

## Strategie Gesamtvermögen per 31. Dezember 2023

## Akriba Immobilien-Anlagestiftung

	Marktwert 31.12.2023 in CHF	in %	Strategie	Abweichung Strategie in %	Bandbreite	Einhaltung	Bemerkung
<b>Liquidität</b>	<b>2'075'808</b>	<b>0.7%</b>	<b>5%</b>	<b>-4.3%</b>	<b>0 - 10%</b>	<b>eingehalten</b>	
o Cash / Festgelder	2'075'808	0.7%	5%	-4.3%	0 - 10%	eingehalten	Keine Fest-/Callgelder
<b>übriges Vermögen</b>	<b>849'019</b>	<b>0.3%</b>	<b>1%</b>	<b>-0.7%</b>	<b>0 - 15%</b>	<b>eingehalten</b>	
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	849'019	0.3%	0%	0.3%	0 - 1%	eingehalten	
<b>Immobilien</b>	<b>279'539'003</b>	<b>99.0%</b>	<b>94%</b>	<b>5.0%</b>	<b>75 - 100%</b>	<b>eingehalten</b>	
o Immobilien (Marktwert)	279'539'003	99.0%	94%	5.0%	75 - 100%	eingehalten	
<b>Total</b>	<b>282'463'830</b>	<b>100.0%</b>	<b>100%</b>				

**Rückblick:** Dietikon, Poststrasse 45/47: Sanierungsaufwand 01.10. - 31.12.2023: CHF 1'841'846'40  
(Bewilligter 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 2024.

**Leerstand:** Soll-Mietertrag per 31.12.2023: Total CHF 12'253'180 davon 1.46% Leerstände (CHF 179'407.00).  
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 31. Dezember 2023

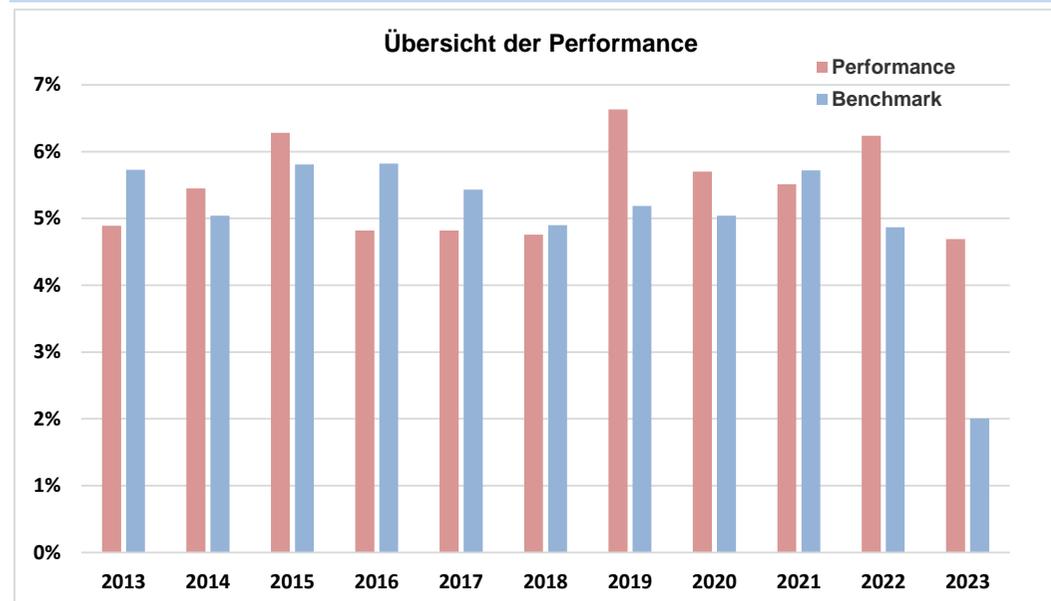
# Akriba Immobilien-Anlagestiftung

<b>Portfolio-Mgt:</b>	Akriba Immobilien Management AG	<b>Benchmark:</b>	KGAST	<b>Immobilienportfolio (Total AV):</b>	279'539'003
<b>Reporting:</b>	ASSURINVEST AG	<b>Referenzwährung:</b>	CHF	<b>Besonderheiten:</b>	
<b>Telefon:</b>	055 286 33 33				

<u>NETTOANLAGEVERMÖGEN</u>	1. Quartal 23	2. Quartal 23	3. Quartal 23	4. Quartal 23	Gesamt 2023
<b>Bruttoperformance</b>	1.46%	1.28%	1.22%	1.42%	5.49%
<b>Berechnete Kosten in % (TER ISA NAV)</b>	0.16%	0.19%	0.18%	0.23%	0.76%
<b>Nettoperformance</b>	1.30%	1.09%	1.04%	1.18%	4.69%
<b>Benchmark (KGAST)</b>	0.75%	0.52%	0.35%	0.37%	2.00%
<b>Abweichung</b>	0.55%	0.57%	0.69%	0.81%	2.69%

