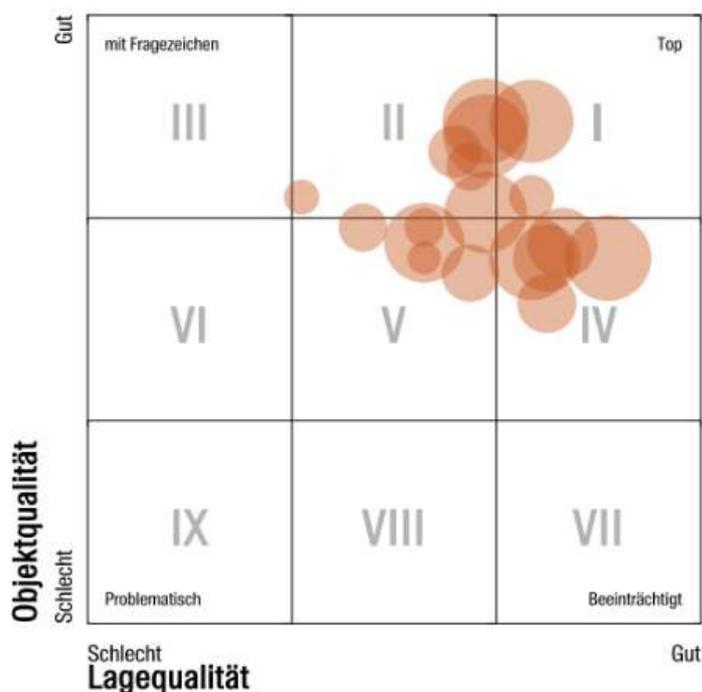
Per Ende des Geschäftsjahres umfasst die Anlagegruppe 18 Immobilien und eine Landparzelle, welche per 31.12.2024 einen Verkehrswert von CHF 259.61 Millionen (exkl. Landparzelle mit einem Buchwert von CHF 459'448) verzeichnen.

Die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit (Weighted Average Unexpired Lease Term, WAULT) beträgt rund 11.1 Jahre.

Die Mietausfallquote des Geschäftsjahres 2023/2024 beläuft sich auf rund 11.39%.

#### Wüest Partner AG, Portfoliobewertung

Stichtag 31. Dezember 2024



Die Objekt- und Lagequalität des Portfolios wurde vom unabhängigen Schätzungsexperten in diesem Geschäftsjahr erneut als überdurchschnittlich bestätigt. Sowohl die Lage, wie auch die Objektqualität wurden mit einer Note von je 3.6 gewertet.

## Portfoliobericht

Im Rahmen unserer Bemühungen zur Stärkung der Nachhaltigkeit und zur langfristigen Werterhaltung des Portfolios haben wir eine Machbarkeitsanalyse zur Installation von Photovoltaikanlagen auf ausgewählten Liegenschaften durchgeführt. Ziel war es, das Potenzial zur Eigenstromerzeugung sowie wirtschaftliche und ökologische Chancen zu evaluieren.

Dabei wurden mögliche Chancen und Risiken einbezogen. Aktuell arbeiten wir an der Entwicklung eines Standards für Vertragswerke sowohl mit Mietern als auch mit Stromlieferanten, um sicherzustellen, dass als Vermieter keine zusätzlichen Risiken – wie z. Bsp. Inkassoverluste – übernommen werden.

Bei den künftigen Investitionen wird die Beurteilung von Nachhaltigkeitskriterien automatisch im Entscheidungsprozess integriert sein.



### Neuakquisition:

#### Liegenschaft Henau, SG

Nutzung	Automatisationsbetrieb
Land	2'364 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1'235 m <sup>2</sup>
Baujahr	2019

## Mietermanagement und Mieterbeziehungen

Im Rahmen unseres Risikomanagements pflegen wir einen regelmässigen Austausch mit unseren Mietern, mindestens einmal jährlich, um den Geschäftsgang zu besprechen und potenzielle Herausforderungen frühzeitig zu erkennen. Zusätzlich überwachen wir die finanzielle Lage unserer Mieter durch allgemeine Risikomanagement-Plattformen, um Risiken rechtzeitig zu identifizieren und die Stabilität der Mietverhältnisse zu gewährleisten.

## Projekte und bauliche Aktivitäten

Im Berichtszeitraum wurden bei diversen Liegenschaften kleinere bauliche Mängel und Schäden untersucht und behoben, um die langfristige Werthaltigkeit der Liegenschaften sicherzustellen. Unter anderem wurde das Dach der Liegenschaft in Koblenz instand gestellt und Untersuchungen zu Senkungen der Liegenschaft in Küsnacht getätigt. Bei einer Liegenschaft in Dottikon wurde die Planung für eine Dachsanierung angestossen, was in einem grösseren Sanierungsprojekt resultieren wird.



**Neuakquisition:  
Liegenschaft Alpnach Dorf**

Nutzung	Glashandel
Land	6'820 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	7'117 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985

**Akquisition & Vermietung**

Im verlängerten Geschäftsjahr konnten erneut Liegenschaften-Transaktionen getätigt werden. Drei Liegenschaften konnten erworben werden und eine wurde veräussert. In den neu erworbenen Liegenschaften in Henau, Lütisburg und Alpnach befinden sich Firmen die Automations-, Robotik- und Lebensmitteltechniklösungen, Maschinenbau und Handel betreiben.



**Neuakquisition:  
Liegenschaft Lütisburg, SG**

Nutzung	Maschinenbau
Land	7'939 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5'590 m <sup>2</sup>
Baujahr	1986

Im Berichtsjahr gerieten 3 Mietparteien in finanzielle Schwierigkeiten. In zwei Fällen mündete dies in Nachlassstundungen, die noch andauern. Eine Mieterschaft musste leider den Konkurs anmelden. Diese Umstände führten zu einer Abwertung von 7.1 Mio. auf den Bestandsliegenschaften im Portfolio.

Der Mieter der den Konkurs aufgrund der massiv veränderten Marktlage nicht mehr verhindern konnte, hatte bereits grössere Flächen untervermietet. Die Untermieter wurden im Zusammenhang mit dem Konkurs zu Mietern der Anlagestiftung. Per 31.12.2024 liegt der Mietzinsbetrag der bisherigen Untermieter bei 66.6% des Mietzinsbetrages des bisherigen Mietzinsbetrages. Es wurde einem Vermarktungsteam den Auftrag für die Wiedervermietung erteilt. Durch die Ausübung des Retentionsrecht erwarten wir rund CHF 637'000 zur Deckung des offenen Mietzinses.

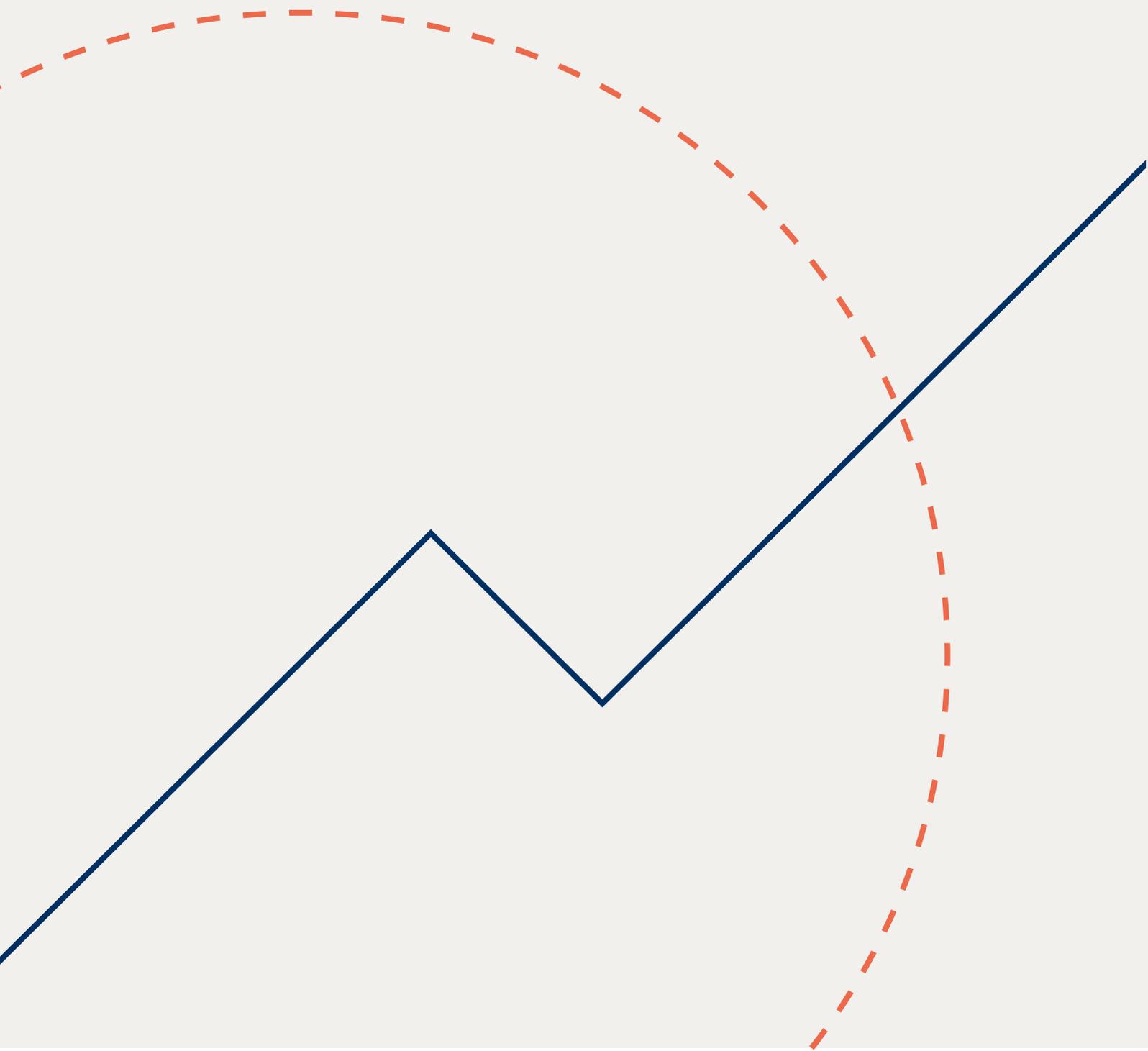
In der sogenannten Glashalle in Dottikon an der Wohlerstrasse 51 konnte eine Mietvertragsverlängerung von 5 Jahren mit Break Option nach 2 Jahren abgeschlossen werden.

