

Strategie Gesamtvermögen per 30. September 2022

Akriba Immobilien-Anlagestiftung

	Marktwert 30.09.2022 in CHF	in %	Strategie	Abweichung Strategie in %	Bandbreite	Einhaltung	Bemerkung
Liquidität	3'059'378	1.2%	5%	-3.8%	0 - 10%	eingehalten	
o Cash / Festgelder	3'059'378	1.2%	5%	-3.8%	0 - 10%	eingehalten	Keine Fest-/Callgelder
übriges Vermögen	1'208'353	0.5%	1%	-0.5%	0 - 15%	eingehalten	
o Anzahlungen/Vorauszahlungen	28'000	0.0%	0%	0.0%	0 - 10%	eingehalten	
o Beteiligungen	0	0.0%	1%	-1.0%	0 - 4%	eingehalten	
o übrige Forderungen	1'180'353	0.4%	0%	0.4%	0 - 1%	eingehalten	
Immobilien	260'423'480	98.4%	94%	4.4%	75 - 100%	eingehalten	
o Immobilien (Marktwert)	260'423'480	98.4%	94%	4.4%	75 - 100%	eingehalten	
Total	264'691'211	100.0%	100%				

Rückblick: Dietikon, Poststrasse 45/47: Laufende Zahlungen für den Vorbereitungs-Sanierungsaufwand 01.07. - 30.09.2022: CHF 67'979.70

Hypothesen: Rückzahlung von CHF 3.0 Mio. per 30.09.2022
(vorübergehender Abbau von Liquiditätsüberschuss)

Ausblick: Dietikon, Poststrasse 45/47: Laufende Zahlungen für den Vorbereitungs-Sanierungsaufwand.
Erwartung im 4. Quartal 2022 ca. CHF 200'000.00

Leerstand: Soll-Mietertrag per 30.09.2022: Total CHF 9'486'979.00 davon 2.82% Leerstände.

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

Performanceübersicht per 30. September 2022

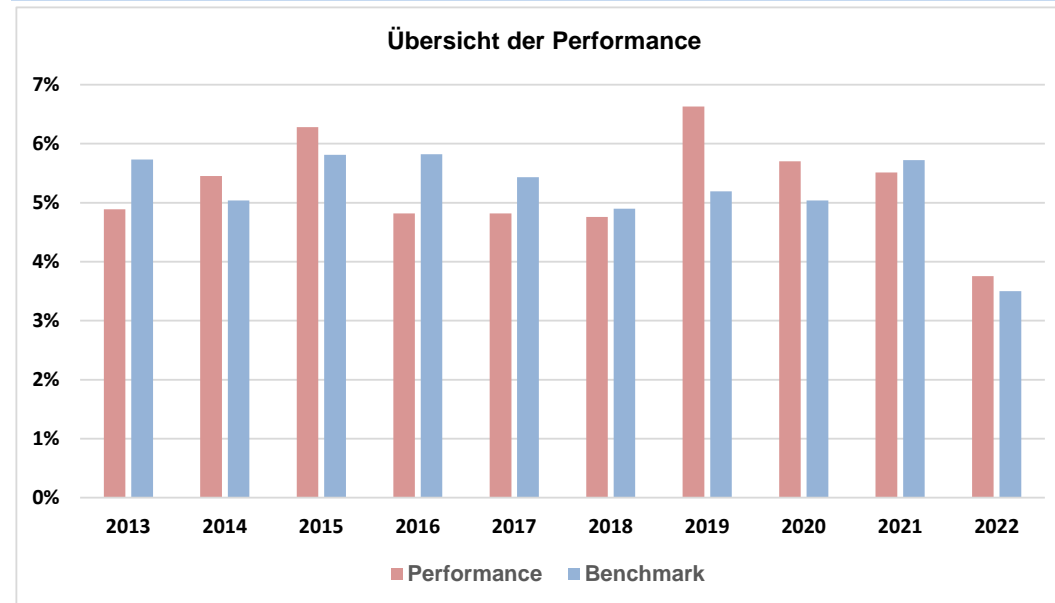
Akriba Immobilien-Anlagestiftung

Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	260'423'480
Reporting:	ASSURINVEST AG	Referenzwährung:	CHF	Besonderheiten:	
Telefon:	055 286 33 33				

NETTOANLAGEVERMÖGEN	1. Quartal 22	2. Quartal 22	3. Quartal 22	4. Quartal 22	Gesamt 2022
Bruttoperformance	1.52%	1.36%	1.38%	0.00%	4.32%
Berechnete Kosten in % (TER ISA NAV)	0.17%	0.20%	0.18%	0.00%	0.55%
Nettoperformance	1.35%	1.16%	1.20%	0.00%	3.76%
Benchmark (KGAST)	1.22%	0.97%	1.27%	0.00%	3.50%
Abweichung	0.13%	0.19%	-0.07%	0.00%	0.26%