## BRUTTOANLAGEVERMÖGEN (Immobilienportfolio)

<b>Performance</b>	1.20%	1.13%	1.50%	1.70%	5.64%
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------



	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	4.69%	2.00%	2.69%
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	1.18%	0.37%	0.81%
<b>Kumuliert</b>	<b>78.96%</b>	<b>71.85%</b>	<b>7.11%</b>

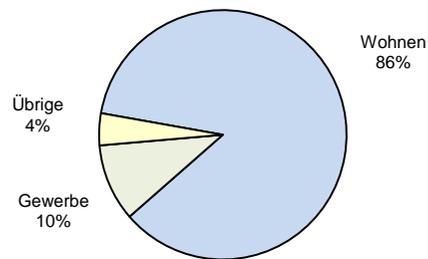
Im Q4 erreichte das Portfolio eine Performance von 1.18% und schnitt 0.81% besser wie die Benchmark ab.

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.

Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung (ausgenommen KGAST-Benchmark).

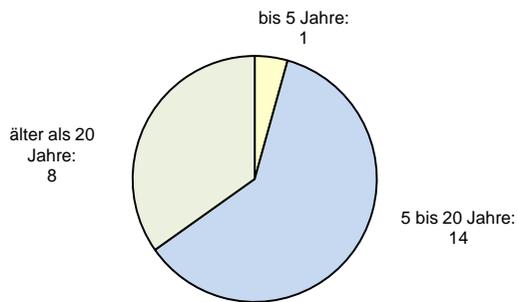
<b>Portfolio-Mgt:</b>	Akriba Immobilien Management AG	<b>Benchmark:</b>	KGAST	<b>Immobilienportfolio (Total AV):</b>	279'539'003	31.12.2023
<b>Reporting:</b>	ASSURINVEST AG	<b>Referenzwährung:</b>	CHF	<b>Besonderheiten:</b>		
<b>Telefon:</b>	055 286 33 33					

Nutzungsart nach Fläche



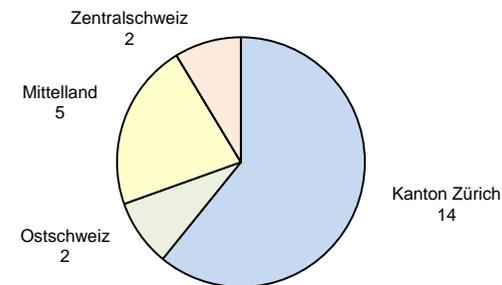
→ Der Wohnanteil beträgt 86% des Portfolios.

Anzahl Liegenschaften nach Alter



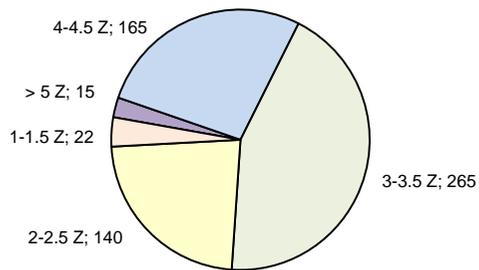
→ Das Portfolio ist bezüglich Alter breit diversifiziert.

Anzahl Liegenschaften nach Region



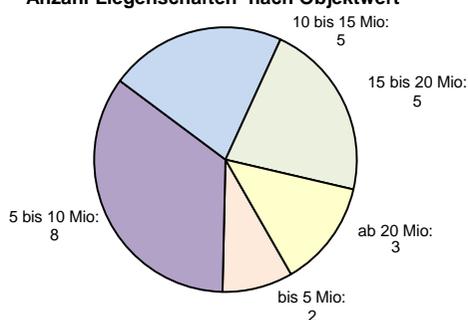
→ Der Kanton Zürich und das Mittelland machen zusammen mehr als 83% des Portfolios aus.

Wohnungsgrösse



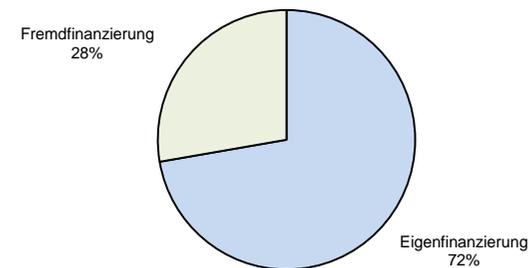
→ 71% der Wohnungen haben 3 - 4.5 Zimmer.

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.

