

Strategie Gesamtvermögen per 30. September 2023

Akriba Immobilien-Anlagestiftung

Traktandum 2.7

	Marktwert 30.09.2023 in CHF	in %	Strategie	Abweichung Strategie in %	Bandbreite	Einhaltung	Bemerkung
Liquidität	1'586'472	0.6%	5%	-4.4%	0 - 10%	eingehalten	
o Cash / Festgelder	1'586'472	0.6%	5%	-4.4%	0 - 10%	eingehalten	Keine Fest-/Callgelder
übriges Vermögen	1'404'182	0.5%	1%	-0.5%	0 - 15%	eingehalten	
o Anzahlungen/Vorauszahlungen	0	0.0%	0%	0.0%	0 - 10%	eingehalten	
o Beteiligungen	0	0.0%	1%	-1.0%	0 - 4%	eingehalten	
o übrige Forderungen	1'404'182	0.5%	0%	0.5%	0 - 1%	eingehalten	
Immobilien	277'401'738	98.9%	94%	4.9%	75 - 100%	eingehalten	
o Immobilien (Marktwert)	277'401'738	98.9%	94%	4.9%	75 - 100%	eingehalten	
Total	280'392'392	100.0%	100%				

Rückblick: Kauf Liegenschaft, Obere Kirchgasse 18, Meilen, am 28. Juli 2023 für CHF 10.81 Mio.

Dietikon, Poststrasse 45/47: Sanierungsaufwand 01.07.- 30.09.2023: CHF 1'424'413.00
 (Bevolligter Kredit CHF 12'750'000 +/- 15%; SR-Sitzung vom 21.09.2021)

Ausblick: Dietikon, Poststrasse 45/47: Laufende Zahlungen für den Sanierungsaufwand erfolgen im Jahr 2023.

Leerstand: Soll-Mietertrag per 30.09.2023: Total CHF 9'071'633 davon 0.95% Leerstände (CHF 85'788).

Poststrasse 45/47, Dietikon: Wegen der Totalisierung wurden die Leerstände mit den Mietzinseinnahmen (wie im 2022) verrechnet.

Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.

Performanceübersicht per 30. September 2023

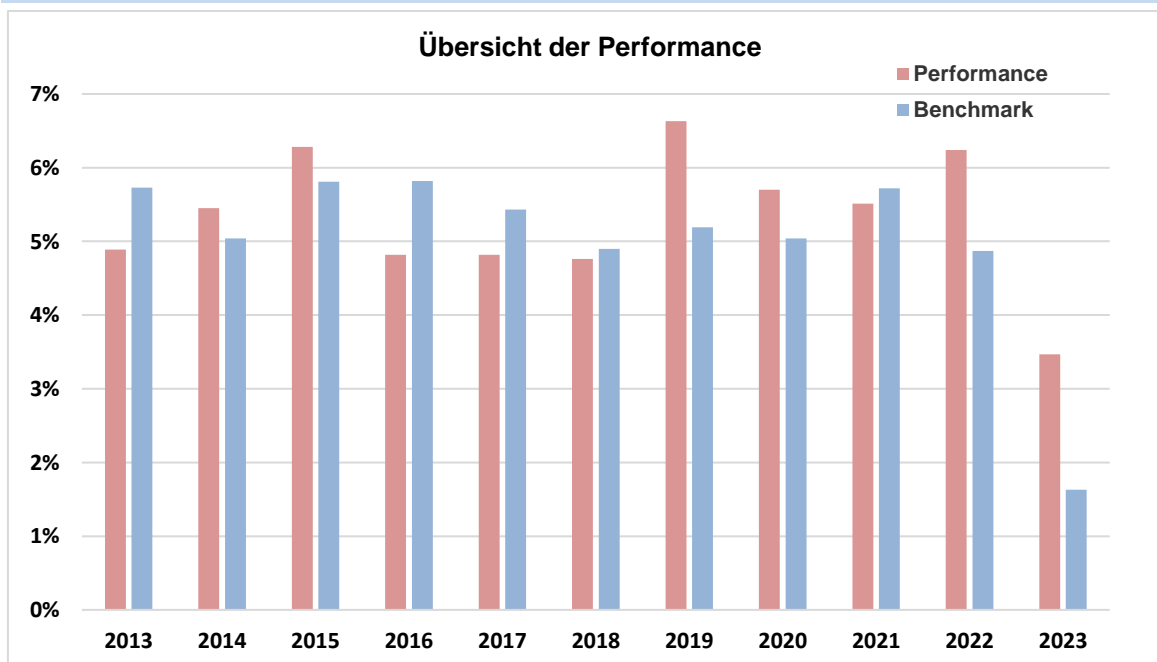
Akriba Immobilien-Anlagestiftung

Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	277'401'738
Reporting:	ASSURINVEST AG	Referenzwährung:	CHF	Besonderheiten:	
Telefon:	055 286 33 33				