## **Ausblick**

Es wird ein nachhaltiges Wachstum des Immobilienportfolios mit attraktiven Renditen im Rahmen der Anlagestrategie angestrebt. Der erste Schritt in diese Richtung im Bereich der Akquisitionstätigkeit ist der jüngste Zukauf einer Liegenschaft: Im Februar 2025 konnte eine im Jahr 2024 begonnene Transaktion eines Neubauprojektes in Oftringen erfolgreich abgeschlossen werden.

# Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland

«Weitere Objekte wurden in den  
Betrieb überführt – das Portfolio nimmt  
an Fahrt auf»



# Portfolioaktivitäten

## Anlagegruppe asaa

### Gesundheitsimmobilien

### Deutschland

Die Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland befindet sich mittlerweile im vierten Jahr seit Ihrer Auflegung. Ein qualitativer Zuwachs kann auch weiterhin verzeichnet werden.

Innerhalb des verlängerten Geschäftsjahres wurden die Liegenschaften in Bad Ems und in Schleswig (beide Seniorenpflege) an die Betreiber übergeben.

**8 Objekte**  
In Betrieb

**12 Objekte**  
Im Bau

Durch die Zusammenarbeit des Baucontrolling-Managements mit unabhängigen Sachverständigen Organisationen TÜV/ Dekra wurde ein hohes Mass an baulicher Qualität sichergestellt.

**Aufteilung Portfolio nach Baustatus und Bundesland**

> 160'000 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche**  
avisiert  
in  
**10**  
Bundesländern



Die Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland ist durch einen weiteren Liegenschaftsankauf gewachsen. Erworben wurde im Zentrum von Berlin ein kernsaniertes Gebäude aus der Gründerzeit, welches eine Fachklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie beinhaltet.

Weitere Liegenschaftsankäufe befinden sich in der Phase der Due Diligence.

# Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland

«Gute Fortschritte bei den laufenden  
Projekten – das Fundament des  
Portfolios wird breiter und solider»



# Portfolioaktivitäten

## Anlagegruppe

### asaa Wohnimmobilien Plus

### Deutschland

**Die Anlagegruppe hat in ihrem dritten Jahr seit Auflage eine deutliche Erweiterung gefunden.**

Um Synergieeffekte auf Baufeldern der Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland zu nutzen, wurde im Baufeld Schleswig ein Projekt für betreutes Wohnen erworben, welches das angrenzende Pflegeheim vom Nutzungszweck ergänzt.

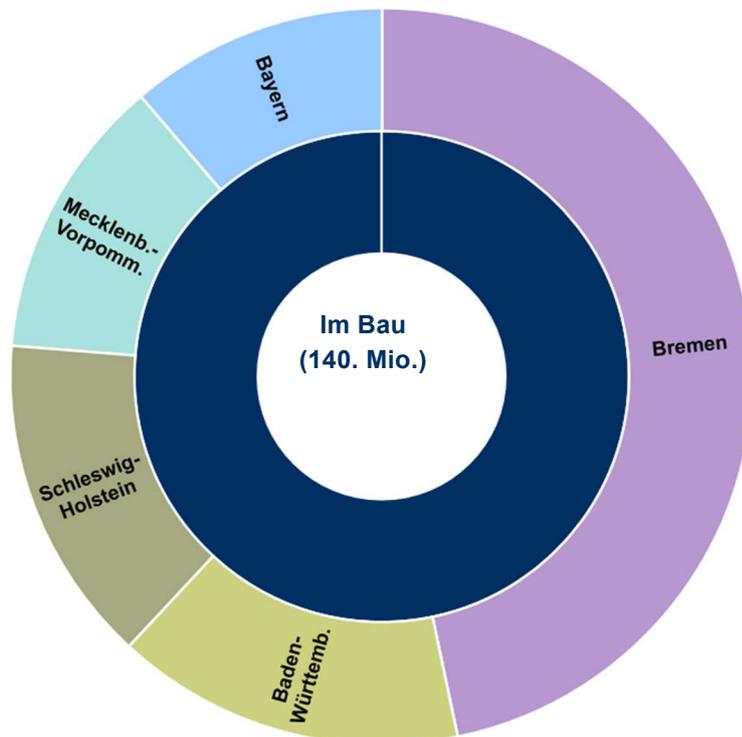
Im Baufeld Bremen, Vegesack wurde, ergänzend zu den dortigen Liegenschaften der Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland, ein Projekt von fünfundvierzig barrierefreien Wohnungen mit Wasserlage nebst einer ergänzenden Gewerbefläche erworben.

Sämtliche Standorte unterfallen Generalmieterlösungen und weisen double-net-Mietverträge aus.

**11 Objekte**  
Im Bau

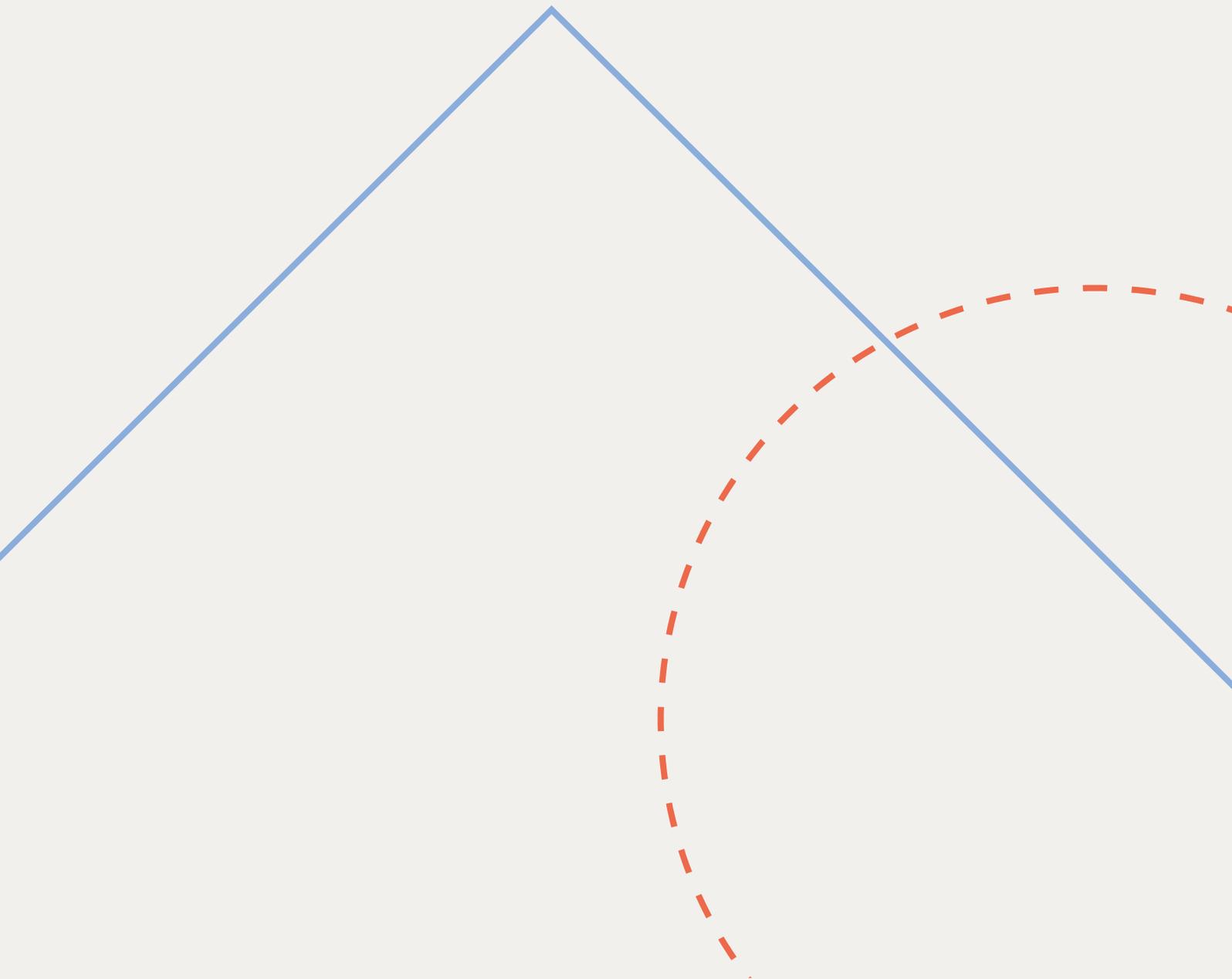
> 65'000 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche**  
avisiert  
in  
**5**  
Bundesländern

Übersicht Portfolio nach Baustatus und Bundesland



Die Diversifikation in zwei Anlagegruppen (eine davon fokussiert auf Gesundheitsimmobilien, die andere auf erweitert genutzte Wohnimmobilien) ermöglicht eine Risikoreduktion.