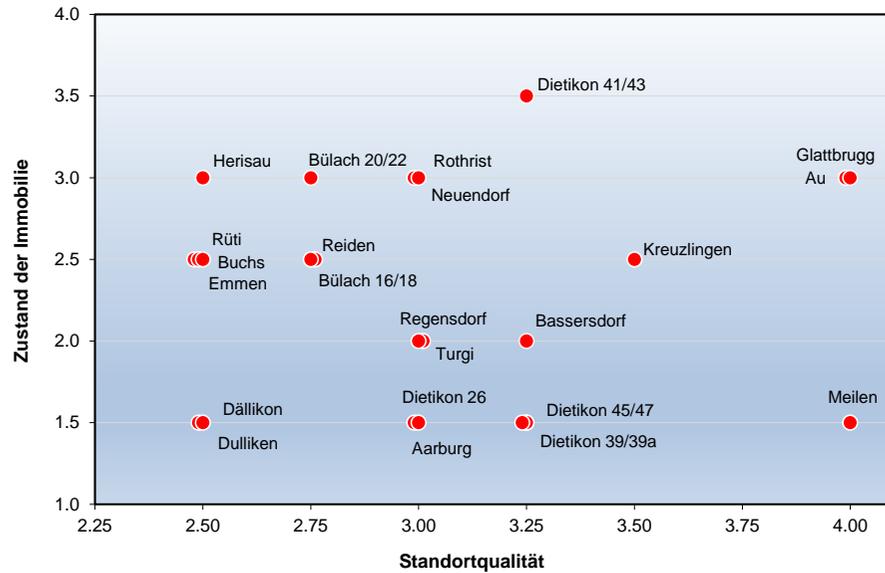
Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.

# Immobilien per 31.12.2023

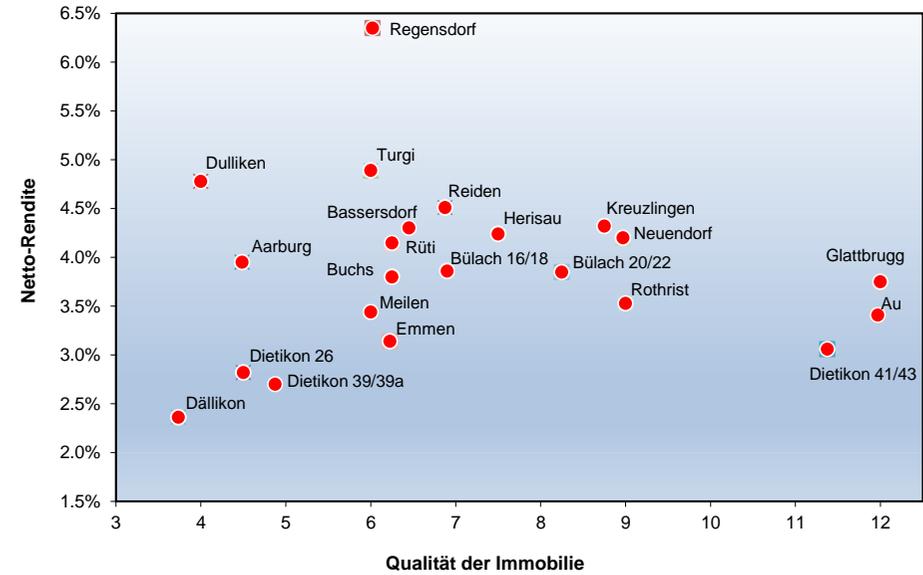
Akriba Immobilien-Anlagestiftung

<b>Portfolio-Mgt:</b> Akriba Immobilien Management AG	<b>Benchmark:</b> KGAST	<b>Immobilienportfolio (Total AV):</b> 279'539'003	31.12.2023
<b>Reporting:</b> ASSURINVEST AG	<b>Referenzwährung:</b> CHF	<b>Besonderheiten:</b>	
<b>Telefon:</b> 055 286 33 33			

**Qualität der Immobilie**



**Rendite-Qualitäts-Verhältnis**



Folgendes Objekt befindet sich ausserhalb der Grafik:  
 -Dietikon 45/47 mit einer Qualität von 4.86 und einer Rendite von -0.25%  
 (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 Sanierungsbedarf)

**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 31. Dezember 2023 der Akriba Immobilienstiftung

### Einhaltung der Anlagerestriktionen:

#### 1. Taktische Bandbreite (gemäss Anhang Anlagereglement), Direktanlagen

	31.12.2023	Strategie	Bandbreite	Einhaltung Anlagerichtlinien
<b>Liquidität</b>	<b>0.73%</b>	<b>5%</b>	<b>0% - 10%</b>	<b>eingehalten</b>
Cash / Festgelder	0.73%	5%	0% - 10%	eingehalten
<b>übriges Vermögen</b>	<b>0.30%</b>	<b>1%</b>	<b>0% - 15%</b>	<b>eingehalten</b>
Anzahlungen/Vorauszahlungen	0.00%	0%	0% - 10%	eingehalten
Beteiligungen	0.00%	1%	0% - 4%	eingehalten
übrige Forderungen	0.30%	0%	0% - 1%	eingehalten
<b>Immobilien</b>	<b>98.96%</b>	<b>94%</b>	<b>75% - 100%</b>	<b>eingehalten</b>
Immobilien (Marktwert)	98.96%	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.