

Strategie Gesamtvermögen per 31. März 2023

Akriba Immobilien-Anlagestiftung

	Marktwert 31.03.2023 in CHF	in %	Strategie	Abweichung Strategie in %	Bandbreite	Einhaltung	Bemerkung
Liquidität	6'480'186	2.4%	5%	-2.6%	0 - 10%	eingehalten	
o Cash / Festgelder	6'480'186	2.4%	5%	-2.6%	0 - 10%	eingehalten	Keine Fest-/Callgelder
übriges Vermögen	1'632'170	0.6%	1%	-0.4%	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	1'632'170	0.6%	0%	0.6%	0 - 1%	eingehalten	
Immobilien	264'919'584	97.0%	94%	3.0%	75 - 100%	eingehalten	
o Immobilien (Marktwert)	264'919'584	97.0%	94%	3.0%	75 - 100%	eingehalten	
Total	273'031'941	100.0%	100%				

Rückblick: Dietikon, Poststrasse 45/47: Vorbereitungs- und Sanierungsaufwand 01.01. - 31.03.2023: CHF 147'784.50
(Bewilligter Kredit CHF 12'750'000 +/- 15%; SR-Sitzung vom 21.09.2021)

Herisau, Sonnenbergstrasse 12, 14, 14a: Verkauf 452m2 an Einwohnergemeinde Herisau
(SR-Beschluss vom 22.09.2022, Trakt. 7): CHF 108'480.00 am 02.03.2023 erhalten.

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

Leerstand: Soll-Mietertrag per 31.03.2023: Total CHF 3'016'030 davon 0.27% Leerstände (CHF 8'111.00).
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. März 2023

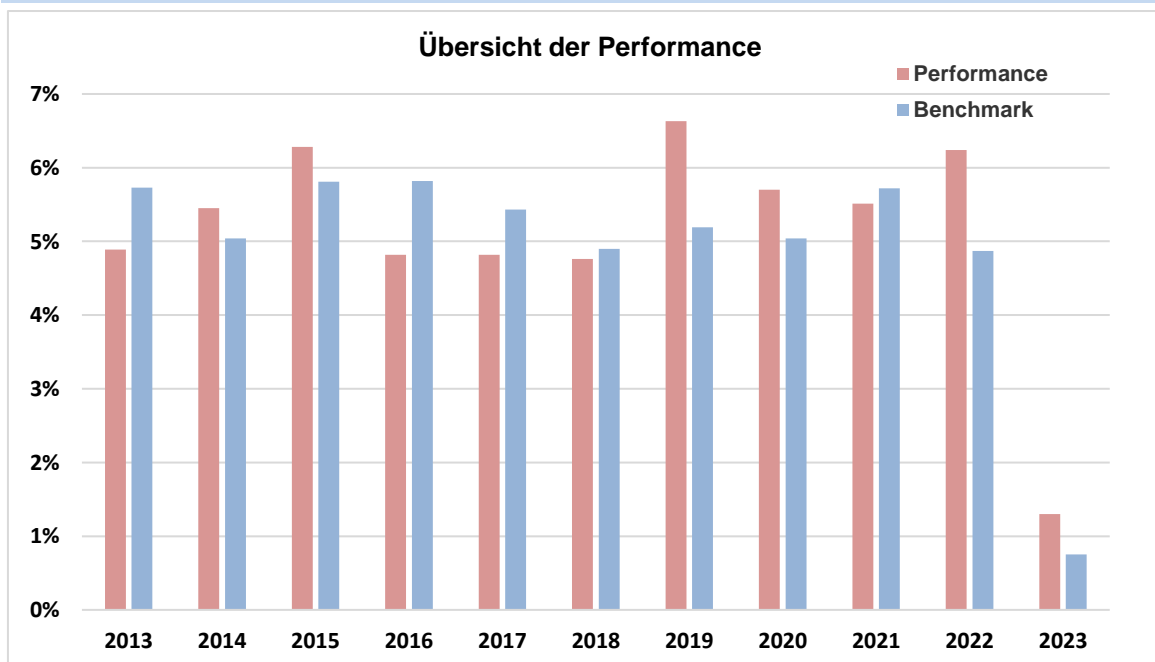
Akriba Immobilien-Anlagestiftung

Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	264'919'584
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%	0.00%	0.00%	0.00%	1.46%
Berechnete Kosten in % (TER ISA NAV)	0.16%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
Nettoperformance	1.30%	0.00%	0.00%	0.00%	1.30%
Benchmark (KGAST)	0.75%	0.00%	0.00%	0.00%	0.75%
Abweichung	0.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.55%

BRUTTOANLAGEVERMÖGEN (Immobilienportfolio)