# Organe

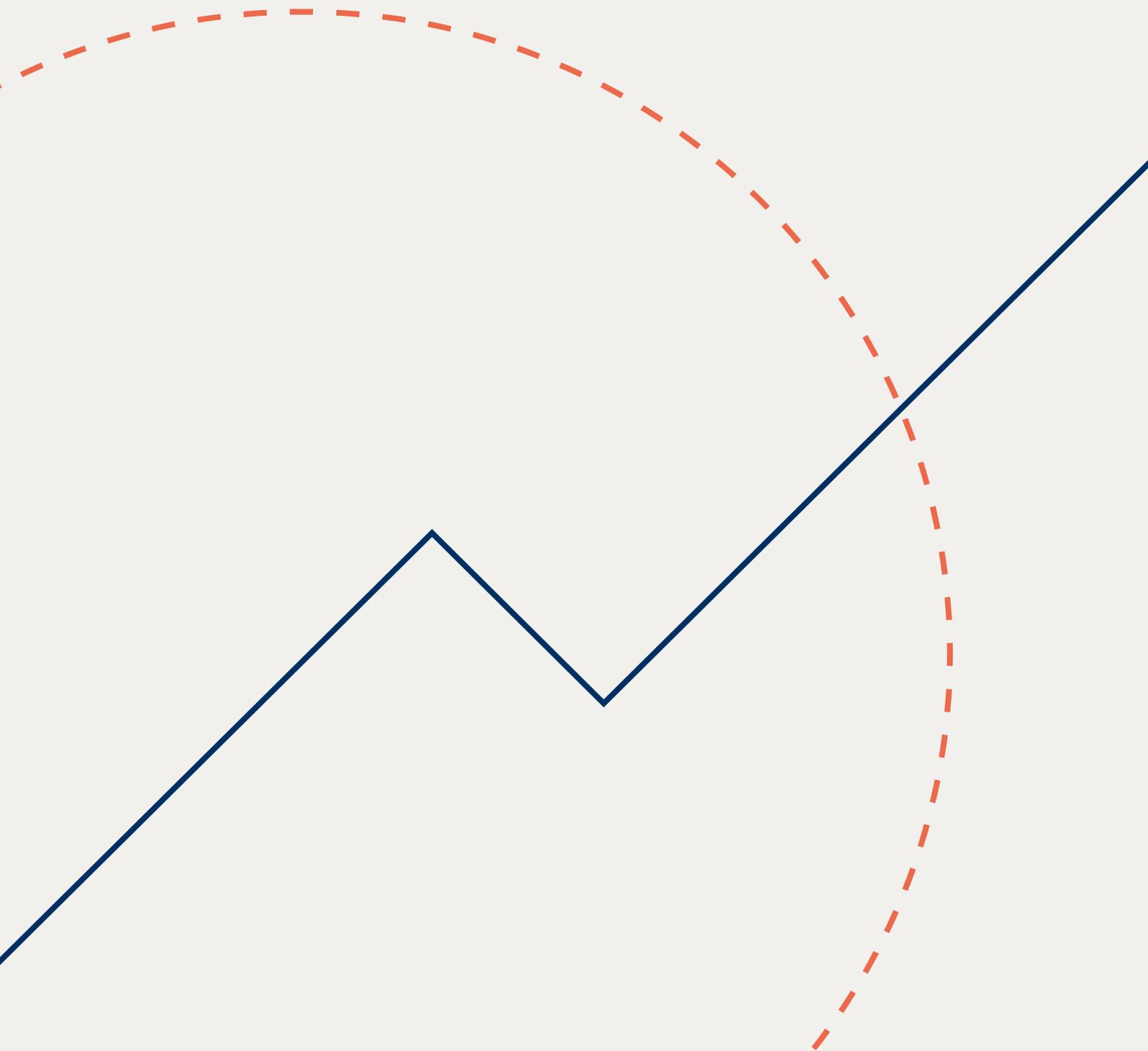


# Organe

<b>Stiftungsrat</b>	<p>Adrian Brupbacher (ab 09/23 Präsident) Dr. iur Corina Ingold-Berger Rolf Hubli Ralf Novacek (ab 04/24)</p> <p>Im Geschäftsjahr ausgetreten</p> <p>Dr. Gero Bauknecht (bis 09/23 Präsident/Mitglied) Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (bis 09/23)</p>	<p>Stiftungsratspräsident</p> <p>Vizepräsidentin</p>
<b>Anlagekommission / Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz</b>	<p>Romeo Vetter (ab 10/23 Präsident) Urs Künzi Jürg Rauber</p> <p>Im Geschäftsjahr ausgetreten</p> <p>Dr. Gero Bauknecht (bis 10/23 Präsident/Mitglied) Kaare Krane (bis 10/23 Vizepräsident/Mitglied)) Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (bis 10/23)</p>	<p>Präsident</p>
<b>Anlagekommission / Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland</b>	<p>Jürg Rauber (ab 10/23 Präsident) Romeo Vetter Urs Künzi Dr. Sven Bradke</p> <p>Im Geschäftsjahr ausgetreten</p> <p>Dr. Gero Bauknecht (bis 10/23 Präsident/Mitglied)</p>	<p>Präsident</p>
<b>Anlagekommission / Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland</b>	<p>Jürg Rauber (ab 10/23) Urs Künzi Dr. Sven Bradke</p> <p>Im Geschäftsjahr ausgetreten</p> <p>Gero Bauknecht (bis 10/23 Präsident/Mitglied) Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (bis 10/23)</p>	<p>Präsident</p>
<b>Anlagekommission / Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Schweiz</b>	<p>Jürg Rauber (ab 09/24) Urs Künzi (ab 09/24) Dr. Sven Bradke (ab 09/24)</p>	<p>Präsident</p>
<b>Geschäftsführung</b>	<p>1741 Fund Solutions AG (ab 09/23) Quantus AG (bis 09/23)</p>	
<b>Anlageberater</b>	<p>PAT-BVG (ab 09/23)</p>	
<b>Revisionsstelle</b>	<p>BDO AG</p>	
<b>Schätzungsexperte</b>	<p>Wüest Partner AG PricewaterhouseCoopers AG</p>	
<b>Compliance Stelle</b>	<p>1741 Fund Solutions AG, Stabsstelle Compliance (ab 05/24)</p> <p>fis treuhand &amp; consulting gmbh (bis 04/24)</p>	

# Jahresbericht

07/2023 – 12/2024



# Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe «asaa Gewerbeimmobilien Schweiz»

	31.12.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Nettovermögen	262'379'035	252'374'392
Anlagevermögen	260'069'448	243'019'448
Anzahl Ansprüche	1'472'255	1'472'255
NAV in CHF	178.22	171.42
Ausschüttung je Anspruch <sup>1</sup>	0	0
Anlagerendite (31.12.2024: 18 Monate)	3.96 %	-1.19 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	3.69 %	-1.00 %
Eigenkapitalrendite ROE	3.96 %	-0.82 %
Fremdfinanzierungsquote	3.01 %	6.09 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.78 %	79.97 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA GAV</sub>	1.17 %	0.72 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA NAV</sub>	1.26 %	0.79 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	11.1	12.3
Mietausfallquote	11.39 %	5.43 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	5.31 %	5.30 %
Valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
<sup>1</sup> Ertragsverwendung	thesaurierend	

# Jahresrechnung Anlagegruppe «asaa Gewerbeimmobilien Schweiz»

## Vermögensrechnung

	31.12.2024 CHF	30.06.2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	6'893'225	27'389'314
Forderung Mietzinsen brutto	1'064'791	653'434
Kurzfristige Forderungen Dritte	506'051	367'506
Festgeldanlagen	6'000'000	0
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	176'193	29'549
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>14'640'260</b>	<b>28'439'802</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Fertige Bauten (inkl. Land)	259'610'000	242'560'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0	0
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	459'448	459'448
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>260'069'448</b>	<b>243'019'448</b>
<b>Total Aktiven (Gesamtvermögen)</b>	<b>274'709'708</b>	<b>271'459'250</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	393'880	479'584
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	293'852	120'862
Übrige Verbindlichkeiten	188'542	227'717
Passive Rechnungsabgrenzung	371'405	160'600
Hypothekarschulden	7'820'000	14'800'000
Latente Steuern	3'262'994	3'296'095
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>12'330'673</b>	<b>19'084'858</b>
Nettovermögen (Total Aktiven ./ Total Fremdkapital)	262'379'035	252'374'392
<b>Total Passiven</b>	<b>274'709'708</b>	<b>271'459'250</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	1'472'255	1'368'915
Veränderungen im Berichtsjahr	0	103'340
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	1'472'255	1'472'255
Kapitalwert je Anspruch	168.28	164.35
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	9.93	7.07
Netto-Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	178.22	171.42
./ Ausschüttung	0.00	0.00
Netto-Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	178.22	171.42
<b>Veränderung Nettovermögen</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	252'374'392	237'486'920
Zeichnungen	0	16'983'929
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	0	0
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>10'004'642</b>	<b>-2'096'456</b>
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>262'379'035</b>	<b>252'374'392</b>

## Erfolgsrechnung

	31.12.2024 CHF	30.06.2023 CHF
<b>Soll-Mietertrag</b>		
Gewerbenutzung	21'605'935	13'038'856
Zusätzlicher Ertrag	21'837	7'000
./. Minderertrag Leerstand	-694'763	-389'376
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	-1'766'048	-318'010
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>19'166'960</b>	<b>12'338'469</b>
<b>Unterhalt Immobilien</b>		
Instandhaltung	-284'559	-325'444
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>-284'559</b>	<b>-325'444</b>
<b>Operativer Aufwand</b>		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-174'873	-74'692
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	0	-6'310
Versicherungen	-108'818	-79'560
Bewirtschaftungshonorare	-301'458	0
Vermietungs- und Insertionskosten	-23'205	-1'512
Steuern und Abgaben	-397'501	-22'308
Übriger operativer Aufwand	-139'179	-64'108
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>-1'145'123</b>	<b>-248'490</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>17'737'278</b>	<b>11'764'536</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	142'983	20'345
Negativzinsen	0	-2'760
Übrige Erträge	0	0
<b>Total Sonstige Erträge</b>	<b>142'983</b>	<b>17'585</b>
<b>Finanzierungsaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	-285'638	-193'894
Sonstige Passivzinsen	0	0
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>-283'658</b>	<b>-193'894</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b> <span style="float: right;">V</span>		
Geschäftsführungshonorar	-2'146'059	-1'585'633
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-34'200	-59'350
Übriger Verwaltungsaufwand	-791'108	-270'455
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2'971'367</b>	<b>-1'915'439</b>
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	0	730'614
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	0
<b>Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>730'614</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>14'623'256</b>	<b>10'403'402</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne</b>		
<b>Total Realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>451'412</b>	<b>0</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste</b> <span style="float: right;">VI</span>		
Wertveränderung Fertige Bauten	-5'103'126	-13'800'964
Wertveränderung Angefangene Bauten	0	0
Veränderung latente Steuern	33'101	1'301'106
<b>Total nicht realisierte Kapitalverluste</b>	<b>-5'070'025</b>	<b>-12'499'858</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>10'004'642</b>	<b>-2'096'456</b>

Hinweis: Die Verweise auf die Anhänge (I – VI) finden sich im Kapitel 3.1. des Anhanges.

# Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe «asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland»

	31.12.2024 EUR	30.06.2023 EUR
Nettovermögen	381'972'480	264'241'363
Anlagevermögen	354'194'473	277'000'446
Anzahl Ansprüche	4'081'266	2'803'440
NAV in EUR	93.59	94.26
Ausschüttung je Anspruch <sup>1</sup>	0	0
Anlagerendite (31.12.2024: 18 Monate)	-0.71 %	-3.52 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	-0.19 %	-2.23 %
Eigenkapitalrendite ROE	-0.58 %	-3.33 %
Fremdfinanzierungsquote	0.00 %	22.12 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	18.97 %	-41.37 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA GAV</sub>	1.43 %	0.93 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA NAV</sub>	1.53 %	1.25 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	18.91	21.31
Mietausfallquote	0.00 %	0.00 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal*	5.60 %	5.48 %
Valor / ISIN	57976555 / CH0579765550	
<sup>1</sup> Ertragsverwendung	Thesaurierend	

\*: Auf Bauten im Betrieb per 31.12.2024; die anderen Objekte sind zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

# Jahresrechnung Anlagegruppe «asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland»

## Vermögensrechnung

	31.12.2024 EUR	30.06.2023 EUR
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	29'413'862	18'076'677
Forderung Mietzinsen brutto	0	100
Kurzfristige Forderungen Dritte	302'351	680'431
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	73'216	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	15'584	122'842
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>29'805'013</b>	<b>18'880'050</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Fertige Bauten (inkl. Land)	173'883'232	85'923'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	180'311'241	230'509'020
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>354'194'473</b>	<b>316'432'020</b>
<b>Total Aktiven (Gesamtvermögen)</b>	<b>383'999'486</b>	<b>335'312'070</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	433'924	645'174
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	0	181'544
Übrige Verbindlichkeiten	875'691	144'114
Passive Rechnungsabgrenzung	345'413	99'875
Hypothekarschulden	0	70'000'000
Latente Steuern	371'978	0
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2'027'006</b>	<b>71'070'707</b>
Nettovermögen	381'972'480	264'241'363
<b>Total Passiven</b>	<b>383'999'486</b>	<b>335'312'070</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	2'803'440	1'968'590
Veränderungen im Berichtsjahr	1'277'826	834'850
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	4'081'266	2'803'440
Kapitalwert je Anspruch	93.67	95.39
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.08	-1.14
Netto-Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	93.59	94'26
./. Ausschüttung	0.00	0.00
Netto-Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	93.59	94.26
<b>Veränderung Nettovermögen</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	264'241'363	192'331'082
Zeichnungen	120'000'093	81'000'217
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	0	0
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-2'234'920</b>	<b>-9'089'936</b>
Nachtrag Konsolidierungsdifferenz aus dem Vorjahr*	<b>-34'056</b>	
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>381'972'480</b>	<b>264'241'363</b>

## Erfolgsrechnung

	31.12.2024 EUR	30.06.2023 EUR
<b>Soll-Mietertrag</b>		
Gewerbenutzung	6'462'667	2'500'787
Zusätzlicher Ertrag	0	0
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0	0
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>6'462'667</b>	<b>2'500'787</b>
<b>Unterhalt Immobilien</b>		
Instandhaltung	-169'208	-32'206
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>-169'208</b>	<b>-32'206</b>
<b>Operativer Aufwand</b>		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-84'022	-137'901
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	0	-125'636
Versicherungen	-144'748	-331'069
Bewirtschaftungshonorare	-452'934	
Vermietungs- und Insertionskosten	30	-30
Steuern und Abgaben	-211'508	-258'268
Übriger operativer Aufwand	-352'036	-190'295
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>1'245'218</b>	<b>-1043'200</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>5'048'241</b>	<b>1'425'381</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	113'078	0
Übrige Erträge	657'201	95'497
<b>Total Sonstige Erträge</b>	<b>770'279</b>	<b>17'585</b>
<b>Finanzierungsaufwand</b>		
Zinsen fester Vorschuss		-1'120'219
Sonstige Passivzinsen	-1'533'476	-1'033'959
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'533'476</b>	<b>-2'154'177</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b> <span style="float: right;">V</span>		
Geschäftsführungshonorar	-2'749'403	-1'741'318
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-88'487	-24'031
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'754'554	-790'085
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-4'592'443</b>	<b>-2'555'434</b>
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	0	0
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	0
<b>Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-307'399</b>	<b>-3'188'733</b>
<b>Realisierter Währungserfolg</b>		
Realisierte Währungsverluste	-16'993	-3'719
Realisierter Währungsgewinn	1'279	127
<b>Nettoertrag Rechnungsjahr nach realisiertem Währungserfolg</b>	<b>-323'113</b>	<b>-3'192'325</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne</b>		
<b>Total Realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste</b> <span style="float: right;">VI</span>		
Wertveränderung Fertige Bauten	-4'920'768	-2'632'477
Wertveränderung Angefangene Bauten	3'380'939	-3'380'939
Veränderung latente Liquidationssteuern	-371'978	115'804
<b>Total nicht realisierte Kapitalverluste</b>	<b>-1'911'807</b>	<b>-5'897'611</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-2'234'920</b>	<b>-9'089'936</b>

Hinweis: Die Verweise auf die Anhänge (I – VI) finden sich im Kapitel 3.2. des Anhanges.

# Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe «asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland»

	31.12.2024 EUR	30.06.2023 EUR
Nettovermögen	219'010'065	78'895'204
Anlagevermögen	143'002'217	80'000'000
Anzahl Ansprüche	2'207'611	800'000
NAV in EUR	99.21	99.87
Ausschüttung je Anspruch <sup>1</sup>	0	0
Anlagerendite (31.12.2024: 18 Monate)	-0.66 %	-0.13 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	-0.72 %	-0.13 %
Eigenkapitalrendite ROE	-0.40 %	-0.01 %
Fremdfinanzierungsquote	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	0 %	0 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA GAV</sub>	1.49 %	0.40 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA NAV</sub>	1.50 %	0.40 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	0	0
Mietausfallquote	0.00 %	0.00 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal*	n/a	5.64 %
Valor / ISIN	124097333 / CH1240973334	
<sup>1</sup> Ertragsverwendung	thesaurierend	

\*: 31.12.2024: Sämtliche Bauprojekte sind zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet per 31.12.2024, daher kein Diskontierungssatz verfügbar.

# Jahresrechnung Anlagegruppe «asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland»

## Vermögensrechnung

	31.12.2024 EUR	30.06.2023 EUR
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	78'071'154	68'149'344
Forderung Mietzinsen brutto	0	0
Kurzfristige Forderungen Dritte	442'446	97'225
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>78'513'601</b>	<b>68'246'569</b>
<b>Anlagevermögen I</b>		
Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	143'002'217	11'718'233
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>143'002'217</b>	<b>11'718'233</b>
<b>Total Aktiven (Gesamtvermögen)</b>	<b>221'515'818</b>	<b>79'964'803</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	2'041'897	20'963
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	208'618	18'755
Übrige Verbindlichkeiten	0	0
Passive Rechnungsabgrenzung II	255'237	29'880
Hypothekarschulden	0	0
Latente Steuern	0	0
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2'505'753</b>	<b>69'598</b>
Nettovermögen	219'010'065	79'895'204
<b>Total Passiven</b>	<b>221'515'818</b>	<b>79'964'803</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	800'000	0
Veränderungen im Berichtsjahr	1'407'611	800'000
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	2'207'611	800'000
Kapitalwert je Anspruch	99.63	99.92
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.43	-0.06
Netto-Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	99.21	99.87
./. Ausschüttung	0	0.00
Netto-Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	99.21	99.87
<b>Veränderung Nettovermögen</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	79'895'204	0
Zeichnungen	140'000'249	80'000'000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen III	0	0
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-885'388</b>	<b>-104'796</b>
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>219'010'065</b>	<b>79'895'204</b>

## Erfolgsrechnung

	31.12.2024 EUR	30.06.2023 EUR
<b>Soll-Mietertrag</b>		
Gewerbenutzung	0	0
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0	0
Zusätzliche Erträge	16'300	0
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>16'300</b>	<b>0</b>
<b>Unterhalt Immobilien</b>		
Instandhaltung	0	0
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Operativer Aufwand</b>		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-8'178	0
Versicherungen	0	0
Vermietungs- und Insertionskosten	0	0
Steuern und Abgaben	0	0
Übriger operativer Aufwand	-97'852	0
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>-106'030</b>	<b>0</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-89'730</b>	<b>0</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	988'045	277'786
Übrige Erträge	0	0
<b>Total Sonstige Erträge</b>	<b>988'045</b>	<b>277'786</b>
<b>Finanzierungsaufwand</b>		
Zinsen fester Vorschuss	0	0
Sonstige Passivzinsen	-26	0
<b>Total Finanzierungsaufwand</b> <span style="float: right;">IV</span>	<b>-26</b>	<b>0</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Geschäftsführungshonorar	-978'228	-160'204
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-111'524	-8'000
Übriger Verwaltungsaufwand	-749'751	-154'013
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'839'503</b>	<b>-322'217</b>
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	0	0
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	0
<b>Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-941'213</b>	<b>-44'431</b>
<b>Realisierter Währungserfolg</b>		
Realisierte Währungsverluste	-11'214	-6'899
Realisierter Währungsgewinn	11'039	2'534
<b>Nettoertrag Rechnungsjahr nach realisiertem Währungserfolg</b>	<b>-941'388</b>	<b>-48'796</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne</b>		
<b>Total Realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste</b> <span style="float: right;">V</span>		
Wertveränderung Fertige Bauten	0	0
Wertveränderung Angefangene Bauten	56'000	-56'000
Veränderung latente Liquidationssteuern	0	0
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste</b>	<b>56'000</b>	<b>-56'000</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-885'388</b>	<b>-104'796</b>

Hinweis: Die Verweise auf die Anhänge (I – V) finden sich im Kapitel 3.3. des Anhanges.

