

Strategie Gesamtvermögen per 31. März 2024

Akriba Immobilien-Anlagestiftung

	Marktwert 31.03.2024 in CHF	in %	Strategie	Abweichung Strategie in %	Bandbreite	Einhaltung	Bemerkung
Liquidität	2'412'611	0.8%	5%	-4.2%	0 - 10%	eingehalten	
o Cash / Festgelder	2'412'611	0.8%	5%	-4.2%	0 - 10%	eingehalten	Keine Fest-/Callgelder
übriges Vermögen	1'241'007	0.4%	1%	-0.6%	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	1'241'007	0.4%	0%	0.4%	0 - 1%	eingehalten	
Immobilien	281'287'999	98.7%	94%	4.7%	75 - 100%	eingehalten	
o Immobilien (Marktwert)	281'287'999	98.7%	94%	4.7%	75 - 100%	eingehalten	
Total	284'941'618	100.0%	100%				

Rückblick: Dietikon, Poststrasse 45/47: Sanierungsaufwand 01.01. - 31.03.2024: CHF 1'748'996
 (Bewilligter Kredit CHF 12'750'000 +/- 15%; SR-Sitzung vom 21.09.2021)

Ausblick: Dietikon, Poststrasse 45/47: Restliche Zahlungen für den Sanierungsaufwand erfolgen im Jahr 2024. Bezug der Wohnungen im Herbst 2024.

Leerstand: Soll-Mietertrag per 31.03.2024: Total CHF 3'196'388 davon 0.36% Leerstände (CHF 11'368).

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

Performanceübersicht per 31. März 2024

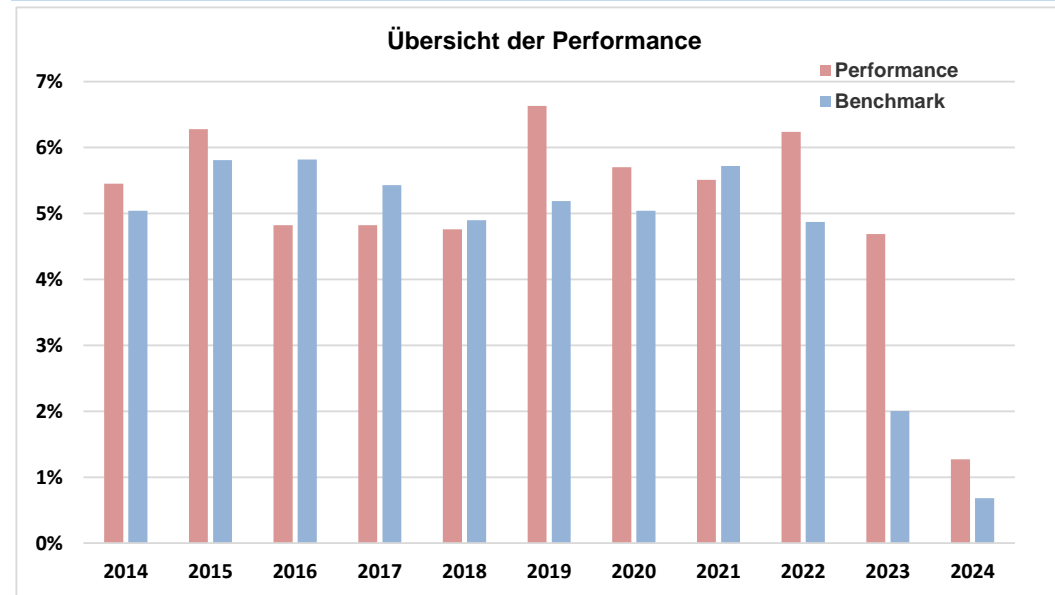
Akriba Immobilien-Anlagestiftung

Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	281'287'999
Reporting:	ASSURINVEST AG	Referenzwährung:	CHF	Besonderheiten:	
Telefon:	055 286 33 33				

NETTOANLAGEVERMÖGEN	1. Quartal 24	2. Quartal 24	3. Quartal 24	4. Quartal 24	Gesamt 2024
Bruttoperformance	1.43%	0.00%	0.00%	0.00%	1.43%
Berechnete Kosten in % (TER ISA NAV)	0.16%	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%
Nettoperformance	1.27%	0.00%	0.00%	0.00%	1.27%
Benchmark (KGAST)	0.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.68%
Abweichung	0.59%	0.00%	0.00%	0.00%	0.59%

BRUTTOANLAGEVERMÖGEN (Immobilienportfolio)

Performance	1.77%	0.00%	0.00%	0.00%	1.77%
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------