NETTOANLAGEVERMÖGEN	1. Quartal 23	2. Quartal 23	3. Quartal 23	4. Quartal 23	Gesamt 2023
Bruttoperformance	1.46%	1.28%	1.22%	0.00%	4.01%
Berechnete Kosten in % (TER ISA NAV)	0.16%	0.19%	0.18%	0.00%	0.53%
Nettoperformance	1.30%	1.09%	1.04%	0.00%	3.47%
Benchmark (KGAST)	0.75%	0.52%	0.35%	0.00%	1.63%
Abweichung	0.55%	0.57%	0.69%	0.00%	

BRUTTOANLAGEVERMÖGEN (Immobilienportfolio)

Performance	1.20%	1.13%	1.50%	0.00%	3.88%
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------



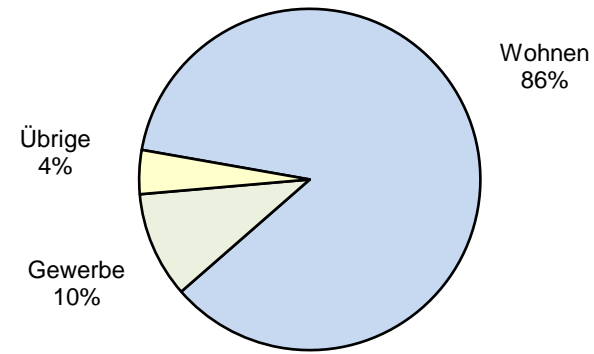
	Performance	Benchmark	Differenz
2013	4.89%	5.73%	-0.84%
2014	5.45%	5.04%	0.41%
2015	6.28%	5.81%	0.47%
2016	4.82%	5.82%	-1.00%
2017	4.82%	5.43%	-0.61%
2018	4.76%	4.90%	-0.14%
2019	6.63%	5.19%	1.44%
2020	5.70%	5.04%	0.66%
2021	5.51%	5.72%	-0.21%
2022	6.24%	4.87%	1.37%
2023	3.47%	1.63%	1.84%
1. Q.23	1.30%	0.75%	0.55%
2. Q.23	1.09%	0.52%	0.57%
3. Q.23	1.04%	0.35%	0.69%
4. Q.23	0.00%	0.00%	0.00%
Kumuliert	76.87%	71.21%	5.66%

Im Q3 erreichte das Portfolio eine Performance von 1.04% und schnitt 0.69% besser wie die Benchmark ab.

Anlagestiftungen mit hohem Wohnanteil zeigen im laufenden Jahr eine positive Preisentwicklung. Der Benchmarkindex KGAST (29% Wohnen; 13% Geschäft; 58% Gemischt) ist jedoch deutlich unter den Werten der vergangenen Jahre.

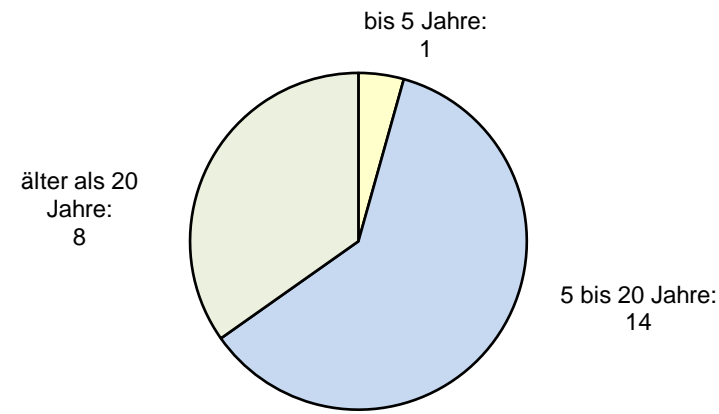
Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	277'401'738	30.09.2023
Reporting:	ASSURINVEST AG	Referenzwährung:	CHF	Besonderheiten:		
Telefon:	055 286 33 33					