# Stammvermögen

## Bilanz

	31.12.2024 CHF	30.06.2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	56'589	79'142
Forderung Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz I	293'852	120'862
Forderung Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland II	0	179'072
Forderung Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland III	195'777	18'500
Übrige Forderungen	8'215	814
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>554'433</b>	<b>398'389</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>554'433</b>	<b>398'389</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten Dritte	331'074	242'362
Verbindlichkeiten Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland	68'710	0
Passive Rechnungsabgrenzung	35'000	40'400
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>434'784</b>	<b>282'762</b>
<b>Stiftungskapital</b>		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	15'627	9'849
Reingewinn	4'022	5'778
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>119'649</b>	<b>115'627</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>554'433</b>	<b>398'389</b>

## Erfolgsrechnung

	31.12.2024 EUR	30.06.2023 EUR
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz	429'000	74'000
Beiträge aus Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland	567'600	92'500
Beiträge aus Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland	323'400	18'500
Übrige Erträge	233	0
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'320'233</b>	<b>185'000</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe	-144'107	-105'353
Prüfungsaufwand. Aufsicht, OAK BV & ASIP	-27'297	-23'393
Verwaltungsaufwand	-1'143'366	-49'745
Zinsaufwand	-1'440	-731
<b>Total Aufwand</b>	<b>-1'316'211</b>	<b>-179'222</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>4'022</b>	<b>5'778</b>

# Anhang



# 1. Grundlagen und Organisation

## Rechtsform und Zweck

Die ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 53g ff. und Art. 80 ff. ZGB. Sie wurde am 28. Mai 2015 gegründet, hat ihren Sitz in Zürich und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Die Stiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder. Die Stiftung wurde am 07.05.2024 umbenannt auf den aktuell gültigen Namen.

Per 31.12.2024 werden die folgenden Anlagegruppen geführt:

- asaa Gewerbeimmobilien Schweiz
- asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland
- asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland

Per 01.01.2025 wurde zudem die Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Schweiz lanciert.

---

## Statuten und Reglemente

### Stiftungsreglement

Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 17. April 2024

**Prospekt asaa Gewerbeimmobilien Schweiz  
(inkl. Anlagerichtlinien sowie Gebühren- und  
Kostenreglement)**

Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 17. April 2024

### Honorarreglement

Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 1. Juli 2024.

**Prospekt Anlagerichtlinien asaa Gesundheitsimmobilien  
Deutschland  
(inkl. Anlagerichtlinien sowie Gebühren- und  
Kostenreglement)**

Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 17. April 2024

### Organisationsreglement

Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 17. April 2024.

**Gebührenreglement asaa Gesundheitsimmobilien  
Deutschland  
(inkl. Anlagerichtlinien sowie Gebühren- und  
Kostenreglement)**

Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 17. April.2024.

### Statuten

Inkraftsetzung durch Oberaufsichtskommission der beruflichen Vorsorge AOK BV vom 23. April 2024 und Beschluss der Anlegerversammlung vom 17. April 2024.

**Prospekt asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland  
(inkl. Anlagerichtlinien sowie Gebühren- und  
Kostenreglement)**

Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 17. April.2024.

### Verhaltenskodex

Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 17. April 2024, ersetzt Version vom 27. September 2022.

## Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ und hat gemäss Art. 10 der Statuten folgende unübertragbare Befugnisse:

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements;
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl der Revisionsstelle;
- Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung;
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen;
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung;
- Entlastung des Stiftungsrates.

## Stiftungsrat

Gestützt auf Art. 11 Abs. 3 der Statuten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Statuten der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation.

Mitglieder des Stiftungsrats	Funktion
Adrian Brupbacher (Präsident ab 09/23)	Präsident
Dr. iur. Corina Ingold-Berger	Vize-Präsidentin
Rolf Hubli	Mitglied
Ralf Novacek	Mitglied
Ausgeschieden	
Dr. Gero Bauknecht (Präsident bis 09/23, Mitglied bis 10/23)	
Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (bis 09/23)	

Die Stiftungsräte sind kollektiv zu zweien unterschreibungsberechtigt.

## Anlagekommissionen

Der Stiftungsrat kann gemäss Art. 13 des Stiftungsreglements die Überwachung der Anlage-tätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen delegieren. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.

Mitglieder der Anlagekommissionen	Funktion	
Anlagegruppe	Romeo Vetter (ab 10/23 Präsident)	Präsident
asaa Gewerbeimmobilien Schweiz	Jürg Rauber	
	Urs Künzi	
	<i>Ausgeschieden im Geschäftsjahr</i>	
	Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (bis 10/23)	
	Dr. Gero Bauknecht (bis 10/23 Präsident)	
	Kaare Krane (bis 10/23)	

Anlagegruppe	Jürg Rauber (ab 10/23 Präsident)	Präsident
asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland	Romeo Vetter	
	Urs Künzi	
	Dr. Sven Bradke	
	<i>Ausgeschieden im Geschäftsjahr</i>	
	Dr. Gero Bauknecht (bis 10/23 Präsident)	
Anlagegruppe	Jürg Rauber (ab 10/23 Präsident)	Präsident
asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland	Urs Künzi	
	Dr. Sven Bradke	
	<i>Ausgeschieden im Geschäftsjahr</i>	
	Dr. Gero Bauknecht (bis 10/23 Präsident)	
	Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (bis 10/23)	
Anlagegruppe	Jürg Rauber	Präsident
Wohnimmobilien Plus Schweiz	Urs Künzi	
	Dr. Sven Bradke	

## Geschäftsführung

Der Stiftungsrat kann gemäss Art. 19 des Stiftungsreglements einen Dritten mit der Führung der Geschäfte der Stiftung und der Anlage des Vermögens beauftragen. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen. Die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement wurden bis zum 29.09.2023 von der Quantus AG besorgt. Am selben Tag übernahm die 1741 Fund Solutions AG die Geschäftsführungs- und Portfoliomanagementfunktion und schloss mit der Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte einen Anlageberatungsvertrag ab.

Benedikt Czok, Alfred Gmünder und Andreas Sturzenegger sind seitens der Geschäftsführung für die Anlagestiftung kollektiv zu zweien unterschreibungsberechtigt.

## Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperte, Compliance Stelle

---

### Revisionsstelle, Aufsichtsbehörde, Schätzungsexperte

Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV, Bern
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich und PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

---

### Compliance Stelle

Compliance Stelle	Stabsstelle Compliance der 1741 Fund Solutions AG, , St. Gallen
-------------------	---

# 2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

## Buchführung und Rechnungslegung

Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen wurden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und nach den Anforderungen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erstellt.

## Bewertung

Die Schätzung der Liegenschaften erfolgt durch externe, unabhängige Schätzungsexperten gemäss Art. 3 Abs. 7 ff. und Art. 14 des Stiftungsreglements. Die Bewertung erfolgt gemäss der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.

Der aktuelle Marktwert von Bestandesliegenschaften wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag (DCF Methode) ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die zur Anwendung kommenden Bewertungsstandards und Bewertungsmethoden sind in den Berichten von Wüest Partner AG und Pricewaterhouse Coopers AG dargelegt.

Der gewichtete Diskontierungssatz (real) für die Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz beträgt real 4.01% (3.95% per 06/23). Der nominale Satz beträgt 5.31% (5.30% per 06/23).

Der entsprechende Diskontierungssatz (real) für die Bestandesliegenschaften der Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland beträgt 3.53% (3.57% per 06/2023 real). Der nominale Diskontierungssatz 5.60% (5.48% per 06/23).

Die Diskontierungssätze waren im letzten Jahresbericht nicht durchgängig korrekt deklariert. Die vorstehende Auflistung gilt als Korrigenda des Geschäftsberichtes 06/2023.

Die Bauprojekte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## Gliederung

Die Gliederung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.

## Vermögenslage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in das Stammvermögen und der Anlagevermögen der drei Anlagegruppen. Die Anlage der Anlagegruppen richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglement und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

## **Steuern**

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftsspezifischer Objektsteuern ist die Anlagestiftung auf ihren Schweizer Immobilieninvestitionen nicht direkt steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und in der Vermögensrechnung ausgewiesen. Sie werden aufgrund von Marktveränderungen, geplanter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren laufend angepasst.

Immobilieninvestitionen im Ausland werden über Tochtergesellschaften in der Schweiz und Luxemburg getätigt. Grundsätzlich unterliegen sowohl die Tochtergesellschaften am Sitz der Gesellschaft der Unternehmensbesteuerung als auch die Liegenschaften der Grundsteuer und Körperschaftssteuer am Ort der Liegenschaft.

Die Anlagestiftung hat sich freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt.

## **Hypotheken / Fester Vorschuss**

Die Hypothekarschulden der Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz betragen per Stichtag total CHF 6.82 Mio. Es handelt sich um 1 Hypotheken auf den Liegenschaften Dottikon und 3 Hypotheken auf der Liegenschaft Alpnach. Zudem besteht ein fester Vorschuss von CHF 1 Mio.

Für die Sicherstellung der Hypothekendarlehen der Raiffeisenbank und Obwaldner Kantonalbank, sind Schuldbriefe im Total von CHF 12.13 Mio. der Liegenschaften in Dottikon und Alpnach mit einem Marktwert von CHF 27.8 Mio. hinterlegt.

## **Zession**

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es eine Zession in der Anlagegruppe «asaa Gewerbeimmobilien Schweiz» bei welcher 46'671 Anteile an einen Anleger übertragen wurden.

## **Übrige Informationen**

Informationen zu einzelnen Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung sind in den Erläuterungen der Vermögenslage gegeben.