	Performance	Benchmark	Differenz
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%
2024	1.27%	0.68%	0.59%
1. Q.24	1.27%	0.68%	0.59%
2. Q.24	0.00%	0.00%	0.00%
3. Q.24	0.00%	0.00%	0.00%
4. Q.24	0.00%	0.00%	0.00%
Kumuliert	72.78%	63.64%	9.14%

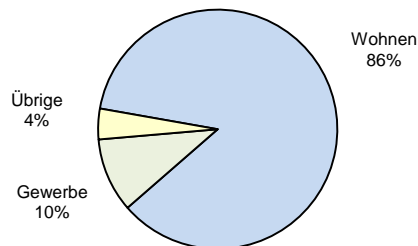
Im Q1 erreichte das Portfolio eine Performance von 1.27% und schnitt 0.59% besser wie die Benchmark ab.

Die Zinssatzsenkung von 1.75% auf 1.50% der Schweizerischen Nationalbank im März hat die Saron- Hypotheken um 0.25% sinken lassen und die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht. Leerstände in Wohnimmobilien sind auf einem historischen Tief.

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

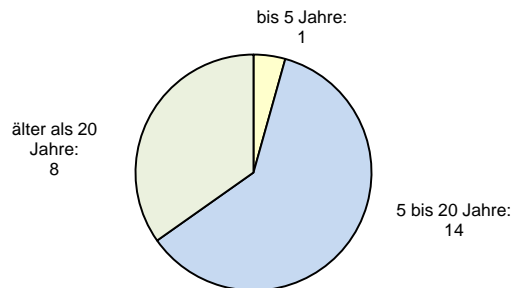
Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	281'287'999	31.03.2024
Reporting:	ASSURINVEST AG	Referenzwährung:	CHF	Besonderheiten:		
Telefon:	055 286 33 33					

Nutzungsart nach Fläche



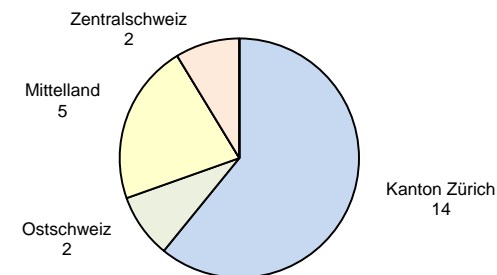
→ Der Wohnanteil beträgt 86% des Portfolios.

Anzahl Liegenschaften nach Alter



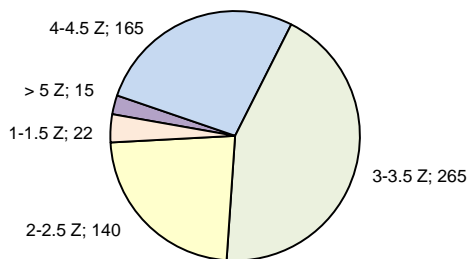
→ Das Portfolio ist bezüglich Alter breit diversifiziert.

Anzahl Liegenschaften nach Region



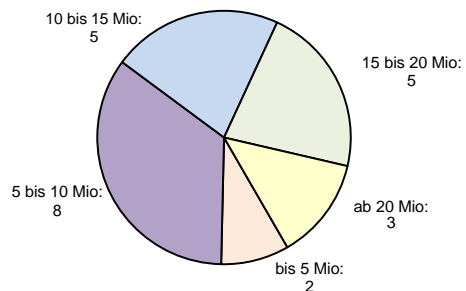
→ Der Kanton Zürich und das Mittelland machen zusammen mehr als 83% des Portfolios aus.

Wohnungsgrösse



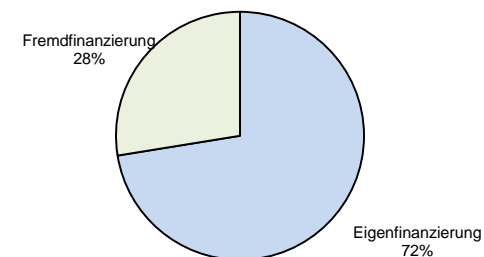
→ 71% der Wohnungen haben 3 - 4.5 Zimmer.

