

per 31. Dezember 2022

Portfoliokennzahlen

Jahresabschluss per 31.12.2022

Nettoinventarwert	176.91
Wertentwicklung 2022	8.00 %
Mietausfallquote	2.88 %
Fremdkapitalanteil	5.64 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.50 %
Betriebsaufwandsquote TER _{ISA GAV} per 30.06.2022	0.74 %
Anlagerendite laufendes GJ	2.92 %
Cash Flow Rendite	1.96 %
Management Fee	0.50 %
Ausgabekommission	1.00 %
Rücknahmekommission	0.00 %
Verwässerungsschutz	max. 5.00 %

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.

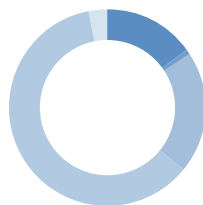
Diese Liegenschaften weisen komplementäre Eigenschaften zu traditionellen Immobilienanlagen auf. Die Berücksichtigung dieser Immobilien im Rahmen der Portfoliokonstruktion führt zur Reduktion des Portfoliorisikos.

Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften werden jährlich durch die Schätzungsexperten der Wüest Partner AG bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Den Bewertungen liegt ein nomineller gewichteter Diskontierungssatz von 4.91 % per 30.06.2022 zugrunde.

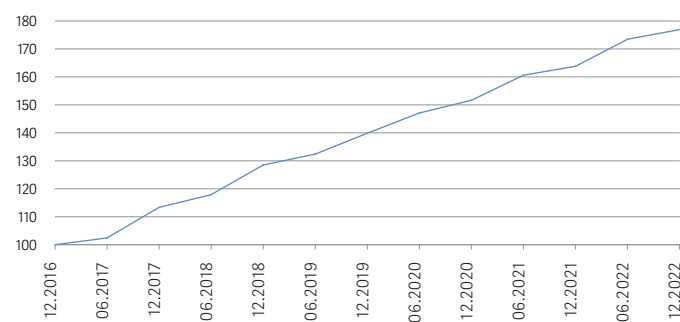
Disclaimer: Dieses Dokument wurde von der Anlagestiftung DAI und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend DAI) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. DAI gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste 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 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 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 (m²)



■ Büro	15%
■ Handel	1%
■ Logistik	20%
■ Produktion	61%
■ Sondernutzung	3%

NAV-Entwicklung



Geschäftsergebnis im Überblick

in CHF '000

	31.12.2022	30.06.2022
Vermögensrechnung		
Gesamtvermögen	262'337	264'528
Marktwert aller Immobilien	256'599	256'599
Nettovermögen	242'167	237'486
Anzahl Ansprüche per Stichtag	1'368	1'368
Erfolgsrechnung		
	31.12.2022 (1. HJ)	30.6.2022 (2021-2022)
Mietertrag	6'224	11'281
Soll Mietertrag	6'401	11'681

Informationen

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

HALBJAHRESBERICHT 12/2022

Portfolioentwicklung

Rückblick

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS konnte trotz der anhaltenden Herausforderungen erneut die Wertbeständigkeit des Portfolios und die Stabilität ihrer sicherheitsorientierten Anlagestrategie bestätigen. Dank des aktiven Portfolio Managements und der Flexibilität zur stetigen Anpassung an die externen Gegebenheiten, konnten bereits frühzeitig in den Mietergesprächen, die aktuellen Bedürfnisse identifiziert sowie antizipierende Massnahmen formuliert werden. Die Begehren der Mieter nach nachhaltiger Energie durch die Installation von Photovoltaikanlagen sowie der Anbindung an einen Fernwärmeverbund wurden im Rahmen eines portfolioübergreifenden Projekts aufgesetzt und befinden sich in Prüfung. Erfreulich ist weiterhin die Erhöhung der Mietzinse im Jahr 2023. Durch die indexierten Mietverträge des Portfolios konnten aufgrund der Teuerung des Landesindex für Konsumentenpreise zusätzliche Mieterträge über rund CHF 300'000 p.a. durchgesetzt werden. Aufgrund der vertraglich vorgesehenen Rückführung von Immobilienfinanzierungen in Höhe von CHF 7.1 Mio. wurde die Immobilienfinanzierungsquote für die Anlagegruppe per 30. September 2022 auf rund 5.8% reduziert.

Die Baupreisvolatilität und die Ressourcenknappheit in der Baubranche waren gepaart mit wenigen Baugenehmigungen im Bereich der Logistik- und Industrieimmobilien in der Schweiz. Unternehmen haben händeringend kurz- und langfristig einen erhöhten Flächenbedarf ausgewiesen, der weitestgehend durch die Re-shoring Vorhaben getrieben und in die Rückführung von Kernprozessen in die Schweiz gemündet ist. Der Fokus rückte stärker auf Bestandsobjekte. Die Re-positionierung sowie die Re-vitalisierung von Immobilien zur Erhöhung der Flächenqualität, Energieeffizienz und Vermietung waren in 2022 Schwerpunkte des aktiven Portfolio Managements. Die Vielzahl an in 2022 abgeschlossenen Mietverträgen mit einer Laufzeit von 10-15 Jahren bestätigen die Strategie der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS.

Ausblick

Das Marktumfeld für die Anlagegruppe DAGSIS hat sich stark verändert. Der Inflationsanstieg führte zu Zinserhöhungen durch die Zentralbanken. Die jahrelang sehr niedrigen und temporär negativen Zinsen nehmen eine Kehrtwende. Die Aussichten sind vor der anhaltenden Energiekrise, geopolitischer Verwerfungen weiterhin getrübt.

Daher ist es weiterhin wichtig, dass das Portfolio Management vorausschauend und mit Engagement zu einem frühzeitigen Handeln, der Energiekrise sowie die hohe Inflation und letzten Endes den Auswirkungen auf den Immobilienmarkt entgegenwirkt. Die Berücksichtigung von nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten bleiben zentrale Faktoren für den Werterhalt von betriebsnotwendigen Immobilien sowohl im Sourcing als auch im Portfolio Management. Schon im Sourcing werden die Sanierungsbedarfe von potenziellen Ankaufsobjekte identifiziert und der Ersatz von nicht nachhaltigen Anlagen oder Gebäudeteilen miteinkalkuliert.

Logistische Schwierigkeiten wegen Lieferkettenunterbrechungen in der Bauindustrie werden in nächster Zeit nicht auszuschliessen sein. Es ist davon auszugehen, dass die Renditeanforderungen an Immobilieninvestments steigen werden. Daher ist es umso wichtiger, dass die Anlagestrategie beim Ankauf und der Optimierung des Bestandes weiterhin mit Nachdruck verfolgt wird.

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 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 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 domizillierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Kontakt und Ansprechperson

Die Anlagestiftung DAI

Urs Rüdin
| Geschäftsführer

Kirchenweg 8
8008 Zürich
Telefon +41 44 878 99 33
u.ruedin@anlagestiftungdai.ch
www.anlagestiftungdai.ch