

### Indicateurs du portefeuille

Données en	T1/2024		Comptes annuels au 30.06.			
	T1/2024	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
<b>Biens immobiliers</b>	Nombre	18	16	16	14	11
<b>dont projets</b>	Nombre	0	0	0	1	1
<b>Patrimoine total (PT)</b>	Millions de CHF	284.76	271.46	264.52	223.66	182.57
<b>Valeur d'inventaire par droit</b>	CHF	177.78	171.42	173.49	160.62	147.10
<b>Rendement de placement</b>	%	0.96	-1.19	8.01	9.19	11.11
<b>Indice CAFP des affaires immobilières</b>	%	0.59	3.26	4.45	5.10	4.81
<b>Taux de financement externe</b>	%	7.11	6.09	8.53	9.86	13.85
<b>Taux de perte de loyer</b>	%	19.27	5.43	3.49	4.31	1.66
<b>TER IsA (CCT)</b>	%	0.60	0.72	0.74	0.76	0.82
<b>TER Im (NAV)</b>	%	0.65	0.79	0.83	0.87	0.97
<b>WAULT</b>	Années	12.30*	12.30	15.83	16.00	15.02

\* Données issues du dernier rapport d'activité au 30/06/2023.

### Activateur de portefeuille

Au cours du premier trimestre de l'année 2024, le groupe de placement DAGSIS a enregistré une augmentation de la VNI de CHF 176,09 à CHF 177,78 par part. Cette augmentation correspond à un rendement des placements de 0,96% pour le trimestre en question, ce qui dépasse nettement l'évolution de l'indice immobilier CAFP, qui affichait un rendement de 0,59%. Cette performance supérieure à la moyenne s'explique en premier lieu par le transfert réussi des contrats de sous-location de l'immeuble à Schmitten. Avant même la faillite du locataire principal, toutes les créances de loyer impayées ont été comptabilisées avec effet sur la VNI, ce qui fait que les loyers entrants des sous-locataires ont désormais une influence directe et positive sur l'évolution de la VNI. Le taux de perte de loyer a donc été réduit de 23,07% à 19,27% au cours du trimestre clôturé. De plus, la fondation de placement DAI a fait usage de son droit de rétention, ce qui permet de générer des recettes extraordinaires supplémentaires. Une évolution positive a également été enregistrée pour l'immeuble de Herisau. L'élaboration d'un nouveau contrat de location à long terme est actuellement en phase finale.

Un autre aspect positif de ce trimestre est l'examen d'un objet d'acquisition qui correspondrait très bien à la stratégie de placement (transaction sale and rent back). Le financement de cette acquisition serait effectué en partie par des capitaux étrangers, compte tenu de l'orientation stratégique du groupe de placement DAGSIS. Une analyse de faisabilité pour les installations photovoltaïques est actuellement en cours sur l'ensemble du portefeuille, à titre de mesure supplémentaire de valorisation.

Disclaimer: Ce document a été rédigé par la Fondation de placement DAI et/ou par des entreprises qui lui sont liées (ci-après DAI) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, la 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 la 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. Toute reproduction partielle ou totale de ce document est interdite sans l'autorisation écrite de la 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, 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 factsheets 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 DAGSIS investit à l'échelle nationale dans les biens immobiliers commerciaux détenus directement. L'objectif de placement vise une croissance du capital et des revenus à long terme et adaptée aux risques.

### Focus sur l'investissement

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

### Arguments d'investissement

- ▶ Les contrats de location indexés offrent une protection contre l'inflation.
- ▶ Les contrats de location à long terme génèrent des cash-flows durables et prévisibles
- ▶ Les contrats de location double et triple net avec des locataires individuels permettent de réduire les coûts pour le propriétaire
- ▶ Limitation de l'offre en raison de réglementations restrictives en matière de construction et de réserves foncières limitées.

#### Informations

<b>Direction</b>	1741 Fund Solutions AG
<b>Conseiller en placement Expert en estimation Autorité de surveillance Organe de révision</b>	PAT-BVG Wüest Partner OAK BV
<b>Banque dépositaire</b>	BDO Frankfurter
<b>Affectation des revenus Valeur ISIN</b>	Bankgesellschaft thesaurierend 34781849
<b>Contact et interlocuteur</b>	CH034781849

#### La fondation de placement DAI

**Alfred Gmünder**  
Directeur

**Claridenstrasse 34**  
8002 Zürich

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