Performance	1.20%	0.00%	0.00%	0.00%	1.20%
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------



	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	1.30%	0.75%	0.55%
1. Q.23	1.30%	0.75%	0.55%
2. Q.23	0.00%	0.00%	0.00%
3. Q.23	0.00%	0.00%	0.00%
4. Q.23	0.00%	0.00%	0.00%
Kumuliert	73.17%	69.73%	3.43%

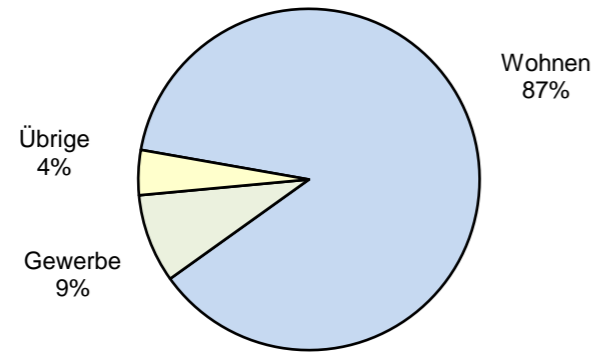
Im Q1 erreichte das Portfolio eine Performance von 1.30% und schnitt 0.55% besser wie die Benchmark ab.

Der Verkaufsdruck auf schweizerische Immobilienaktien und -fonds blieb bestehen. Auf der anderen Seite haben die Immobilienbewerter der Anlagestiftungen trotz höherer Zinsen die Aufwertungen der vergangenen Jahre fortgeführt. Bei den direkten Immobilien konnten noch keine Auswirkungen der höheren Zinsen ausgemacht werden.

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

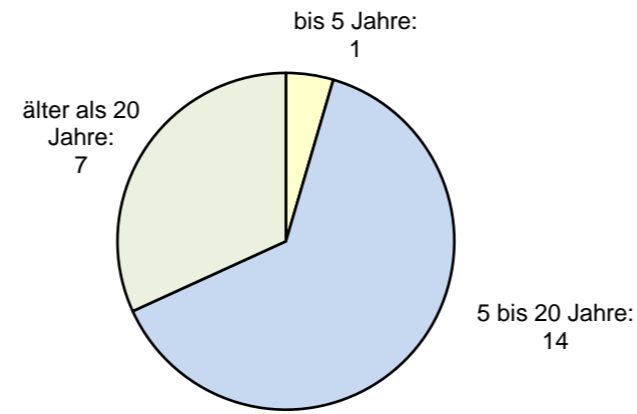
Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	264'919'584	31.03.2023
Reporting:	ASSURINVEST AG	Referenzwährung:	CHF	Besonderheiten:		
Telefon:	055 286 33 33					

Nutzungsart nach Fläche



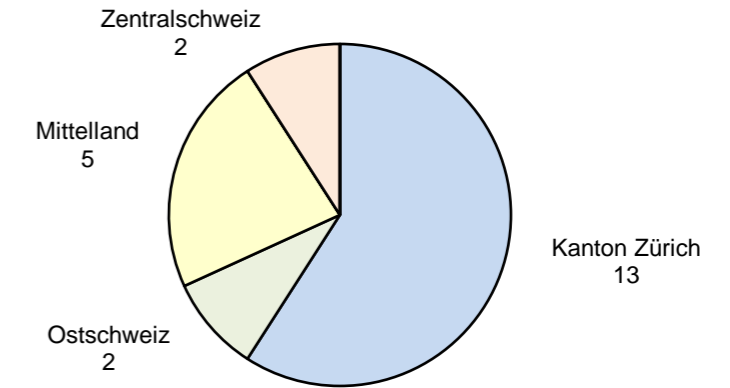
→ Der Wohnanteil beträgt 87% des Portfolios.

Anzahl Liegenschaften nach Alter



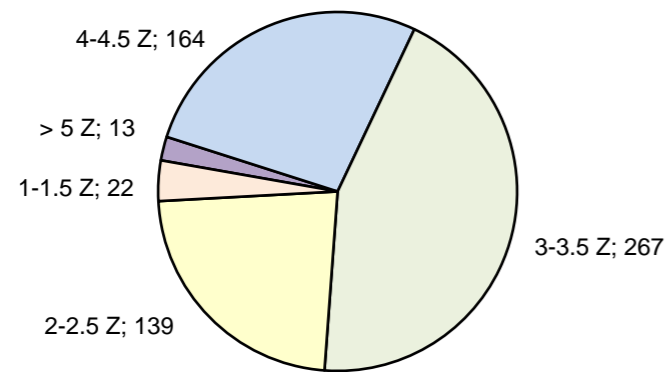
→ Das Portfolio ist bezüglich Alter breit diversifiziert.