Nutzungsart nach Fläche



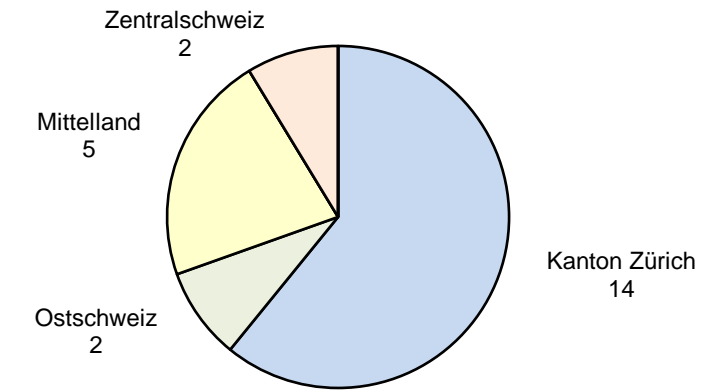
→ Der Wohnanteil beträgt 86% des Portfolios.

Anzahl Liegenschaften nach Alter



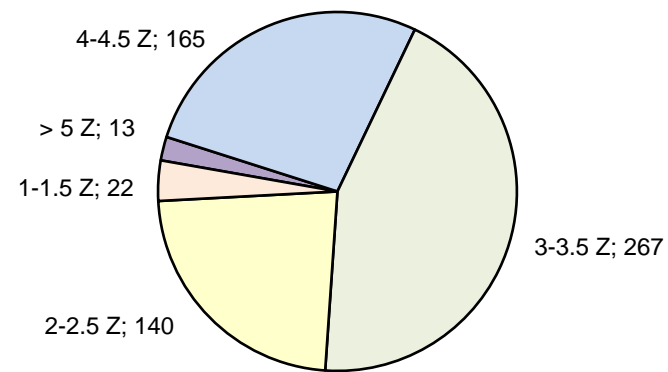
→ Das Portfolio ist bezüglich Alter breit diversifiziert.

Anzahl Liegenschaften nach Region



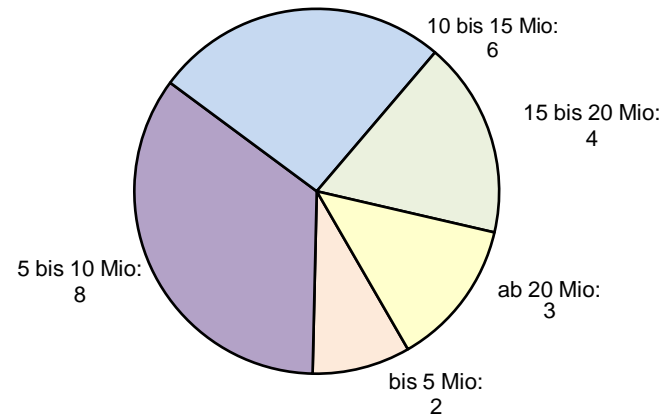
→ Der Kanton Zürich und das Mittelland machen zusammen mehr als 83% des Portfolios aus.

Wohnungsgrösse



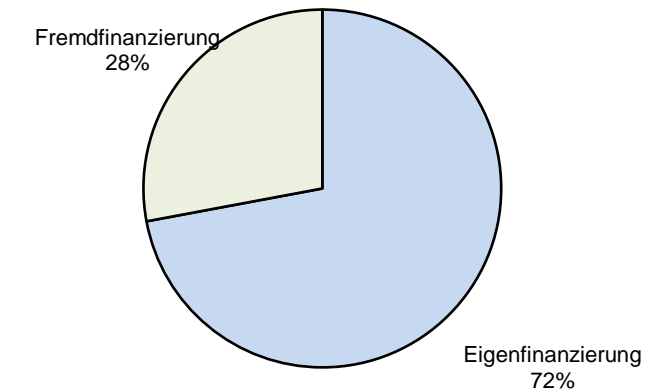
→ 71% der Wohnungen haben 3 - 4.5 Zimmer.

Anzahl Liegenschaften nach Objektwert



→ Die Objekte mit einem Wert über CHF 10 Mio. machen 57% aus.