BRUTTOANLAGEVERMÖGEN (Immobilienportfolio)

Performance	1.18%	1.04%	1.08%	0.00%	3.34%
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------



	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	3.76%	3.50%	0.26%
1. Q.22	1.35%	1.22%	0.13%
2. Q.22	1.16%	0.97%	0.19%
3. Q.22	1.20%	1.27%	-0.07%
4. Q.22	0.00%	0.00%	0.00%
Kumuliert	66.95%	66.27%	0.68%

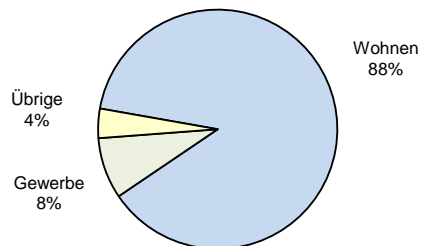
Im Q3 erreichte das Portfolio eine Performance von 1.20% und schnitt -0.07% schlechter wie die Benchmark ab.

Die Nachfrage nach Schweizer Wohnimmobilien bleibt trotz höheren Hypothekarzinsen hoch. Die Preise für Anlagestiftungen zeigen ein kleineres Wachstum als in den Vorquartalen.

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

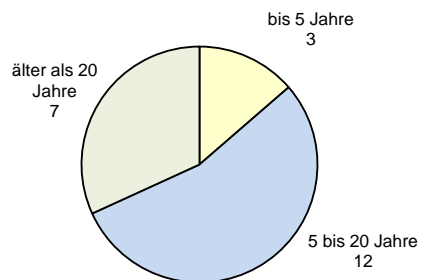
Portfolio-Mgt:	Akriba Immobilien Management AG	Benchmark:	KGAST	Immobilienportfolio (Total AV):	260'423'480	30.09.2022
Reporting:	ASSURINVEST AG	Referenzwährung:	CHF	Besonderheiten:		
Telefon:	055 286 33 33					

Nutzungsart nach Fläche



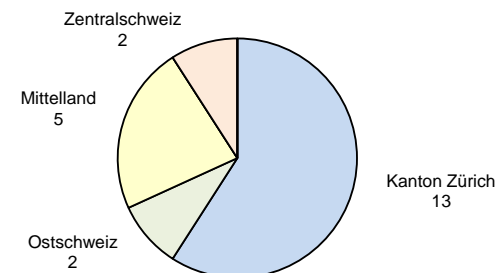
→ Der Wohnanteil beträgt 88% des Portfolios.

Anzahl Liegenschaften nach Alter



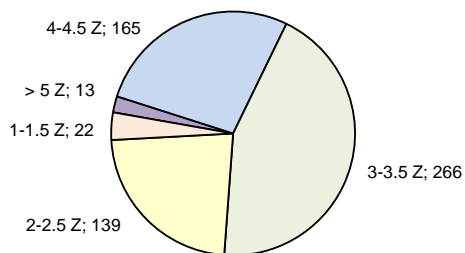
→ Das Portfolio ist bezüglich Alter breit diversifiziert.

Anzahl Liegenschaften nach Region



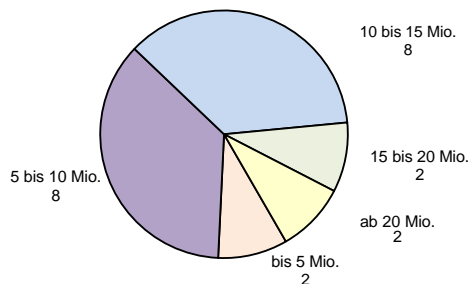
→ Der Kanton Zürich und das Mittelland machen zusammen mehr als 80% des Portfolios aus.

Wohnungsgrösse



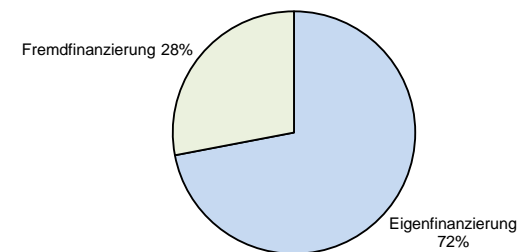
→ 71% der Wohnungen haben 3 - 4.5 Zimmer.