Anzahl Liegenschaften nach Objektwert



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

Finanzierungsverhaltis

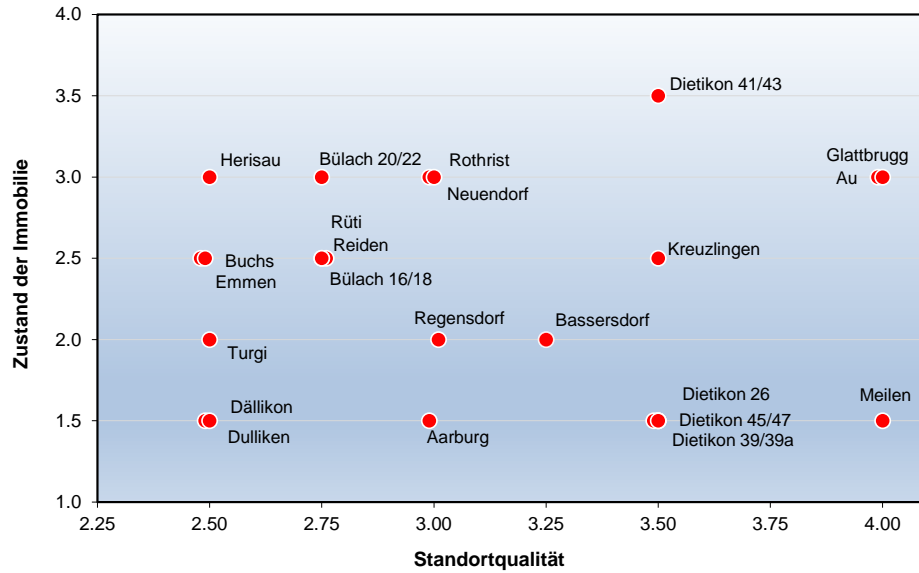


→ 72% der Immobilien wurden durch eigene Mittel finanziert.

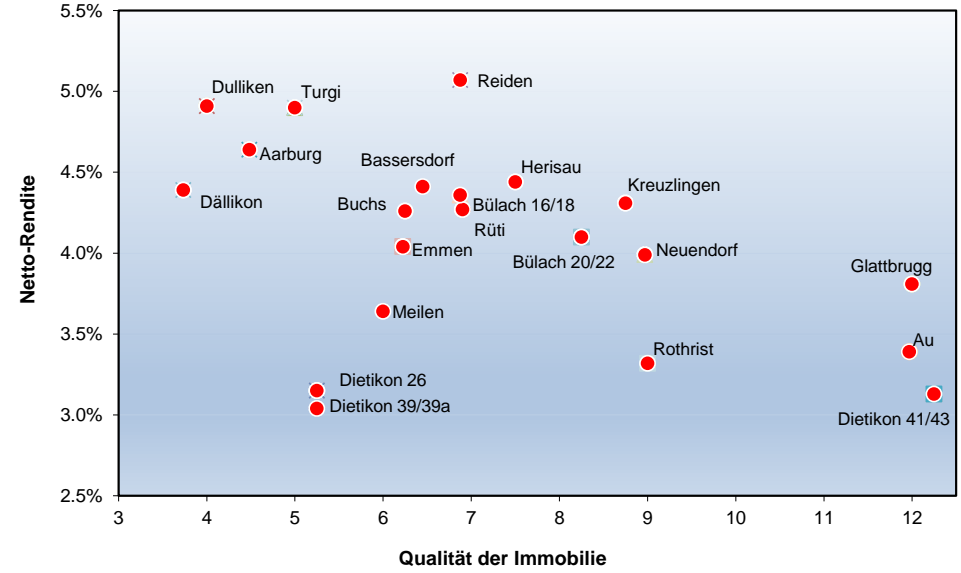
Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.

Portfolio-Mgt: Akriba Immobilien Management AG	Benchmark: KGAST	Immobilienportfolio (Total AV): 281'287'999	31.03.2024
Reporting: ASSURINVEST AG	Referenzwährung: CHF	Besonderheiten:	
Telefon: 055 286 33 33			

Qualität der Immobilie



Rendite-Qualitäts-Verhältnis



Folgendes Objekt befindet sich ausserhalb der Grafik:
 -Dietikon 45/47 mit einer Qualität von 5.24 und einer Rendite von -0.06% (Totalsanierung)
 -Regensdorf mit einer Qualität von 6.02 und einer Rendite von 9.10%

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 2024 der Akriba Immobilienstiftung

Einhaltung der Anlagerestriktionen:

1. Taktische Bandbreite (gemäss Anhang Anlagereglement), Direktanlagen

	31.03.2024	Strategie	Bandbreite	Einhaltung Anlagerichtlinien
Liquidität	0.85%	5%	0% - 10%	eingehalten
Cash / Festgelder	0.85%	5%	0% - 10%	eingehalten
übriges Vermögen	0.44%	1%	0% - 15%	eingehalten
Anzahlungen/Vorauszahlungen	0.00%	0%	0% - 10%	eingehalten
Beteiligungen	0.00%	1%	0% - 4%	eingehalten
übrige Forderungen	0.44%	0%	0% - 1%	eingehalten
Immobilien	98.72%	94%	75% - 100%	eingehalten
Immobilien (Marktwert)	98.72%	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.