Finanzierungsverhältnis

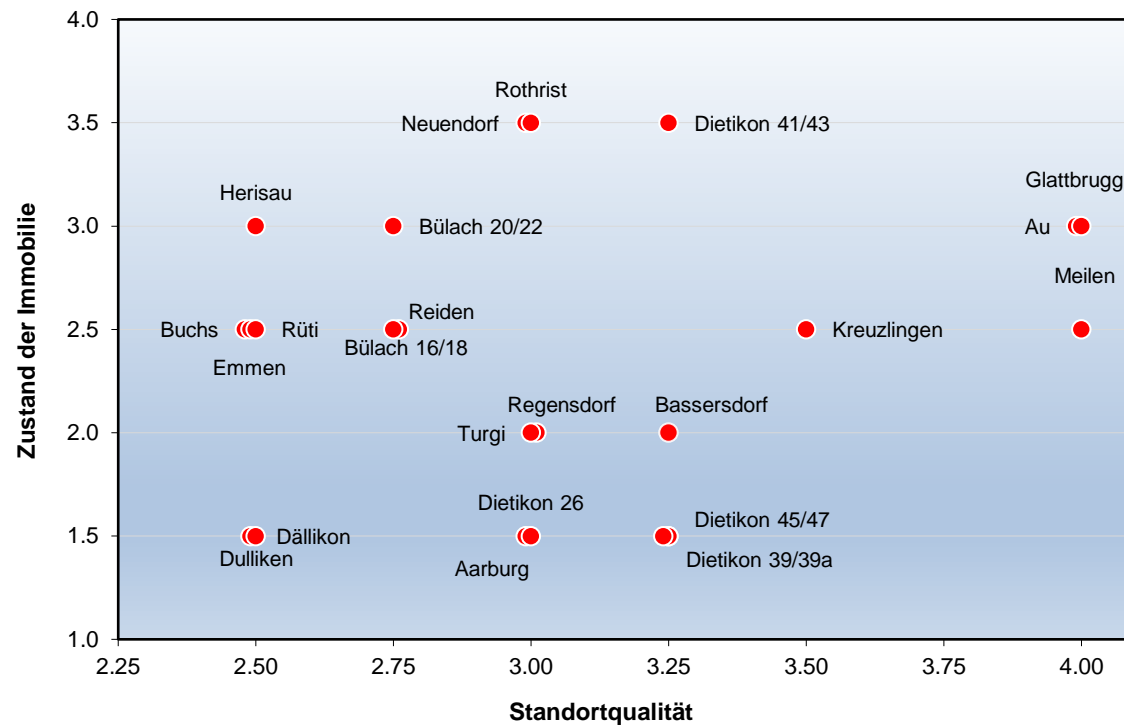


→ 72% der Immobilien wurden durch eigene Mittel finanziert.

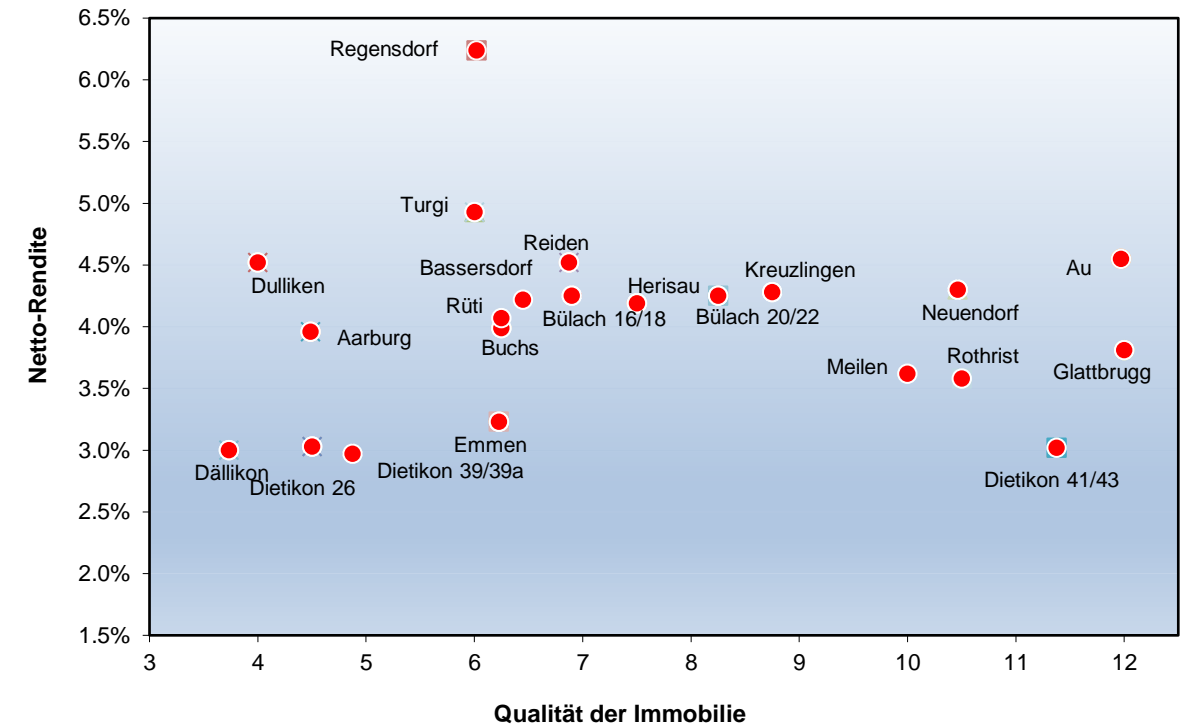
Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.

