

per 31. Dezember 2023

Portfoliokennzahlen

Angaben in	Q4/2023		Jahresabschluss per 30.06.			
	Q4/2023	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	
Marktwert der Immobilien	CHF Mio.	266.72	242.56	256.14	221.57	158.16
Immobilien	Anzahl	18	16	16	14	11
davon Projekte	Anzahl	0	0	0	1	1
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	282.53	271.46	264.52	223.66	182.57
Inventarwert pro Anspruch	CHF	176.09	171.42	173.49	160.62	147.10
Anlagerendite	%	1.91	-1.19	8.01	9.19	11.11
KGAST Immo-Index Geschäft	%	-0.46	3.26	4.45	5.10	4.81
Fremdfinanzierungsquote	%	7.16	6.09	8.53	9.86	13.85
Mietausfallquote	%	23.07	5.43	3.49	4.31	1.66
TER_{ISA} (GAV)	%	0.72	0.72	0.74	0.76	0.82
TER_{ISA} (NAV)	%	0.78	0.79	0.83	0.87	0.97
WAULT	Jahre	12.30*	12.30	15.83	16.00	15.02

* Daten aus dem aktuellsten Geschäftsbericht per 30.06.2023.

Portfolioaktivitäten

Im vierten Quartal des Jahres 2023 konnte eine signifikante Steigerung des NAVs der Anlagegruppe DAGSIS von CHF 172.79 auf CHF 176.09 verbucht werden. Diese Steigerung spiegelt ein Anlagerendite von 1.91% im betreffenden Quartal wider, im Vergleich zu einer Entwicklung des KGAST Immo-Index Geschäft von -0.46%. Dieser Zuwachs lässt sich primär auf folgende Faktoren zurückführen: Zunächst konnte die bereits im vorherigen Bericht angekündigte Akquisition einer neuen Liegenschaft erfolgreich abgeschlossen werden. Durch die Übernahme des als Single-Tenant ausgestalteten Mietverhältnisses, konnte direkt ein positiver Cashflow erzielt werden. Weiterhin konnte eine vakante Liegenschaft im November deutlich über dem geschätzten Marktwert veräussert werden, wodurch das Risiko von strukturellem Leerstand in der Anlagegruppe gesenkt werden konnte. Bei diesem Beitrag zum NAV handelt es um einen Einmaleffekt.

Die Mietausfallquote von 23.07% erscheint hoch, es handelt es sich dabei jedoch um eine Momentaufnahme per 31.12.2023. Durch verschiedene Aktivitäten der Geschäftsführung konnten Lösungsansätze aufgegleist werden, welche die Mietausfallquote im ersten Quartal 2024 erheblich reduzieren. Zum einen generiert die Liegenschaft in Herisau seit Januar 2024 bereits wieder Mieteinnahmen in Höhe von ca. 32% des Soll-Betrags (Vergleich: Stand per 31.12.2023, 0%). Weiterhin kann bei der Liegenschaft in Schmitthen der Mietzinsausfall durch die geplante Übernahme der Untermietverträge teilweise kompensiert werden. Im Zuge der Bekanntgabe des Konkurses der Mieterin, wurden die Untermieter seitens der DAI unmittelbar kontaktiert. Nach ersten Berechnungen werden in den kommenden Monaten Mieteinnahmen von ca. 60% des Soll-Betrags erwartet. Die Vermietung der übrigen Flächen dieser Liegenschaft wird durch die gegebene hohe Drittverwendbarkeit voraussichtlich zeitnah möglich sein.

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

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS investiert gesamt-schweizerisch in direkt gehaltene Gewerbeimmobilien. Das Anlageziel ist risikogerechtes und langfristiges Kapital- und Ertragswachstum.

Anlagefokus

Die Anlagegruppe investiert in betriebsnotwendige Immobilien von KMU, die von Einzelmietern hoher Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge angemietet werden. Viele der Immobilientransaktionen werden dabei als Sale-and-Rent-Back durchgeführt.

Anlageargumente

- ▶ Indexierte Mietverträge bieten Inflationsschutz
- ▶ Langfristige Mietverträge führen zu nachhaltigen und planbaren Cashflows
- ▶ Double und Triple-Net-Mietverträge mit Einzelmietern ergeben niedrige Eigentümerkosten
- ▶ Restriktive Bau- und Verkehrsvorschriften für kommerziell genutzte Immobilien sowie beschränkte Landreserven führen zu Angebotsbeschränkungen

Informationen

Geschäftsführung	1741 Fund Solutions AG
Anlageberater	PAT-BVG
Schätzungsexperte	Wüest Partner
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Revisionsstelle	BDO
Depotbank	Frankfurter Bankgesellschaft
Ertragsverwendung	thesaurierend
Valor	34781849
ISIN	CH034781849

Kontakt und Ansprechperson

Die Anlagengründung DAI

Alfred Gmünder
Geschäftsführer

Claridenstrasse 34
8002 Zürich
+41 58 458 48 00
alfred.gmuender@1741group.com
www.anlagengruendungdai.ch