Anzahl Liegenschaften nach Objektwert



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

Finanzierungsverhaltis

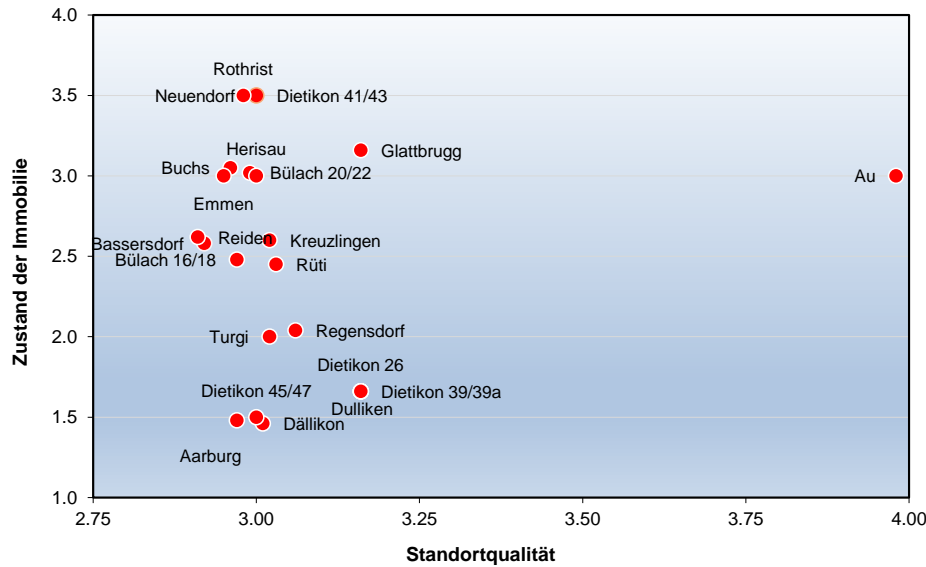


→ 72% der Immobilien wurden durch eigene Mittel finanziert.

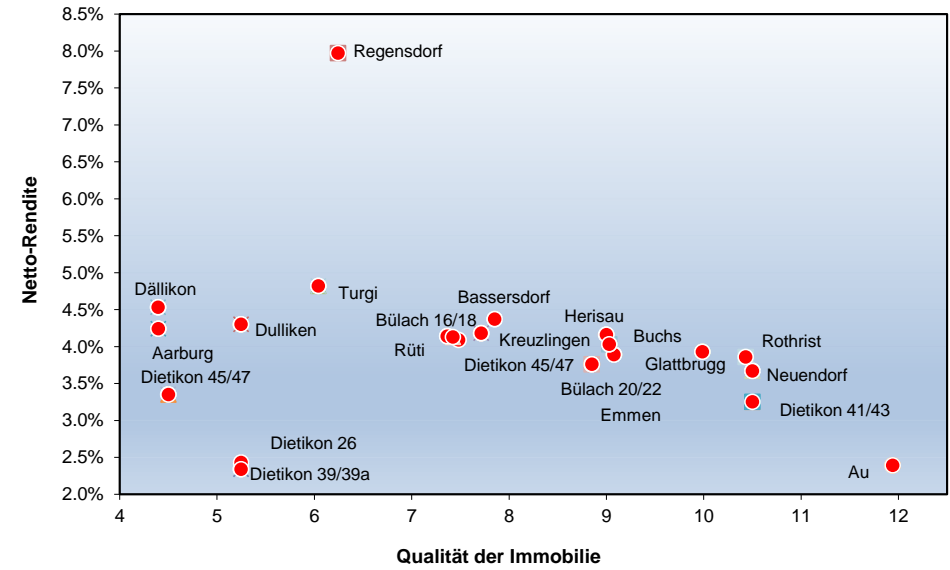
Alle Informationen beruhen auf den Angaben der Geschäftsführung der Akriba Immobilien-Anlagestiftung.

Portfolio-Mgt: Akriba Immobilien Management AG	Benchmark: KGAST	Immobilienportfolio (Total AV): 260'423'480	30.09.2022
Reporting: ASSURINVEST AG	Referenzwährung: CHF	Besonderheiten:	
Telefon: 055 286 33 33			

Qualität der Immobilie



Rendite-Qualitäts-Verhältnis



Zustand der Immobilie

Alter der Immobilie		Qualitätsstandard	
4 Punkte	0 - 5 J. (neuwertig)	4 Punkte	luxuriös
3 Punkte	6 - 10 J. (zeitgemäss)	3 Punkte	gehoben
2 Punkte	11 - 20 J. (geringer Sanierungsbedarf)	2 Punkte	mittelmässig
1 Punkt	älter 20 J. (hoher Sanierungsbedarf)	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 2022 der Akriba Immobilienstiftung

Einhaltung der Anlagerestriktionen:

1. Taktische Bandbreite (gemäss Anhang Anlagereglement), Direktanlagen

	30.09.2022	Strategie	Bandbreite	Einhaltung Anlagerichtlinien
Liquidität	1.16%	5%	0% - 10%	eingehalten
Cash / Festgelder	1.16%	5%	0% - 10%	eingehalten
übriges Vermögen	0.46%	1%	0% - 15%	eingehalten
Anzahlungen/Vorauszahlungen	0.01%	0%	0% - 10%	eingehalten
Beteiligungen	0.00%	1%	0% - 4%	eingehalten
übrige Forderungen	0.45%	0%	0% - 1%	eingehalten
Immobilien	98.39%	94%	75% - 100%	eingehalten
Immobilien (Marktwert)	98.39%	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 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.