Portfolio-Mgt: Akriba Immobilien Management AG	Benchmark: KGAST	Immobilienportfolio (Total AV): 277'401'738	30.09.2023
Reporting: ASSURINVEST AG	Referenzwährung: CHF	Besonderheiten:	
Telefon: 055 286 33 33			

Qualität der Immobilie



Rendite-Qualitäts-Verhältnis



Folgende Objekte befinden sich ausserhalb der Grafik:

-Dietikon 45/47 mit einer Qualität von 4.86 und einer Rendite von -0.07% (Totalsanierung)

Zustand der Immobilie

Alter der Immobilie

4 Punkte	0 - 5 J. (neuwertig)
3 Punkte	6 - 10 J. (zeitgemäss)
2 Punkte	11 - 20 J. (geringer Sanierungsbedarf)
1 Punkt	älter 20 J. (hoher Sanierungsbearf)

Qualitätsstandard

4 Punkte	luxuriös
3 Punkte	gehoben
2 Punkte	mittelmässig
1 Punkt	unterdurchschnittlich

Standortqualität

4 Punkte	Sehr gut
3 Punkte	Gut
2 Punkte	Mittelmässig
1 Punkt	Schlecht

Qualität der Immobilie

12.0 - 16.0	= sehr gute Qualität
9.0 - 11.9	= gute Qualität
4.0 - 8.9	= mittelmässige Qualität
1.0 - 3.9	= schlechte Qualität

Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.

Compliance Report per 30. September 2023 der Akriba Immobilienstiftung

Einhaltung der Anlagerestriktionen:

1. Taktische Bandbreite (gemäss Anhang Anlagereglement), Direktanlagen

	30.09.2023	Strategie	Bandbreite	Einhaltung Anlagerichtlinien
Liquidität	0.57%	5%	0% - 10%	eingehalten
Cash / Festgelder	0.57%	5%	0% - 10%	eingehalten
übriges Vermögen	0.50%	1%	0% - 15%	eingehalten
Anzahlungen/Vorauszahlungen	0.00%	0%	0% - 10%	eingehalten
Beteiligungen	0.00%	1%	0% - 4%	eingehalten
übrige Forderungen	0.50%	0%	0% - 1%	eingehalten
Immobilien	98.93%	94%	75% - 100%	eingehalten
Immobilien (Marktwert)	98.93%	94%	75% - 100%	eingehalten

2. Anlagerichtlinien

Anlagerestriktionen	Kriterium	Einhaltung
Anlage von flüssigen Mitteln:	Laufzeit höchstens ein Jahr; erstklassige Schuldner; CHF	Ja
Diversifikation der Liegenschaften (inkl. Stockwerkeigentum + Miteigentum):	mind. 10 Objekte pro Objekt max. 15% des Anlage- Gruppen-Vermögens	Ja
Fremdfinanzierung:	max. 33,33% auf Gesamtportfolio	Ja
Einrichtungen mit Nachschusspflicht:	Nicht erlaubt	Ja
Hotel- Restaurant- oder anderweitige ähnliche Gastronomiebetriebe mit Mietanteil des Betriebs > 15% der Gesamtmieteinnahmen des entsprechenden Objekts:	Nicht erlaubt	Ja
Einkaufszentren:	Nicht erlaubt	Ja
Logistikgebäude:	Nicht erlaubt	Ja
Gewerbeliegenschaften mit "Key-Mietern", deren Mietanteil > 25% ist:	Nicht erlaubt	Ja
Nicht erschlossenes Bauland:	Nicht erlaubt	Ja
Villen, Einfamilienhäuser:	Nicht erlaubt	Ja
Miteigentum oder Stockwerkeigentum mit Anteil < 50% am Gesamtobjekt:	Nicht erlaubt	Ja
Subventionierter Wohnungsbau:	Nicht erlaubt	Ja
Objekte im Baurecht:	Nicht erlaubt	Ja

Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.