# 3. Erläuterung der Vermögenslage

## 3.1 Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz

### I Anlagevermögen

#### Tochtergesellschaften im Anlagevermögen

keine

#### Liegenschafts- und Grundstück-Transaktionen in der Berichtsperiode

##### Verkäufe

Widnau, Unterlettenstrasse 18

##### Käufe

Lütisburg, Letziwiesstrasse 8

Henau, Looäcker 4

Alpnach Dorf, Industriestrasse 12

#### Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

	Marktwert in CHF
Produktions- und Bürogebäude in 9552 Bronschhofen	24'260'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon	11'500'000
Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau	6'610'000
Produktions- und Bürogebäude in 9604 Lütisburg	10'870'000
Produktions- und Bürogebäude in 9247 Henau	4'110'000
Produktions- und Lagergebäude in 6055 Alpnach Dorf	16'300'000
Gewerbepark in 9434 Au	3'630'000
Industriegebäude in 3185 Schmitten	23'660'000
Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon	7'450'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1522 Lucens	21'170'000
Produktions- und Bürogebäude in 9100 Herisau	23'300'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier	22'180'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5322 Koblenz	7'730'000
Lager- und Verwaltungsgebäude in 1470 Estavayer-le-Lac	9'320'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 6403 Küssnacht am Rigi	15'140'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1312 Eclépens	22'980'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1510 Moudon	5'050'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 3172 Köniz	24'350'000
<b>Total</b>	<b>259'610'000</b>

#### Marktwerte Immobilien

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes.

#### Angefangene Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

keine

## Bauland

	Marktwert in CHF
Landparzelle in 5322 Koblenz	459'448
<b>Total</b>	<b>459'448</b>

### II Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung von CHF 371'405 beinhalten unter anderem die Honorare für Audit, Schätzerberichte und Compliance.

### III Latente Steuern

Siehe VI Nicht realisierte Kapitalverluste.

### IV Ertragsverwendung

Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

### V Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz beträgt CHF 2'971'367 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung, Portfoliomanagement und übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung und Anlageberatung beläuft sich auf CHF 2'146'059 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand in der Höhe von CHF 825'308 beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von CHF 429'000, Schätzungs- und Revisionsaufwand sowie die Honorare der Anlagekommission von CHF 57'839.

### VI Nicht realisierte Kapitalverluste

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalverlust in der Höhe von CHF 5'070'025 setzt sich aus dem nicht realisierten Kapitalverlust des Bestandesportfolios von CHF 5'103'126 (Verlust), abzüglich der Veränderung der latenten Steuern von CHF 33'101 (Gewinn) zusammen.

### Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

### Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen können gemäss Art. 18 des Stiftungsreglements Kommissionen von jeweils max. 2.5 % erhoben werden. Der Stiftungsrat hat für die Ausgabekommissionen zugunsten des Vertriebs einen Satz von maximal 2 % und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von maximal 2 % festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2023/2024 keine Ausgabe und Rücknahmekommissionen vereinnahmt. Zusätzlich kann ein Verwässerungsschutz veranschlagt werden. Dieser geht nur zugunsten des Nettoinventarwerts und dient dem Schutz der bestehenden Anleger. Drittparteien werden dadurch nicht vergütet.

## Liegenschaftsverzeichnis Gewerbeimmobilien Schweiz per 31. Dezember 2024

### Fertige Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungssplit in m <sup>2</sup>						Total	Parkplätze	Bewertung in CHF 31.12.2024
				Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Industrie, Produktion	Diverses				
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'048	-	-	6'872	-	8'920	136	24'260'000	
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	-	200	5'562	-	6'282	65	11'500'000	
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	-	151	960	-	1'483	32	3'630'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	-	2'469	-	-	2'624	54	6'610'000	
SG	Lütisburg	Letziwiesstrasse 8	1'513	610	-	1'730	3'250	-	5'590	80	10'870'000	
SG	Henau	Looäcker 4	2'364	745	-	95	395	-	1'235	10	4'110'000	
OW	Alpnach-Dorf	Industriestrasse 12	6'820	822	-	3'972	2'323	-	-	-	16'300'000	
FR	Schmitten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	-	7'720	9'600	290	18'610	110	23'660'000	
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	906	-	-	1'718	-	2'624	45	7'450'000	
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	12'582	908	-	227	4'952	-	6'087	40	21'170'000	
AR	Herisau	Hölzlistrasse 11	6'053	1'767	-	2'601	4'580	1'071	10'019	30	23'300'000	
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	11'468	1'390	-	-	6'290	-	7'680	103	22'180'000	
AG	Koblentz	Landstrasse 47	16'340	827	-	1'930	4'155	277	7'189	30	7'730'000	
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	5'144	698	-	6	1'683	-	2'387	38	9'320'000	
SZ	Küssnacht am Rigi	Zugerstrasse 61	4'510	700	-	700	3'300	410	5'110	31	15'140'000	
VD	Éclepens	Le Marais 5	18'697	987	-	710	5'520	710	7'217	116	22'980'000	
VD	Moudon	Chemin du Grand-Pré 2A	4'871	233	-	238	1'136	130	1'737	30	5'050'000	
BE	Köniz	Freiburgstrasse 596	8'466	1'462	-	2'829	3'207	-	7'498	100	24'350'000	
<b>Total</b>			<b>154'709</b>	<b>16'150</b>		<b>24'868</b>	<b>65'503</b>	<b>2'888</b>	<b>102'292</b>	<b>1'050</b>	<b>259'610'000</b>	

## 3.2 Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Deutschland

### I Anlagevermögen

#### Tochtergesellschaften im Anlagevermögen

Die Anlage des Anlagevermögens der Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland erfolgt über die Tochtergesellschaften, welche zu 100 % von der Anlagestiftung gehalten werden. Sämtliche Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Die Tochtergesellschaften sind sowohl in der Schweiz, als auch in Luxemburg domiziliert.

#### Tochtergesellschaften

Domizil Luxemburg	Beteiligung
DAGID 2010 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2011 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2012 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2013 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2014 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2015 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2016 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2017 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2018 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2019 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2020 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2021 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2022 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2023 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2024 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2025 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2026 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2027 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2028 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2029 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2030 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2031 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2032 S.à.r.l.	100 %
Domizil Schweiz	Beteiligung
DAGID 2027 Bergneustadt AG, Zürich	100 %
DAGID 2029 Bonn AG, Zürich	100 %
DAGID 2030 Bruckmühl AG, Zürich	100 %
DAGID 2031 Düsseldorf AG, Zürich	100 %
DAGID 2032 Gelsenkirchen AG, Zürich	100 %
DAGID 2033 Hennef AG, Zürich	100 %
DAGID 2034 Korschenbroich AG, Zürich	100 %
DAGID 2035 Saarburg AG, Zürich	100 %
DAGID 2035 AG, Zürich	100 %

#### Liegenschafts- und Grundstückkäufe in der Berichtsperiode

	Marktwert in EUR
Fachklinik in 10719 Berlin	21'645'232

## Bestand Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

	Marktwert in EUR
Pflegeheim in 41540 Dormagen	22'409'000
Pflegeheim in 47053 Duisburg	13'384'000
Heim für Betreutes Wohnen in 16515 Oranienburg	12'575'000
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 61191 Rosbach	37'476'000
Seniorenheim in 82140 Olching I	28'590'000
Pflegeheim in 24837 Schleswig	23'207'000
Pflegeheim in 56130 Bad Ems	14'597'000
Fachklinik in 10719 Berlin	21'645'232
<b>Total</b>	<b>173'883'232</b>

## Marktwerte Immobilien fertige Bauten (inkl. Land)

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes.

## Bestand Angefangene Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

	Marktwert in EUR
Seniorenpflegeheim in 82140 Olching II	10'608'563
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 16548 Glienicke	17'858'610
Bremen I «Polizei» in 28759 Bremen	19'926'018
Bremen II «Hotel» in 28759 Bremen	25'897'978
Bremen III «Pflegeheim» in 28759 Bremen	10'562'588
Bremen IV «Kita» in 28759 Bremen	17'951'968
Betreutes Wohnen in 23611 Bad Schwartau	304'176
Pflegeeinrichtung in 97980 Bad Mergentheim	15'520'232
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 96450 Coburg	8'863'527
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06844 Dessau	15'233'031
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06124 Halle	17'508'979
Pflegeeinrichtung in 39112 Magdeburg	20'075'570
<b>Total</b>	<b>180'311'241</b>

## Bewertungsmethode angefangene Bauten (inkl. Land)

Noch im Bau befindliche Liegenschaften werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## II Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die Honorare für Audit, Schätzungsberichte sowie Compliance in der Höhe von EUR 345'413.

## III Latente Steuern

## IV Ertragsverwendung

Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

## **V Verwaltungsaufwand**

Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland beträgt EUR 4'592'443 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf EUR 2'749'403 und setzt sich aus der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe und der Anlageberatungsgebühr zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand und Schätzungs- und Revisionsaufwand in Höhe von EUR 1'843'041 beinhaltet unter anderem die Honorare der Anlagekommission von EUR 91'636 und insbesondere EUR 463'879 für Buchführungs- und Administrationsaufwand und Vergütungen an das Stammvermögen von EUR 586'764.

## **VI Nicht realisierte Kapitalverluste**

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalverlust in der Höhe von EUR 1'911'807 beinhaltet Marktwertanpassungen (Abwertungen) der fertigen Bauten von EUR 4'920'768, Marktwertanpassung der angefangenen Bauten (Aufwertungen aufgrund Kostenbewertung) von EUR 3'380'939 und Bildung latente Liquidationssteuern von EUR 371'978.

## **Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

## **Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**

Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen können gemäss Art. 18 des Stiftungsreglements Kommissionen von jeweils max. 2.0 % erhoben werden. Der Stiftungsrat hat für die Ausgabekommissionen zugunsten des Vertriebs einen Satz von max. 2.25 % und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von max. 2.5 % festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2023/24 keine Rücknahmekommissionen vereinnahmt. Es wurden Ausgabekommissionen vereinnahmt. Zusätzlich kann ein Verwässerungsschutz veranschlagt werden. Dieser geht nur zugunsten des Nettoinventarwerts und dient dem Schutz der bestehenden Anleger. Drittparteien werden dadurch nicht vergütet.