Anzahl Liegenschaften nach Region



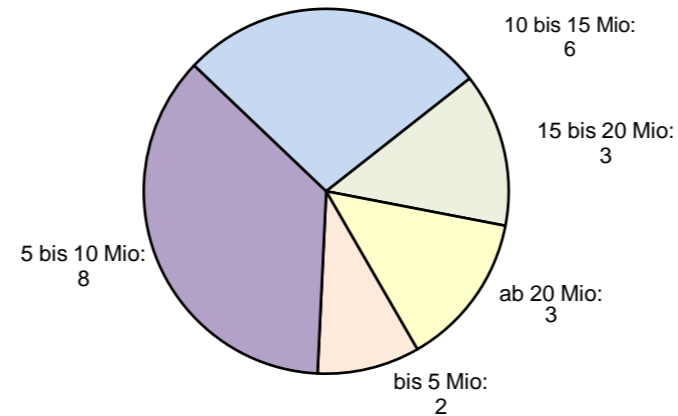
→ Der Kanton Zürich und das Mittelland machen zusammen mehr als 80% des Portfolios aus.

Wohnungsgrösse



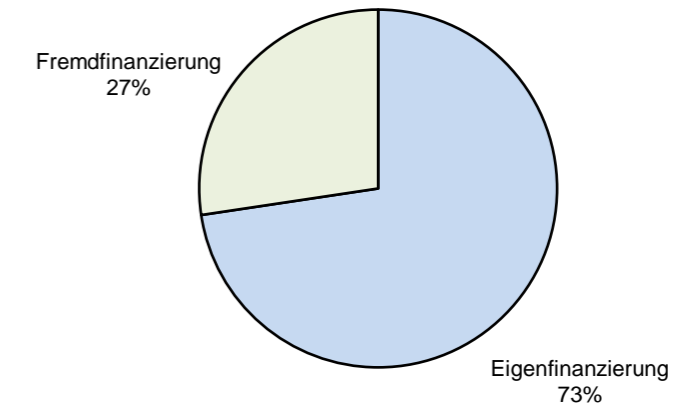
→ 71% der Wohnungen haben 3 - 4.5 Zimmer.

Anzahl Liegenschaften nach Objektwert



→ Die Objekte mit einem Wert über CHF 10 Mio. machen 55% aus.

Finanzierungsverhältnis

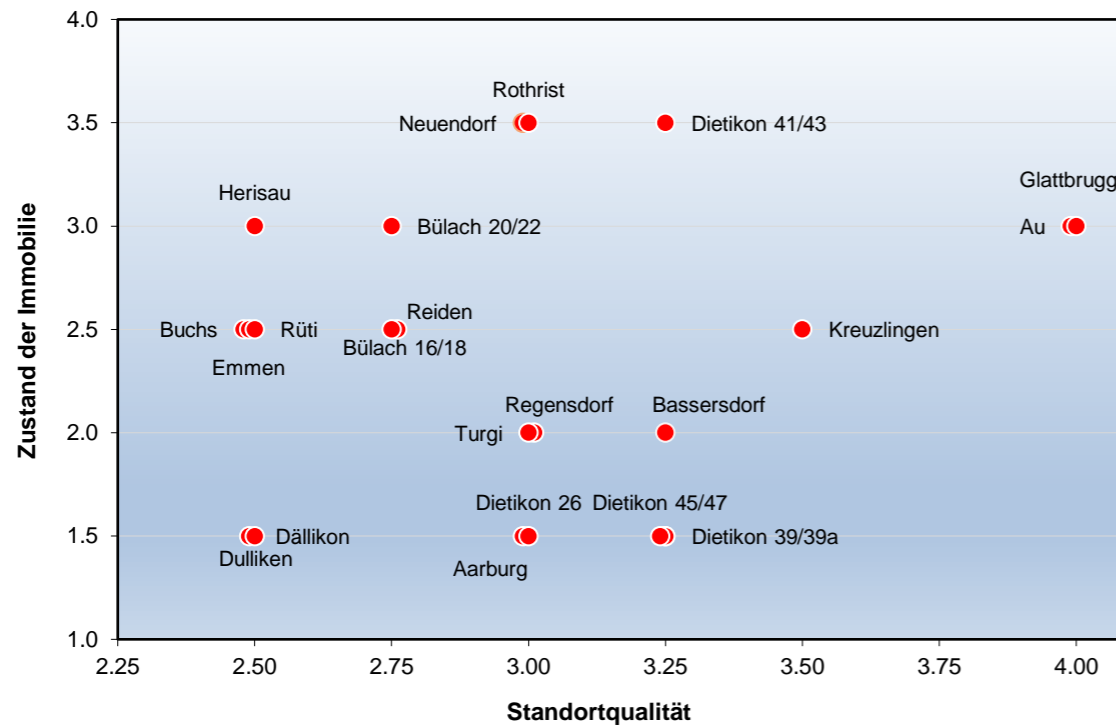


→ 73% der Immobilien wurden durch eigene Mittel finanziert.

