

Die Anlagestiftung Immobilien DAI

Halbjahresbericht per 31.12.2018

Schweizer Qualitäts-Gewerbeimmobilien

Die Anlagestiftung Immobilien DAI eröffnet in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Einrichtungen der 2. Säule einen direkten und transparenten Zugang zum attraktiven Markt der Gewerbe- und Spezialimmobilien.

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS verfolgt das Ziel, mittels Investitionen in ausgewählte Gewerbe- und Spezialimmobilien entlang der Hauptverkehrsachsen der Schweiz risikogerechtes und langfristiges Kapital- und Ertragswachstum für die Anleger zu erwirtschaften. Gewerbeliegenschaften weisen komplementäre Eigenschaften zu traditionellen Immobilienanlagen auf. Die Berücksichtigung dieser Immobilien im Rahmen der Portfoliokonstruktion führt zur Reduktion des Portfoliorisikos.

Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durch die Schätzungs-experten der Wüest Partner AG bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Der Bewertung liegen Diskontierungszinssätze von 4.82% bis 5.12% zugrunde.

Daten und Fakten

Rechtsform	Immobilien-Anlagestiftung
Ertragsverwendung	thesaurierend
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG
Revisionsstelle	BDO AG
Aufsichtsbehörde	OAK BV
NAV-Ermittlung	quartalsweise
Abschluss Geschäftsjahr	30. Juni
Valor/ISIN	34781849/CH0347818491

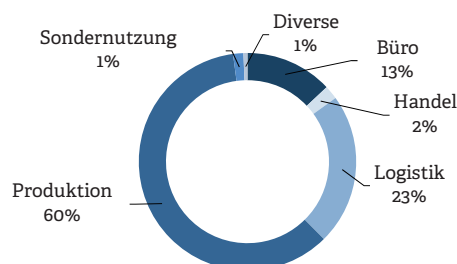
Portfoliokennzahlen per 31.12.2018

Nettoinventarwert	128.49
Wertentwicklung YTD	13.37 %
Mietausfallquote	0.00 %
Fremdkapitalanteil	20.70 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.52 %
Betriebsaufwandsquote TER <small>ISA GAV (30.06.2018)</small>	1.02 %
Anlagerendite	8.99 %
Management Fee	0.50 %
Ausgabekommission	1.00 %
Rücknahmekommission	0.00 %
Verwässerungsschutz	0.00 %

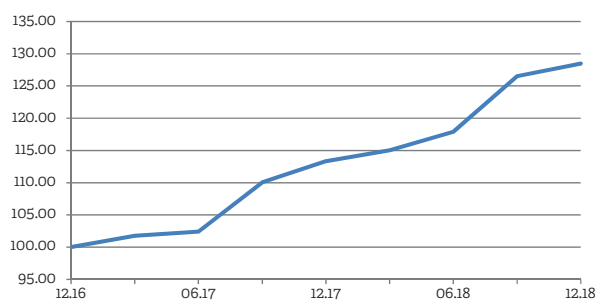
Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Anlagestiftung Immobilien DAI und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend DAI) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. DAI gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der DAI zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder -leistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der DAI weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Emittent und Verwalter der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS ist die Anlagestiftung Immobilien DAI, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Anlagestiftung Immobilien DAI kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Nutzungsallokation Portfolio (m²)



Performance



Geschäftsergebnis im Überblick (in CHF 1 000)

Vermögensrechnung	31.12.18	30.06.18
Gesamtvermögen	111 420	91 628
Marktwert aller Immobilien	105 790	85 390
Nettovermögen	87 630	67 529
Anzahl Ansprüche per Stichtag	682	573
Erfolgsrechnung (Halbjahr)		
	2018	2017
Mietertrag	2 906	806
Soll-Mietertrag	2 906	806

Kontakt und Ansprechperson

Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Dr. Stefan Binderheim
Geschäftsführer
Kirchenweg 8
8008 Zürich
Tel. 044 878 99 33
s.binderheim@anlagestiftungdai.ch
www.anlagestiftungdai.ch

Die Anlagestiftung Immobilien DAI

Halbjahresbericht per 31.12.2018

Portfolioentwicklung im letzten Semester

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS ist wiederum ausgezeichnet in das erste Halbjahr gestartet. Mit dem Erwerb einer Liegenschaft an der Verkehrsachse Bern - Lausanne, mit einem Marktwert von rund CHF 20 Mio., überschritt der Portfoliowert die CHF 100 Mio. Schwelle.

Der Ausbau des Immobilienportfolios der Anlagegruppe wird sehr selektiv vorangetrieben, um die bestehenden Investitionen nicht zu verwässern. Die WAULT von 14.5 und die aktuelle Netto-Cash-Flow-Rendite von über 6% bestätigen die Wirksamkeit der verfolgten Portfoliostrategie.

Die Anlagestiftung verfügt nach wie vor über eine attraktive Portfoliopipeline, was einen stetigen weiteren Ausbau des Portfolios über die nächsten Monate unter Wahrung der Cash-Flow-Rendite ermöglichen sollte. Im Rahmen dieser Ankäufe ist geplant, die noch bestehenden offenen Kapitalzusagen abzurufen. Erst nach Abruf sämtlicher Kapitalzusagen wird die Fremdfinanzierungsquote wieder auf die strategische Zielgrösse angehoben.