## Liegenschaftsverzeichnis asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland per 31. Dezember 2024

### Fertige Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutzungssplit in m <sup>2</sup>						Bewertung in EUR 31.12.2024	
				Büro	Handel, Retail	Gesundheitsbereich	Öffentliche Nutzung	Diverses	Total		Parkplätze
Nordrhein-Westfalen	Dormagen	Dr.-Geldmacher-Strasse 24	9'985	-	-	8'079	-	-	8'079	-	22'409'000
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	Grunewaldstrasse 88	4'383	-	-	5'420	-	-	5'420	-	13'384'000
Brandenburg	Oranienburg	Bernauer Strasse 65	2'032	-	-	3'157	-	-	3'157	-	12'575'000
Hessen	Rosbach	Leimenkaut	8'668	-	1'884	8'585	-	--	10'469	-	37'476'000
Bayern	Olching I	Feusstrasse 23	7'212			10'956			10'956		28'590'000
Schleswig-Holstein	Schleswig	Jollenweg 4	5'772			6'240			6'240		23'207'000
Rheinlad-Pfalz	Bad Ems	Wilhelmsallee 39	3'570			4'050				16	14'597'000
Berlin	Berlin	Schaperstrasse 36	859			3'525			3'525		21'645'232
<b>Total</b>			<b>41'622</b>	<b>0</b>	<b>1'201</b>	<b>111'139</b>	<b>0</b>	<b>192</b>	<b>108'737</b>	<b>16</b>	<b>173'883'232</b>

### Angefangene Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutzungssplit in m <sup>2</sup>						Bewertung in EUR 31.12.2024	
				Büro	Handel, Retail	Gesundheitsbereich	Öffentliche Nutzung	Diverses	Total		Parkplätze
Bayern	Olching II	Heinrich-Nicolaus-Strasse 19	3'996			1'230			1'230	31	10'608'563
Brandenburg	Glienicke	Oranienburger Chaussee 44	4'515			5'197			5'197	53	17'858'610
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 3	2'475			1'269	3'967		5'236		19'926'018
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 4	2'726					6'582	6'582		25'897'978
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 5	2'055			2'900		110	3'010		10'562'588
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 6	2'999					5'398	5'398		17'951'968
Sachsen-Anhalt	Halle	Zollrain 1	4'057			1'770			1'770	22	17'508'979
Sachsen-Anhalt	Dessau	Zerbster Strasse 36	3'860		307	1'700		548	2'555	35	15'233'031
Bayern	Coburg	Credlitzer Strasse 34	3'426			2'700			2'700	27	8'863'527
Schleswig-Holstein	Bad Schwartau	Stockelsdorfer Weg	6'200			6'843			6'843	40	304'176
Baden-Württemberg	Bad Mergentheim	Boxberger Strasse 42	3'906			5'000			5'000	72	15'520'232
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	Leipziger Strasse 31	2'340			6'125			6'125		20'075'570
<b>Total</b>			<b>42'555</b>	<b>0</b>	<b>307</b>	<b>34'734</b>	<b>3'967</b>	<b>12'638</b>	<b>51'646</b>	<b>280</b>	<b>180'311'241</b>

### 3.3 Anlagegruppe Wohnimmobilien Plus Deutschland

#### I Anlagevermögen

##### Tochtergesellschaften im Anlagevermögen

Die Anlage des Anlagevermögens der Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland erfolgt über die Tochtergesellschaften, welche zu 100 % von der Anlagestiftung gehalten werden. Sämtliche Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Alle Tochtergesellschaften haben ihren Sitz in der Schweiz.

##### Tochtergesellschaften

Domizil Schweiz	Beteiligung
KOWO Tiefer24 Bremen AG, Zürich	100 %
KOWO Strandlust Vegesack AG, Zürich	100 %
KOWO Schleswig Betreutes Wohnen I AG, Zürich	100 %
KOWO Bad Schwartau Service Wohnen AG, Zürich	100 %
KOWO Stralsund Tribseer Damm AG, Zürich	100 %
KOWO Stralsund Wertstrasse AG, Zürich	100 %
KOWO Lahr Schwarzwald AG, Zürich	100 %
KOWO Neresheim Kloster AG, Zürich	100 %
KOWO Bremen Thiele Häuser AG, Zürich	100 %
KOWO Schleswig Senior live AG, Zürich	100 %
KOWO Puchheim Senior live AG, Zürich	100 %
KOWO Bonn Service Wohnen AG, Zürich	100 %
KOWO Tutzing Service Wohnen AG, Zürich	100 %

##### Liegenschafts- und Grundstückkäufe in der Berichtsperiode

	Marktwert in EUR
<b>Wohnliegenschaft</b> in 28759 Bremen (Projekt)	13'230'000
<b>Betreutes Wohnen</b> in 82178 Puchheim (Projekt)	16'106'748
<b>Betreutes Wohnen</b> in 24837 Schleswig (Projekt)	6'578'428
<b>Total</b>	<b>35'915'176</b>

##### Bestand Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode

Keine

##### Bestand Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

Keine

##### Bestand Immobilien fertige Bauten (inkl. Land)

Die Anlagegruppe verfügt derzeit über keine fertigen Bauten.

##### Bestand angefangene Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

	Marktwert in EUR
<b>Betreutes Wohnen</b> in 28757 Bremen, Strandlust Vegesack	20'441'822
<b>Betreutes Wohnen</b> in 28195 Bremen, Tiefer 24 Bremen	33'147'501
<b>Betreutes Wohnen</b> in 77933 Lahr, Lahr Schwarzwald	15'226'606
<b>Betreutes Wohnen</b> in 73450 Neresheim, Neresheim Klosterblick	6'563'205
<b>Betreutes Wohnen</b> in 18439 Stralsund, Stralsund Tribseer Damm	8'874'601
<b>Betreutes Wohnen</b> in 18439 Stralsund, Stralsund Wertstrasse	8'863'713
<b>Betreutes Wohnen</b> in 23611 Bad Schwartau	315'453
<b>Betreutes Wohnen</b> in 24837 Schleswig	13'681'136

<b>Betreutes Wohnen</b> in 28759 Bremen	13'230'000
<b>Betreutes Wohnen</b> in 82178 Puchheim	16'106'748
<b>Betreutes Wohnen</b> in 24837 Schleswig	6'578'428
<b>Total</b>	<b>143'002'217</b>

### **Bewertungsmethode angefangene Bauten (inkl. Land)**

Noch im Bau befindliche Liegenschaften werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### **II Passive Rechnungsabgrenzung**

Die passive Rechnungsabgrenzung von EUR 255'237 beinhalten die Honorare für Audit und Compliance.

### **III Ertragsverwendung**

Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

### **IV Verwaltungsaufwand**

Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland beträgt EUR 1'839'503 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf EUR 978'228 und setzt sich aus der Gebühr für die Geschäftsführung und der Anlageberatungsgebühr der Anlagegruppe zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet unter anderem den Buchführungs-/Administrationsaufwand und Verwaltungsaufwände der Tochtergesellschaften in der Schweiz von EUR 157'069, die Honorare an die Anlagekommission von EUR 60'956 sowie die Buchführung und Vergütungen an das Stammvermögen von EUR 334'879.

### **V Nicht realisierte Kapitalverluste**

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalgewinn in der Höhe von EUR 56'000 betrifft den wertberichtigten Marktwert für die angefangenen Bauten (Aufwertung aufgrund Bewertung zu Anschaffungskosten).

### **Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

### **Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**

Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen können gemäss Art. 18 des Stiftungsreglements Kommissionen von jeweils max. 2.5 % erhoben werden. Der Stiftungsrat hat für die Ausgabekommissionen zugunsten des Vertriebs einen Satz von maximal 2.25 % und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von max. 2.0 % festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2023/24 keine Rücknahmekommissionen vereinnahmt. Es wurden Ausgabekommissionen im Rahmen der Immobilientransaktionen vereinnahmt. Zusätzlich kann ein Verwässerungsschutz veranschlagt werden. Dieser geht nur zugunsten des Nettoinventarwerts und dient dem Schutz der bestehenden Anleger. Drittparteien werden dadurch nicht vergütet.

## Liegenschaftsverzeichnis Wohnimmobilien Plus Deutschland per 31. Dezember 2024

### Angefangene Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutzungssplit in m <sup>2</sup>						Bewertung in EUR 31.12.2024	
				Büro	Handel, Retail	Gesundheitsbereich	Öffentliche Nutzung	Diverses	Total		Parkplätze
Bremen	Bremen	Tiefer 2 - 4	1'419	875	-	5'537	-	-	6'412	37	33'147'501
Bremen	Bremen	Rohrstrasse 11	9'206	-	-	5'420	-	-	9'880	-	20'441'822
Schleswig-Holstein	Schleswig	Jollenweg 2	3'293	-	-	3'164	-	-	3'164	-	13'681'136
Schleswig-Holstein	Bad Schwartau	Stockelsdorfer Weg	5'274	-	-	3'407	-	-	3'407	20	315'453
Baden-Württemberg	Neresheim	Am Klosterblick	6'545	-	-	5'500	-	-	5'500	114	6'536'205
Mecklenburg-Vorpommern	Stralsund	Tribseer Damm	5'955	-	-	7'778	-	-	7'778	32	8'874'501
Mecklenburg-Vorpommern	Stralsund	Werftstrasse	9'101	-	-	7'687	-	-	7'687	48	8'863'713
Baden-Württemberg	Lahr	Schwarzwaldstrasse 50	2'902	-	-	4'400	-	-	4'400	-	15'226'606
Bayern	Puchheim	Allinger Strasse 38, 38a	15'511	-	-	8'298	-	889	9'087	47	16'106'748
Schleswig-Holstein	Schleswig	Fjordallee	4'025	-	-	4'223	597	-	4'820	40	6'578'428
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 1-2	3'042	-	135	-	-	252	3'309	-	13'230'000
<b>Total</b>			<b>43'695</b>	<b>875</b>	<b>135</b>	<b>55'414</b>	<b>597</b>	<b>1'141</b>	<b>65'444</b>	<b>301</b>	<b>143'002'217</b>

### **3.4 Verwaltungsrechnung**

#### **I Forderungen Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz**

Das Stammvermögen weist eine Forderung von CHF 293'852 gegenüber der Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz auf und beinhaltet den laufenden Saldo aus Kostenumlagen und MWST.

#### **II Forderungen Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland**

Es bestehen per 31.12.2024 keine Forderungen gegenüber der Anlagegruppe.

