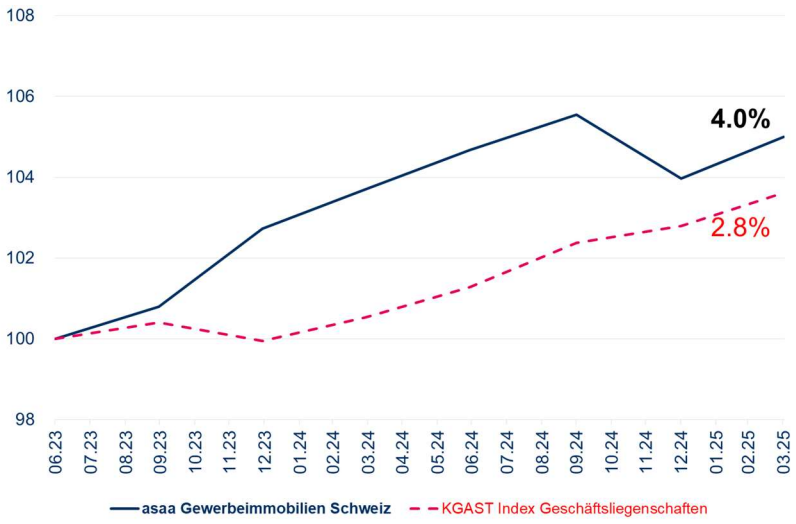
Quartalsbericht 03/2025

Anlagegruppe
asaa Gewerbeimmobilien Schweiz | Per 31. März 2025

Performanceentwicklung ab 06/2023



Portfolioaktivitäten

Das erste Quartal 2025 war geprägt von Massnahmen, welche die Zukunft des Portfolios nachhaltig stärken können.

Das Projekt Oftringen konnte gestartet werden – der Spatenstich fand statt und die Bauarbeiten kommen voran. Der Neubau ist insbesondere auch für die Region ein Gewinn – Arbeitsplätze werden geschaffen.

Bei denjenigen Liegenschaften, deren Mieterschaft in einer derzeit herausfordernden Situation ist, konnten weitere Fortschritte erzielt werden. Eine Übernahme der Mieterschaft in Koblenz führt dazu, dass das Mietverhältnis profitabel weitergeführt werden kann. In Herisau zeichnet sich im Rahmen der Nachlassstundung eine Lösungsoption ab, die eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterführung des Mietverhältnisses durchaus ermöglichen kann. In Schmitten wird eine Restrukturierung der Liegenschaft geprüft, so dass ggf. auch einen Multi-Tenant Strategie möglich ist.

Die derzeit stattfindenden Jahresgespräche zeigen eine durchaus solide wirtschaftliche Situation bei der aktuellen Mieterschaft – sogar mit teilweisen Verbesserungen.

Die Geschäftsführung und das Portfolio Management sind überzeugt, dass das Portfolio über die nächste Zeit qualitativ an Wert gewinnen wird – und weitere Projekte und Akquisitionen werden derzeit intensiv geprüft.

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, indexierter Mietverträge angemietet werden. Viele der Immobilientransaktionen werden dabei als Sale-and-Rent-Back durchgeführt.

Informationen

Geschäftsführung	1741 Fund Solutions AG
Anlageberater Portfolio/Property-Mgmt	PAT BVG
Schätzungsexperte	Wüest Partner
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Revisionsstelle	BDO
Depotbank	Frankfurter Bankgesellschaft
Ertragsverwendung	thesaurierend
ISIN	CH034781849
Offen für Zeichnungen?	Ja
Zeichnungen	Quartalsweise
Rücknahmen	Quartal, 12 Monate Kündigungsfrist
Performance Q1/2025	1.0%
Performance 2025	1.0%
Performance 3 Jahre, p.a.	2.6%
TER (GAV), p.a.	0.78%*
TER (NAV), p.a.	0.83%*
Bruttorendite Portfolio	5.7%
Fremdfinanzierungsquote	2.9%
Mietausfallquote	7.0%

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

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