

## Indicateurs du portefeuille

Données en	T4/2023			Comptes annuels au 31.déc		
	T4/2023	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	
<b>Valeur de marché des biens immobiliers</b>	Millions de CHF	266.72	242.56	256.14	221.57	158.16
	Nombre	18	16	16	14	11
<b>Dont des projets</b>	Nombre	0	0	0	1	1
<b>GPatrimoine total (GAV)</b>	Millions de CHF	282.53	271.46	264.52	223.66	182.57
<b>Valeur d'inventaire par droit (NAV)</b>	CHF	176.09	171.42	173.49	160.62	147.10
<b>Rendement des placements</b>	%	1.91	-1.19	8.01	9.19	11.11
<b>KGAST Immo-Index Commercial</b>	%	-0.46	3.26	4.45	5.10	4.81
<b>Taux de financement externe</b>	%	7.16	6.09	8.53	9.86	13.85
<b>Taux de perte de loyer</b>	%	23.07	5.43	3.49	4.31	1.66
<b>TER<sub>ISA</sub> (GAV)</b>	%	0.72	0.72	0.74	0.76	0.82
<b>TER<sub>ISA</sub> (NAV)</b>	%	0.78	0.79	0.83	0.87	0.97
<b>WAULT</b>	Années	12.30*	12.30	15.83	16.00	15.02

\*Données tirées du rapport annuel le plus récent au 31 décembre 2023

## Activités du portefeuille

Au quatrième trimestre de l'année 2023, une augmentation significative de la VNI du groupe de placement DAGSIS a pu être enregistrée, passant de CHF 172.79 à CHF 176.09. Cette augmentation reflète un rendement des investissements de 1,91% pour le trimestre en question, comparé à une évolution de l'indice CAFI des affaires immobilières de -0,46%. Cette augmentation s'explique principalement par les facteurs suivants: tout d'abord, l'acquisition d'un nouveau bien immobilier, déjà annoncée dans le rapport précédent, a été menée à bien. La reprise de la location en tant que locataire unique a permis de générer directement un cash-flow positif. Par ailleurs, un bien immobilier vacant a pu être vendu en novembre à un prix nettement supérieur à sa valeur de marché estimée, ce qui a permis de réduire le risque de vacance structurelle dans le groupe de placement. Cette contribution à la VNI est un effet unique.

Le taux de perte de loyer de 23,07% semble élevé, mais il s'agit d'un tableau de la situation précise au 31 décembre 2023. Grâce à différentes activités de la direction, des solutions ont pu être mises en place, ce qui a permis de réduire considérablement le taux de perte de loyer au premier trimestre 2024. D'une part, le bien immobilier de Herisau génère déjà à nouveau des revenus locatifs à hauteur d'environ 32% du montant théorique depuis janvier 2024 (comparaison: situation au 31 décembre 2023, 0%). Par ailleurs, pour le bien de Schmitzen, la perte de loyer peut être partiellement compensée par la reprise prévue des contrats de sous-location. A l'annonce de la faillite de la locataire, les sous-locataires ont été contactés directement par la DAI. Selon les premiers calculs, les revenus locatifs devraient atteindre environ 60% du montant théorique dans les mois à venir. La location des autres surfaces de cet immeuble sera vraisemblablement possible à court terme grâce à la grande possibilité d'utilisation par des tiers.

Disclaimer: ce document a été rédigé par la Fondation de placement DAI et/ou des entreprises qui y sont liées (ci-après DAI) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, DAI ne donne aucune garantie quant à son contenu et à son exhaustivité et décline toute responsabilité en cas de perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de DAI au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Ce document est uniquement destiné à des fins d'information et d'utilisation par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation d'achat ou de vente d'instruments ou de services financiers et ne dispense pas le destinataire d'exercer son propre jugement. Ce document ne peut être reproduit, en partie ou en totalité, sans l'autorisation écrite de DAI. Il ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile interdit l'accès à de telles informations en vertu de la législation en vigueur. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les données historiques sur les rendements et les scénarios des marchés financiers ne constituent pas une garantie pour les résultats actuels et futurs. Les indications de performance ne tiennent compte ni des commissions et ni des frais prélevés lors de l'émission et du rachat. L'émetteur et le gestionnaire du groupe de placement Immobilier commercial Suisse DAGSIS est la fondation de placement DAI, Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel ou les fact sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement DAI. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse peuvent investir directement.

## Stratégie de placement

Le groupe de placement Immobilier commercial Suisse DAGSIS investit dans des biens immobiliers commerciaux qu'il détient directement dans toute la Suisse. Les placements visent une croissance du capital et des revenus à long terme adaptée aux risques.

## Focalisation sur les placements

Le groupe de placement investit dans des biens immobiliers de PME nécessaires à l'exploitation, qui sont loués par des locataires individuels de grande solvabilité dans le cadre de contrats de location à long terme. De nombreuses transactions immobilières sont réalisées sous la forme de vente et remise en location.

## Arguments plaçant en faveur du placement

- ▶ Les contrats de location indexés offrent une protection contre l'inflation
- ▶ Les contrats de location à long terme génèrent des flux de trésorerie durables et prévisibles
- ▶ Les contrats de location doubles et triples nets réunissant des locataires uniques permettent de réduire les coûts pour le propriétaire.
- ▶ Des règles de construction et de circulation restrictives pour les biens immobiliers à usage commercial ainsi que des réserves de terrain limitées restreignent l'offre.

## Informations

<b>Directeur général</b>	1741 Fund Solutions SA
<b>Conseiller en placement</b>	PAT-BVG
<b>Expert en estimation</b>	Wüest Partner
<b>Autorité de surveillance</b>	OAK BV
<b>Organe de révision</b>	BDO
<b>Banque dépositaire</b>	Frankfurter Bankgesellschaft
<b>Affectation des résultats</b>	réinvesti
<b>Numéro de valeur</b>	34781849
<b>ISIN</b>	CH034781849

## Contact et interlocuteur

### La fondation de placement DAI

Alfred Gmünder  
Directeur général

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