#### **III Forderungen Anlagegruppe asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland**

Das Stammvermögen weist eine Forderung von CHF 195'777 gegenüber der Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz auf und beinhaltet den laufenden Saldo aus Kostenumlagen.

# 4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

## **Auflagen der Aufsichtsbehörde**

In ihrem Schreiben vom 11.1.2024 (Prüfungsbescheid) hielt die OAK BV Folgendes fest:

*«Auf der Internetseite der Anlagestiftung ist ein Korrigendum zu platzieren. Im Geschäftsbericht per 30. Juni 2024 ist an entsprechender Stelle auf die falsch publizierten bzw. bezeichneten Diskontierungzinssätze des Geschäftsjahres 2022/2023 hinzuweisen und die korrekt bezeichneten Diskontierungzinssätze des Geschäftsjahres 2022/2023 nochmals aufzuführen.»*

Beide Massnahmen sind umgesetzt worden.

# 5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

## **Interessenbindungen**

Die bestehenden Interessenbindungen der Organe der Anlagestiftung wurden in Übereinstimmung mit Art. 3 des Verhaltenskodex offengelegt und führten im Berichtszeitraum zu keinen Interessenkonflikten.

## **Besondere Geschäftsvorfälle und Vermögenstransaktionen**

In der Berichtsperiode fanden keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.

## **Derivative Geschäfte**

In der Berichtsperiode sind keine derivativen Geschäfte getätigt worden.

## **Sacheinlagen**

In der Berichtsperiode fanden keine Sacheinlagen statt.

## **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Per 1.1.2025 wurde eine neue Anlagegruppe lanciert: «asaa Wohnimmobilien Plus Schweiz». Es wurden Sacheinlagen (4 Liegenschaften) im Umfang von CHF 228.9 Mio. eingebracht.

Per 1.1.2025 wurde in die Anlagegruppen «asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland» und «asaa Wohnimmobilien Plus Deutschland» Sacheinlagen (8 Liegenschaften) im Gesamtwert von EUR 128.2 Mio. eingebracht, wovon EUR 15.6 Mio. auf Wohnimmobilien Plus entfielen.

# Bericht des Schätzungsexperten



# Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz

Schweiz

**Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG**



ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte  
Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz  
Update Immobilienbewertung per 31.12.2024

Zürich, 31. Dezember 2024  
Schlussbericht

ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte, Zürich



Projektnummer	108428.2401
Auftraggeber	ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte Claridenstrasse 34 8002 Zürich Schweiz
Kontaktperson	Frau Carol Ochsenbein
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Pascal Marazzi-de Lima
Bearbeitung	Jorge Sanchis
Zeitraum	September-Dezember 2024

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 500-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Bern, Genf, Lugano, Winterthur, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Paris und Lissabon stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 30 Partnerinnen und Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic und Stefan Stute.

## Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte, Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz, werden vom Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima (Partner der Firma Wüest Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2024.

### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (Swiss Valuation Standard SVS). Extrapolationen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die per Stichtag von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standards SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie dem Bewertungsreglement der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2024).

### **Bewertungsmethode**

Die Liegenschaften der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte, Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten

Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

#### **Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2024**

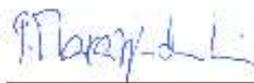
Aufgrund Änderungen bei der Geschäftsführung der Anlagestiftung wird das Portfolio zukünftig per 31.12. bilanziert. Das hat zur Folge, dass der Berichtszeitraum ausserordentlich 18 Monate lang ist.

Per 31. Dezember 2024 wird der Marktwert für das Portfolio der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte, Anlagegruppe asaa Gewerbeimmobilien Schweiz mit 18 Liegenschaften auf CHF 259'610'000 geschätzt (2023: CHF 242'560'000). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2024 wurden drei Liegenschaften erworben und eine Liegenschaft veräussert. 10 der 15 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg unverändert im Portfolio befanden, wurden aufgewertet. Demgegenüber mussten 4 Liegenschaften Wertverluste hinnehmen und der Wert einer Liegenschaft blieb unverändert. In der Summe fand eine Abwertung des Bestandes von -3.0% statt (- CHF 7'110'000 gegenüber 2023).

Die Abwertung im Bestand ist hauptsächlich auf die Liegenschaften «Wohlerstrasse 51» in Dottikon, «Industriestrasse 1/3» in Schmiten und «Landstrasse 47» in Koblenz zurückzuführen. Im ersten Objekt ist neu eine komplette Dachsanierung nötig, im zweiten Objekt ging der Hauptmieter in Konkurs und in der dritten Liegenschaft war die Mieterin in finanzieller Schwierigkeit und ist seit 15.11.2024 in provisorischen Nachlassstundung.

Zudem ist die Wertkorrektur, wenn auch in geringem Masse, durch den Markt getrieben.

#### **Wüest Partner AG, Zürich am 31. Dezember 2024**



Pascal Marazi-de Lima  
Partner



Jorge Sanchis  
Manager

# Anlagegruppe asaa Gesundheitsimmobilien Deutschland



PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
Postfach  
CH-8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00  
www.pwc.ch

ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte  
Claridenstrasse 34  
8002 Zürich

3. April 2025

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2024

### Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte wurden sämtliche Bestandesliegenschaften der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Deutschland durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2024 bewertet.

### Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

### Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 2.00% berücksichtigt.



### Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 7 Bestandesliegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Deutschland.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31.12.2024 bei 3,53%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2024 bei 3,53%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Deutschland per 31.12.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit EUR 152'238'000 bewertet.

Anzahl Liegenschaften	Marktwert (EUR)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
7	152'238'000	3,53%	3,53%

### Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

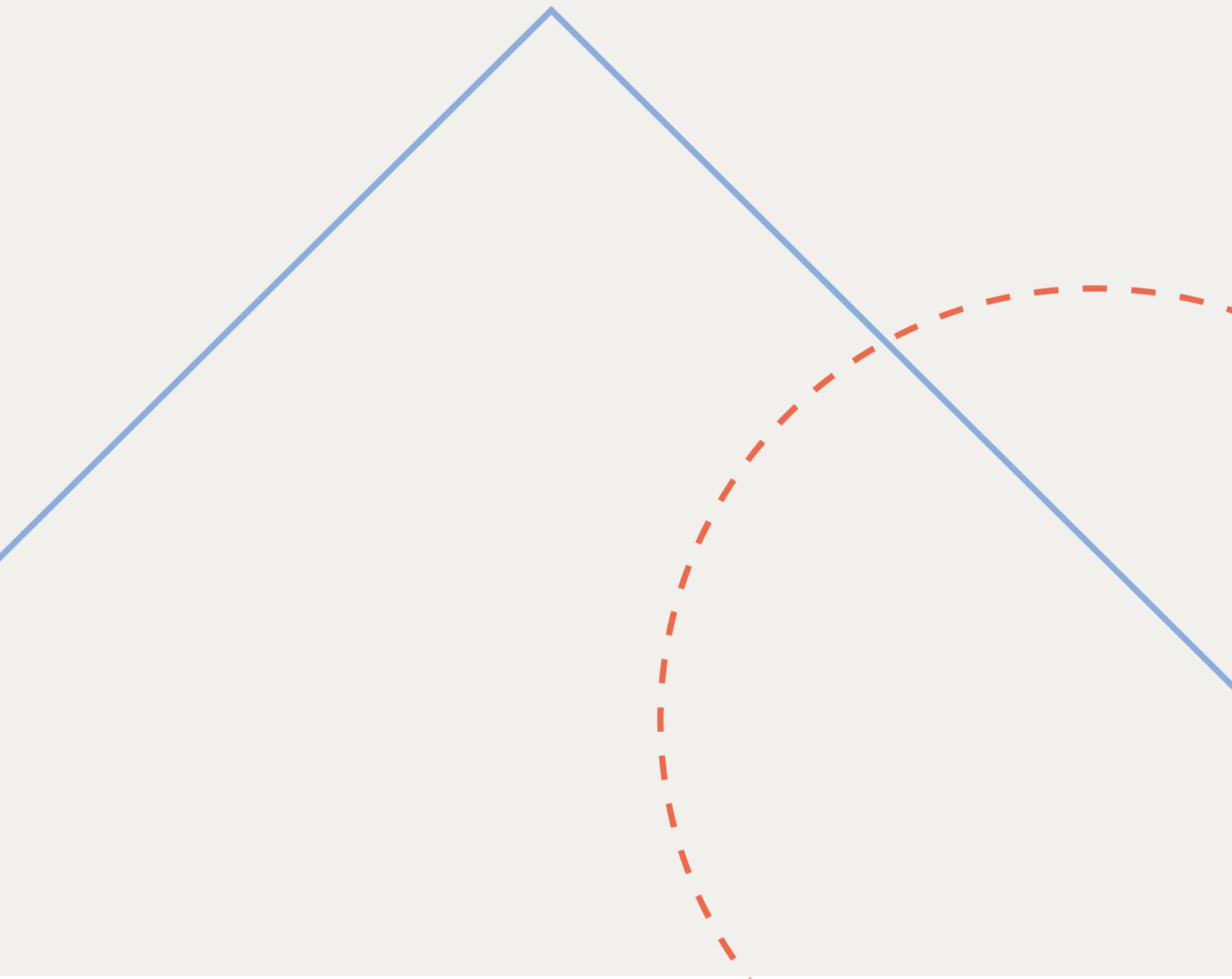
PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

Sebastian Zollinger MRICS  
Director

# Bericht der Revisionsstelle



# Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 44 444 35 55  
www.bdo.ch  
zurich@bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 20 bis 28), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 29 bis 30) für das den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2024 umfassende Geschäftsjahr sowie dem Anhang (Seiten 32 bis 50), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmun-gen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 14. April 2025

BDO AG



Manuel Lüthi  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte



Urban Pürro  
Zugelassener Revisionsexperte

**Beilage**  
Jahresrechnung

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerks.



ASAA Anlagestiftung  
Schweizer Ärztinnen und Ärzte  
Claridenstrasse 34  
8002 Zürich

Tel. +41 31 330 22 62  
Fax +41 58 458 48 10  
[info@asaa.ch](mailto:info@asaa.ch)  
[asaa.ch](http://asaa.ch)