

# La fondation de placement DAI

Rapport semestriel par 31.12.2019

## Immobilier commercial de haute qualité

Le groupe de placement DAGSIS donne la possibilité aux institutions de prévoyance professionnelle de participer de manière directe et transparente au marché attractif de l'immobilier commercial suisse.

### Stratégie d'investissement

L'investissement cible l'acquisition d'immeubles commerciaux et spéciaux le long des axes principaux de circulation en Suisse. Les investissements cherchent à réaliser une croissance du capital et du rendement à long terme conformément aux risques pris. L'accent de l'activité d'investissement est mis sur l'acquisition des immeubles d'exploitation qui sont acquis dans le cadre des transactions « sale-and-rent-back ». Les caractéristiques complémentaires de ces immeubles offrent aux investisseurs des opportunités de diversification supplémentaires, tout en réduisant les risques liés à leur portefeuille.

### Procédé d'évaluation

L'estimation des immeubles est effectuée par des experts de la Wüest Partner SA et sont portés au bilan à la valeur du marché. Les fourchettes de taux de capitalisation bruts se situent entre 4.62% et 5.02%.

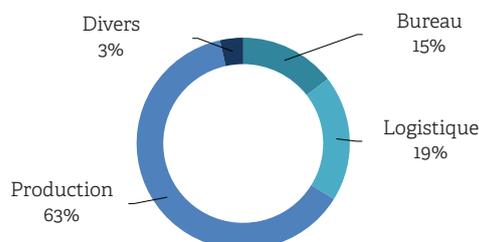
## Données et caractéristiques

Forme juridique	Fondation de placement
Affectation du résultat	réinvesti
Experts	Wüest Partner SA
Organe de révision	BDO SA
Surveillance	CHS PP
Communication VNI	trimestrielle
Clôture de l'exercice	30 juin
No de valeur/ISIN	34781849/CH0347818491

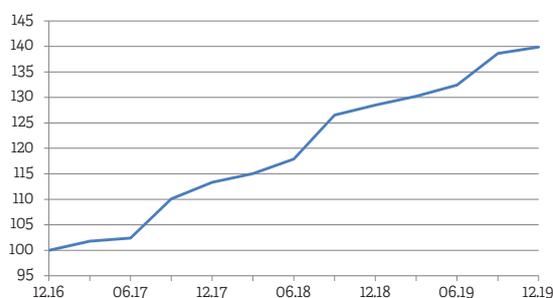
## Chiffres clés du portefeuille par 31.12.2019

Valeur nette d'inventaire	139.86
Performance YTD	8.85 %
Taux des pertes sur loyer	0.00 %
Coefficient d'endettement	15.35 %
Marge EBIT	82.31 %
Quote-part d. charges d'exploitation TER	0.88 %
Performance année courante	5.64 %
Frais de gestion	0.50 %
Commission d'émission	1.00 %
Commission de rachat	0.00 %
Protection contre la dilution	0.00 %

## Portefeuille - Allocation typ d'usage (base: m<sup>2</sup>)



## Performance



## Résultats commerciaux (en CHF 1 000)

Compte de fortune	31.12.19	30.06.19
Fortune totale	156 188	128 846
Valeur marchande de tous les biens	142 686	108 884
Fortune nette	132 042	105 528
Nombre de parts à la date de référence	944	797
Compte de résultat (semestriel 31.12.)	2019	2018
Produit des loyers	3 812	2 906
Produit théorique des loyers	3 812	2 906

## Contact

Die Anlagestiftung DAI  
Dr. Stefan Binderheim  
Directeur Général  
Kirchenweg 8  
8008 Zürich  
Tel. 044 878 99 33  
s.binderheim@anlagestiftungdai.ch  
www.anlagestiftungdai.ch

## Décharge de responsabilité

Le présent document a été élaboré par Die Anlagestiftung DAI et/ou les sociétés liées (ci-après DAI) avec le plus grand soin et au mieux de leurs connaissances. Cependant, DAI ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité de son contenu et décline toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de DAI au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment sans préavis. Le document a uniquement une visée informative à l'intention de son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation d'acquisition ou de vente d'instruments ou de prestations financières et n'exonère pas le destinataire de se forger son propre jugement. Le présent document ne doit pas être reproduit, ni en tout ni en partie, sans l'accord écrit de DAI. Il ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile interdit l'accès à de telles informations conformément à la législation en vigueur. Tout placement comporte des risques, notamment de fluctuation de valeur et de rendement. Les indications de rendements historiques et les scénarios de marché ne constituent nullement une garantie de résultats actuels et futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. L'émetteur et le gestionnaire de Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS est Die Anlagestiftung DAI, Zurich. Les statuts, le prospectus et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fiches techniques peuvent être commandés gratuitement auprès de Die Anlagestiftung DAI. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts sont autorisées comme investisseurs directs.

# La fondation de placement DAI

Rapport semestriel par 31.12.2019

## Développement du portefeuille

### Rétrospective

Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS a de nouveau très bien démarré le premier semestre du nouvel exercice. Avec l'acquisition de deux bâtiments de bureau et de production sur l'axe de transport Zurich - Lausanne au troisième trimestre et une autre acquisition à la fin du quatrième trimestre en Suisse romande (transfert de propriété au premier trimestre 2020), la valeur du portefeuille a dépassé le seuil des 150 millions de francs.

### Perspective

L'expansion du portefeuille immobilier du groupe d'investissement se poursuit de manière très sélective afin de ne pas diluer les investissements existants. Le WAULT de 15.0 et le rendement cashflow net de 5.4% confirment l'efficacité de la stratégie de portefeuille poursuivie.

Le groupe de placement DAGSIS continue de disposer d'un portefeuille de placement attrayant, ce qui devrait permettre de continuer à se développer au cours des prochains mois tout en préservant les cashflows. Les acquisitions seront principalement financées aussi à l'avenir par des ressources propres. Ce n'est qu'après tous les engagements en capital auront été appelés que le ratio de financement de la dette sera à nouveau porté au niveau cible de la stratégie.