

# Die Anlagestiftung DAI

Halbjahresbericht per 31.12.2021

Anlagegruppe DAGSIS

## 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 4.42% bis 4.72% 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 |

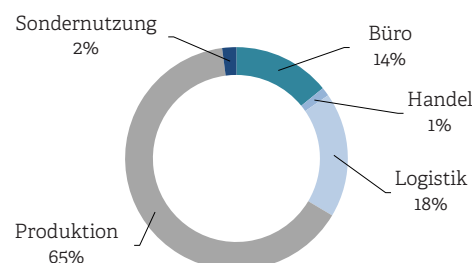
## Portfoliokennzahlen per 31.12.2021

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Nettoinventarwert                   | 163.80     |
| Wertentwicklung 2021                | 8.01%      |
| Mietausfallquote                    | 0.00%      |
| Fremdkapitalanteil                  | 9.69%      |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)    | 74.52%     |
| Betriebsaufwandsquote TER           | 0.76%      |
| <small>ISA GAV (30.06.2021)</small> |            |
| Anlagerendite                       | 1.98%      |
| Management Fee                      | 0.50%      |
| Ausgabekommission                   | 1.00%      |
| Rücknahmekommission                 | 0.00%      |
| Verwässerungsschutz                 | max. 5.00% |

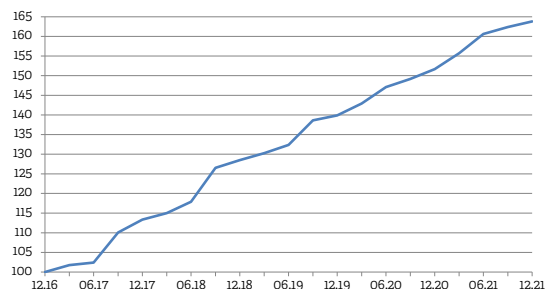
## Disclaimer

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 Ertragschwankungen 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                     | 31.12.21 | 30.06.21 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Gesamtvermögen                        | 234 146  | 223 669  |
| Marktwert aller Immobilien            | 225 903  | 222 026  |
| Nettovermögen                         | 207 267  | 197 026  |
| Anzahl Ansprüche per Stichtag         | 1 265    | 1 227    |
| <hr/>                                 |          |          |
| Erfolgsrechnung (Halbjahr per 31.12.) | 2021     | 2020     |
| Mietertrag                            | 5 113    | 3 820    |
| Soll-Mietertrag                       | 5 113    | 4 242    |

## Kontakt und Ansprechperson

Die Anlagestiftung DAI  
My Truong  
Head of Portfolio Management  
Kirchenweg 8  
8008 Zürich  
Tel. 044 878 99 33  
m.truong@anlagestiftungdai.ch  
www.anlagestiftungdai.ch

# Die Anlagestiftung DAI

Halbjahresbericht per 31.12.2021

Anlagegruppe DAGSIS

## Portfolioentwicklung

### Rückblick

Die Konjunktur in der Schweiz zeigt im zweiten Jahr der Covid-19-Pandemie eine langsame, aber beständige Erholung. Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie sind nachgelagert auch in der Immobilienwirtschaft, respektive auf den Immobilienmärkten spürbar. Steigende Einkaufspreise und unterbrochene Lieferketten zählen zu den Herausforderungen unserer Mieter. Die bisher im Rahmen der Pandemie vereinzelt vereinbarten Stundungen werden von den Mietern plangerecht bezahlt. Darüber hinaus tragen die indexierten Mietverträge weiterhin zum Inflationsschutz sowie zur Planungssicherheit und Stabilität der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS bei.

### Ausblick

Die oben erwähnten Einkaufspreissteigerungen und Unterbrechungen der Lieferketten werden wahrscheinlich auch in Zukunft Herausforderungen darstellen, aber auch Chancen bieten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Kopplung der Materialpreise an Indizes etabliert. Der Flächenbedarf der Mieter aus der Produktionsindustrie dürfte in Zukunft eher steigen als zurückzugehen. Die erhöhte landesinterne Materiallagerung zur Sicherstellung der zeitgerechten Auftragsausführung und von einwandfreien Lieferketten gehören bereits heute zu Resilienzmassnahmen zahlreicher Mieter. Das Transaktionsvolumen ist noch nicht auf das hohe Niveau, wie vor der Pandemie gestiegen. Dennoch konnten mit den gezielten Ankäufen in der Vergangenheit frühzeitig die Weichen gestellt werden, um ein nachhaltiges Portfolio mit einer stabilen Wertentwicklung aufzubauen. Die Prüfung von weiteren attraktiven Liegenschaften, welche den Anforderungen der Anlagestrategie der Anlagegruppe DAGSIS entsprechen, ist in vollem Gange.