

# Die Anlagestiftung DAI

Halbjahresbericht per 31.12.2020

## Schweizer Qualitäts-Gewerbeimmobilien

Die Anlagestiftung DAI eröffnet in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Einrichtungen der 2. Säule mit der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS 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. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt auf dem Erwerb von Produktionsliegenschaften, welche im Rahmen von Sale-and-Rent-Back-Transaktionen erworben werden. Diese Liegenschaften 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 durch die Schätzungsexperten der Wüest Partner AG bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Der Bewertung liegen Diskontierungszinssätze von 4.62% bis 4.92% zugrunde.

## Daten und Fakten

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

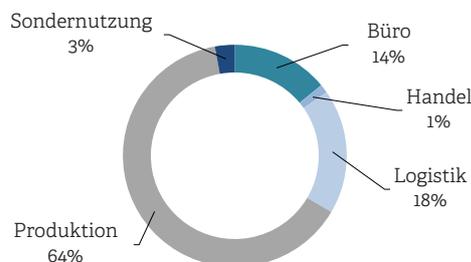
## Portfoliokennzahlen per 31.12.2020

Nettoinventarwert	151.65
Wertentwicklung 2020	8.43%
Mietausfallquote	9.95%
Fremdkapitalanteil	12.02%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.46%
Betriebsaufwandsquote TER	0.82%
<small>ISA GAV (30.06.2020)</small>	
Anlagerendite	3.09%
Management Fee	0.50%
Ausgabekommission	1.00%
Rücknahmekommission	0.00%
Verwässerungsschutz	max. 5.00%

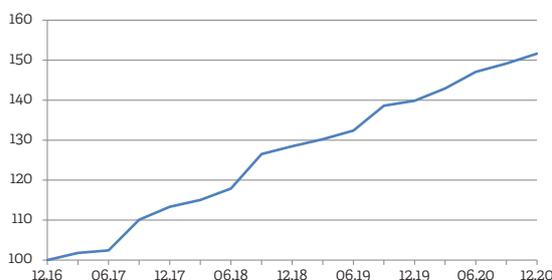
## Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Anlagestiftung 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 verbietet. 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 DAI, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Anlagestiftung DAI kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

## Nutzungsallokation Portfolio (m<sup>2</sup>)



## Performance



## Geschäftsergebnis im Überblick (in CHF 1 000)

Vermögensrechnung	31.12.20	30.06.20
Gesamtvermögen	206 621	182 578
Marktwert aller Immobilien	182 184	158 165
Nettovermögen	181 145	157 328
Anzahl Ansprüche per Stichtag	1 194	1 069
Erfolgsrechnung (Halbjahr per 31.12.)	2020	2019
Mietertrag	3 820	3 812
Soll-Mietertrag	4 242	3 812

## Kontakt und Ansprechperson

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

# Die Anlagestiftung DAI

Halbjahresbericht per 31.12.2020

## Portfolioentwicklung

### Rückblick

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS ist trotz COVID-19 wiederum ausgezeichnet in das erste Halbjahr des neuen Geschäftsjahrs gestartet. Mit dem Erwerb von zwei Verwaltungs- und Produktionsliegenschaften in Küssnacht SZ im dritten Quartal und einer weiteren Akquisition Ende vierten Quartals in der Westschweiz an der Verkehrsachse Zürich - Lausanne (Eigentumsübertragung im ersten Quartal 2021) überschritt der Portfoliowert die CHF 200 Mio. Schwelle.

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs waren nach wie vor stark von der Pandemie geprägt und die Ausnahmesituation dürfte länger Bestand haben als ursprünglich angenommen. Mit Fokus auf ausgewählte Gewerbe- und Spezialimmobilien sind wir überzeugt, weiterhin gut für die zukünftigen Herausforderungen gewappnet zu sein.

Bisher sind erst wenige Mieter wegen Mietstundungen bzw. befristeten Mietreduzierungen an die Geschäftsstelle herangetreten. Nach einer Analyse der spezifischen Situation werden generell partnerschaftliche Lösungen im Einzelfall angestrebt. Es konnten mit allen Mietern Vereinbarungen abgeschlossen werden.

### Ausblick

Der Ausbau des Immobilienportfolios der Anlagegruppe wird sehr selektiv vorangetrieben, um die bestehenden Investitionen nicht zu verwässern. Die WAULT von 15.9 und die aktuelle Netto-Cash-Flow-Rendite von über 5% 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.

Per Ende Jahr wurden sämtliche Kapitalzusagen abgerufen. Ankäufe werden inskünftig in erster Linie mit Fremdkapital finanziert, um die Fremdfinanzierungsquote wieder auf die strategische Zielgrösse anzuheben.