

# Die Anlagestiftung Immobilien DAI

KGAST - Konferenz der Geschäftsführer  
von Anlagestiftungen

DAI

Die Anlagestiftung Immobilien

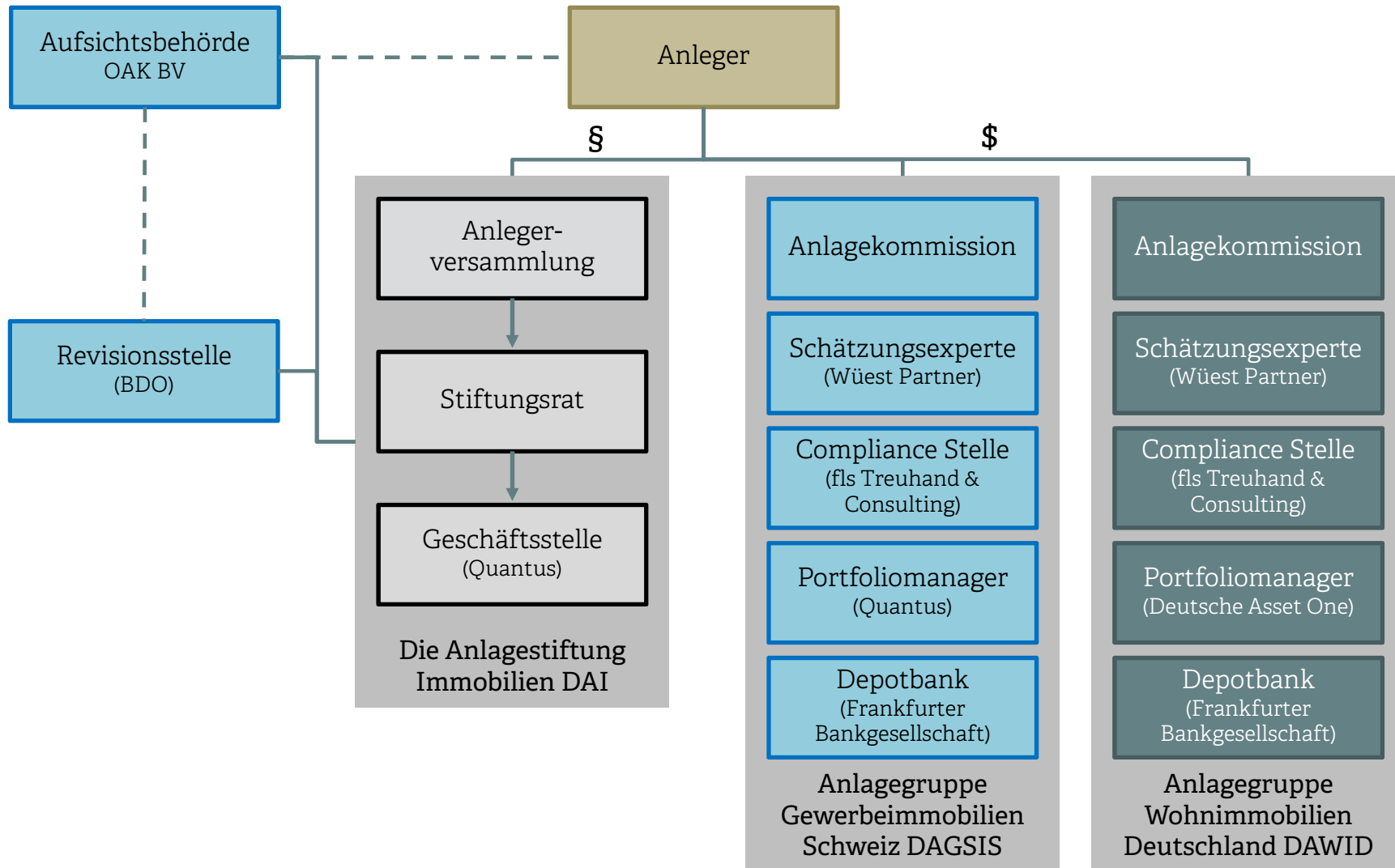
---

# Inhaltsverzeichnis

Organisation	3
Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	8
Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID	12

