

Portfoliokennzahlen

Angaben in	Q1/2024		Jahresabschluss per 30.06.			
	Q1/2024	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.	284.76	271.46	264.52	223.66	182.57
Inventarwert pro Anspruch	CHF	177.78	171.42	173.49	160.62	147.10
Anlagerendite	%	0.96	-1.19	8.01	9.19	11.11
KGAST Immo-Index Geschäft	%	0.59	3.26	4.45	5.10	4.81
Fremdfinanzierungsquote	%	7.11	6.09	8.53	9.86	13.85
Mietausfallquote	%	19.27	5.43	3.49	4.31	1.66
TER _{ISA} (GAV)	%	0.60	0.72	0.74	0.76	0.82
TER _{ISA} (NAV)	%	0.65	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 ersten Quartal des Jahres 2024 konnte die Anlagegruppe DAGSIS eine Steigerung des NAV von CHF 176.09 auf CHF 177.78 pro Anteil verzeichnen. Diese Zunahme entspricht einer Anlagerendite von 0.96% für das betreffende Quartal, was die Entwicklung des KGAST Immo-Index, der eine Rendite von 0.59% aufwies, deutlich übertrifft. Diese überdurchschnittliche Performance ist primär auf die erfolgreiche Übertragung der Untermietverträge der Liegenschaft in Schmitten zurückzuführen. Bereits vor dem Konkurs des Hauptmieters wurden sämtliche offenen Mietforderungen NAV-wirksam verbucht, wodurch eingehende Mietzinsen der Untermieter nun einen direkten und positiven Einfluss auf die NAV Entwicklung haben. Die Mietausfallquote reduzierte sich somit im abgeschlossenen Quartal von 23.07% auf 19.27%. Zusätzlich hat die Anlagengründung DAI von ihrem Retentionsrecht gebraucht gemacht, wodurch zusätzlich ausserordentliche Einnahmen generiert werden können. Bei der Liegenschaft in Herisau konnte ebenfalls eine positive Entwicklung verbucht werden. Hier befindet sich die Ausarbeitung eines neuen, langfristigen Mietvertrags in der finalen Phase.

Ein weiterer positiver Aspekt dieses Quartals ist die Prüfung eines Akquisitionsobjekts, welches sehr gut zur Anlagestrategie passen würde (Sale-and-Rent-Back Transaktion). Die Finanzierung dieser Akquisition würde unter den Aspekt der strategischen Ausrichtung der Anlagegruppe DAGSIS zum Teil mit Fremdkapital durchgeführt. Als zusätzliche wertsteigernde Massnahme wird aktuell über das gesamte Portfolio eine Machbarkeitsanalyse für Photovoltaikanlagen erstellt.

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
- ▶ Angebotsbeschränkung durch restriktive Bauvorschriften und beschränkte Landreserven.

Informationen

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