

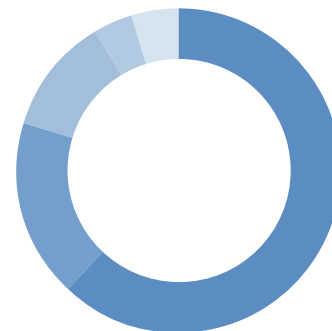
QUARTALSBERICHT 12/2022

Portfoliokennzahlen

Angaben in		4. Quartal 2022		Jahresabschluss per 30.06.		
		2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Marktwert der Immobilien	CHF Mio.	256.60	256.14	221.57	158.16	108.88
Immobilien	Anzahl	16	16	14	11	8
davon Projekte	Anzahl	0	0	1	1	1
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	262.34	264.52	223.66	182.57	128.84
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	176.91	173.49	160.62	147.10	132.39
Anlagerendite / Anlagerendite ytd	%	1.97 / 8.00	8.01	9.19	11.11	12.30
KGAST Immo-Index Geschäft	%	5.10	4.45	5.10	4.81	4.52
Fremdfinanzierungsquote	%	5.77	8.53	9.86	13.85	20.11
Mietausfallquote	%	2.88	3.49	4.31	1.66	0.00
TER _{ISA} (GAV)	%	0.74*	0.74	0.76	0.82	0.88
TER _{ISA} (NAV)	%	0.83*	0.83	0.87	0.97	1.12
WAULT	Jahre	15.32	15.83	16.00	15.02	14.00

* Zahlen des Jahresabschluss 2021/2022

Mietertrag nach Nutzungsart



- Gewerbe/Industrie
- Büro
- Lager
- Parken aussen
- Sonstiges

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS investiert gesamtschweizerisch in direkt gehaltene Gewerbe- und Spezialimmobilien.

Das Anlageziel ist risikogerechtes und langfristiges Kapital- und Ertragswachstum.

Anlagefokus

Die Anlagegruppe investiert in betriebsnotwendige Immobilien von KMU mit hoher Drittverwendbarkeit, die von Einzelmietern hoher Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge genutzt werden.

Anlageargumente

- ▶ Indexierte Mietverträge bieten Inflationsschutz
- ▶ Langfristige Mietverträge führen zu nachhaltigen und planbaren Cash Flows
- ▶ Double und Triple Net-Mietverträge mit Einzelmietern ergeben niedrigere Eigentümerkosten
- ▶ Restriktive Bau- und Verkehrsvorschriften für kommerziell genutzte Immobilien sowie beschränkte Landreserven führen zu Angebotsbeschränkungen
- ▶ Beimischung als «Satellite» in ein «Core»-Portfolio führt zu besserem Risiko-/Rendite-Verhältnis

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.

Portfolioaktivitäten

Im vierten Quartal wurden Investitionskonzepte für Photovoltaikanlagen für die Industrieliegenschaften in Koblenz und Küssnacht entwickelt. Diese Investitionen zielen darauf ab, langfristige Einnahmen für DAGSIS zu generieren und die Mieter kostengünstig mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Der Mieter der Immobilie in Küssnacht, dessen Kautions im November 2022 abgelaufen ist, stellte für die Dauer des Mietverhältnisses eine neue Sicherheitsleistung von über CHF 840'000. Die Anlagerendite der letzten zwei Quartale des Jahres 2022 beträgt 1.97%, während die letzten 12 Monate eine Rendite von 8.00% aufweisen. Per 31. Dezember 2022 beläuft sich die WAULT auf 15.32 Jahre.

Informationen

Portfolio Management www.quantus.ch
Schätzungsexperte Wüest Partner
Aufsichtsbehörde OAK BV
Revisionsstelle BDO
Depotbank Frankfurter Bankgesellschaft
Ertragsverwendung thesaurierend
Management Fee 0.5 %
Ausgabekommission 1.0 %
Valor 34781849
ISIN CH0347818491

Kontakt und Ansprechperson

Die Anlagestiftung DAI

My Truong
Head of Portfolio Management

Kirchenweg 8
8008 Zürich
Telefon +41 44 878 99 80
my.truong@quantus.ch
www.anlagestiftungdai.ch