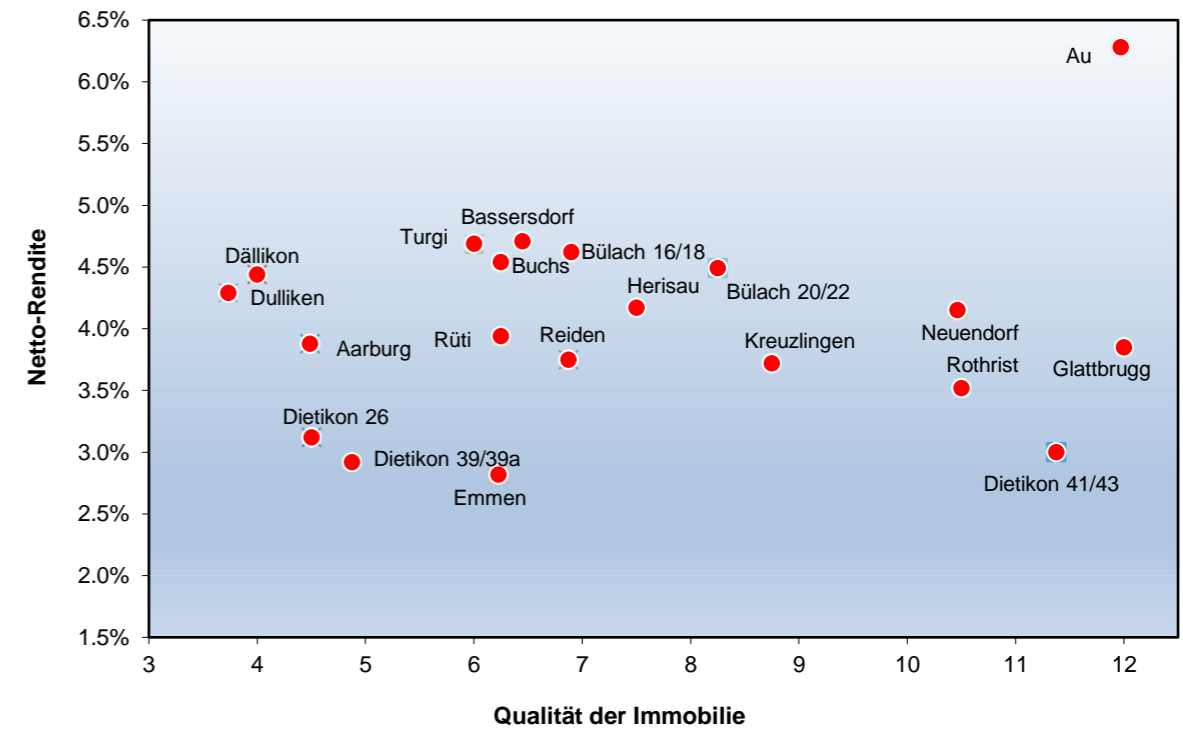
Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.

Portfolio-Mgt: Akriba Immobilien Management AG	Benchmark: KGAST	Immobilienportfolio (Total AV): 264'919'584	31.03.2023
Reporting: ASSURINVEST AG	Referenzwährung: CHF	Besonderheiten:	
Telefon: 055 286 33 33			

Qualität der Immobilie



Rendite-Qualitäts-Verhaltis



Folgende Objekte befinden sich ausserhalb der Grafik:

- Dietikon 45/47 mit einer Qualität von 4.86 und einer Rendite von -0.44%
- Regensdorf mit einer Qualität von 6.02 und einer Rendite von 11.63%

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 31. März 2023 der Akriba Immobilienstiftung

Einhaltung der Anlagerestriktionen:

1. Taktische Bandbreite (gemäss Anhang Anlagereglement), Direktanlagen

	31.03.2023	Strategie	Bandbreite	Einhaltung Anlagerichtlinien
Liquidität	2.37%	5%	0% - 10%	eingehalten
Cash / Festgelder	2.37%	5%	0% - 10%	eingehalten
übriges Vermögen	0.60%	1%	0% - 15%	eingehalten
Anzahlungen/Vorauszahlungen	0.00%	0%	0% - 10%	eingehalten
Beteiligungen	0.00%	1%	0% - 4%	eingehalten
übrige Forderungen	0.60%	0%	0% - 1%	eingehalten
Immobilien	97.03%	94%	75% - 100%	eingehalten
Immobilien (Marktwert)	97.03%	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.