# Die Anlagestiftung Immobilien DAI

## Organisation



---

# Organisation

## Stiftungsrat

### **Roland Vögele, Präsident des Stiftungsrates**

- Präsident des VR und CEO der MV Invest AG

### **Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident des Stiftungsrates**

- VR Bauknecht Capital AG - mitverantwortlich für die Immobilienaktivitäten der Bauknecht Gruppe
- Mitglied des VR der Silver Reel Partners AG
- Präsident des VR der Silver Reel Pictures AG

### **Rolf Hubli, Mitglied des Stiftungsrates**

- Geschäftsführer der Pensionskasse Thurgau

### **Kaare Krane, Mitglied des Stiftungsrates**

- CEO Independent Real Estate & Corporate Advisor
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der deutschen IFM Immobilien AG

### **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Mitglied des Stiftungsrates**

- Professor für Immobilienwirtschaft an der IREBS International Real; Universität Regensburg
- Gründer der Immobilienakademie der European Business School (ebs)
- Mitbegründer von CUREM – Center of Urban & Real Estate Management

---

# Organisation

## Anlagekommission Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

### **Dr. Gero Bauknecht, Präsident der Anlagekommission**

- VR Bauknecht Capital AG - mitverantwortlich für die Immobilienaktivitäten der Bauknecht Gruppe
- Mitglied des VR der Silver Reel Partners AG
- Präsident des VR der Silver Reel Pictures AG

### **Kaare Krane, Vizepräsident der Anlagekommission**

- CEO Independent Real Estate & Corporate Advisor
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der deutschen IFM Immobilien AG

### **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Mitglied der Anlagekommission**

- Professor für Immobilienwirtschaft an der IREBS International Real; Universität Regensburg
- Gründer der Immobilienakademie der European Business School (ebs)
- Mitbegründer von CUREM – Center of Urban & Real Estate Management

### **Romeo Vetter, Mitglied der Anlagekommission**

- Real Estate Manager der Pensionskasse Thurgau
- Akkreditierter Immobilienschätzer

---

# Organisation

## Anlagekommission Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID

### **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Präsident der Anlagekommission**

- Professor für Immobilienwirtschaft an der IREBS International Real; Universität Regensburg
- Gründer der Immobilienakademie der European Business School (ebs)
- Mitbegründer von CUREM – Center of Urban & Real Estate Management

### **Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident der Anlagekommission**

- VR Bauknecht Capital AG - mitverantwortlich für die Immobilienaktivitäten der Bauknecht Gruppe
- Mitglied des VR der Silver Reel Partners AG
- Präsident des VR der Silver Reel Pictures AG

### **Kaare Krane, Mitglied der Anlagekommission**

- CEO Independent Real Estate & Corporate Advisor
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der deutschen IFM Immobilien AG

---

# Organisation

## Die Stifterin / Geschäftsführung

### Quantus AG

- Effekthändlerin  
die Regulierung, Überwachung und Funktion der Schweizer Effekthändler ist weitgehend identisch mit derjenigen der Schweizer Banken
- 1980 gegründet
- inhabergeführtes Unternehmen und weder kapitalmässig mit anderen Gesellschaften verflochten, noch in irgendeiner anderen Form im Einflussbereich Dritter
- Konzentration auf Vermögensverwaltung für private und institutionelle Investoren:
  - Aktiver risikobasierter Anlageansatz
  - Umfassende Beratung im Bereich Immobilienanlagen
  - Entwicklung von bedürfnisgerechten Anlagelösungen

---

# Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

## Portfoliostrategie

**Aufbau eines Immobilienportfolios aus erstklassigen Schweizer Gewerbe- und Spezialimmobilien mit Schwerpunkt:**

- Industrie-, Produktions- und Fabriknutzung
- Logistik- und Lagernutzung
- Handels-, Retail- und Verkaufsnutzung
- Spezialimmobilien wie beispielsweise Parkhäuser

**Fokus auf vollvermietete Bestandesliegenschaften mit langfristigen, indexierten Mietverträgen:**

- Sale-and-Rent-Back-Transaktionen
- Dach- und Fachverträge (Double Net-Mietverträge)

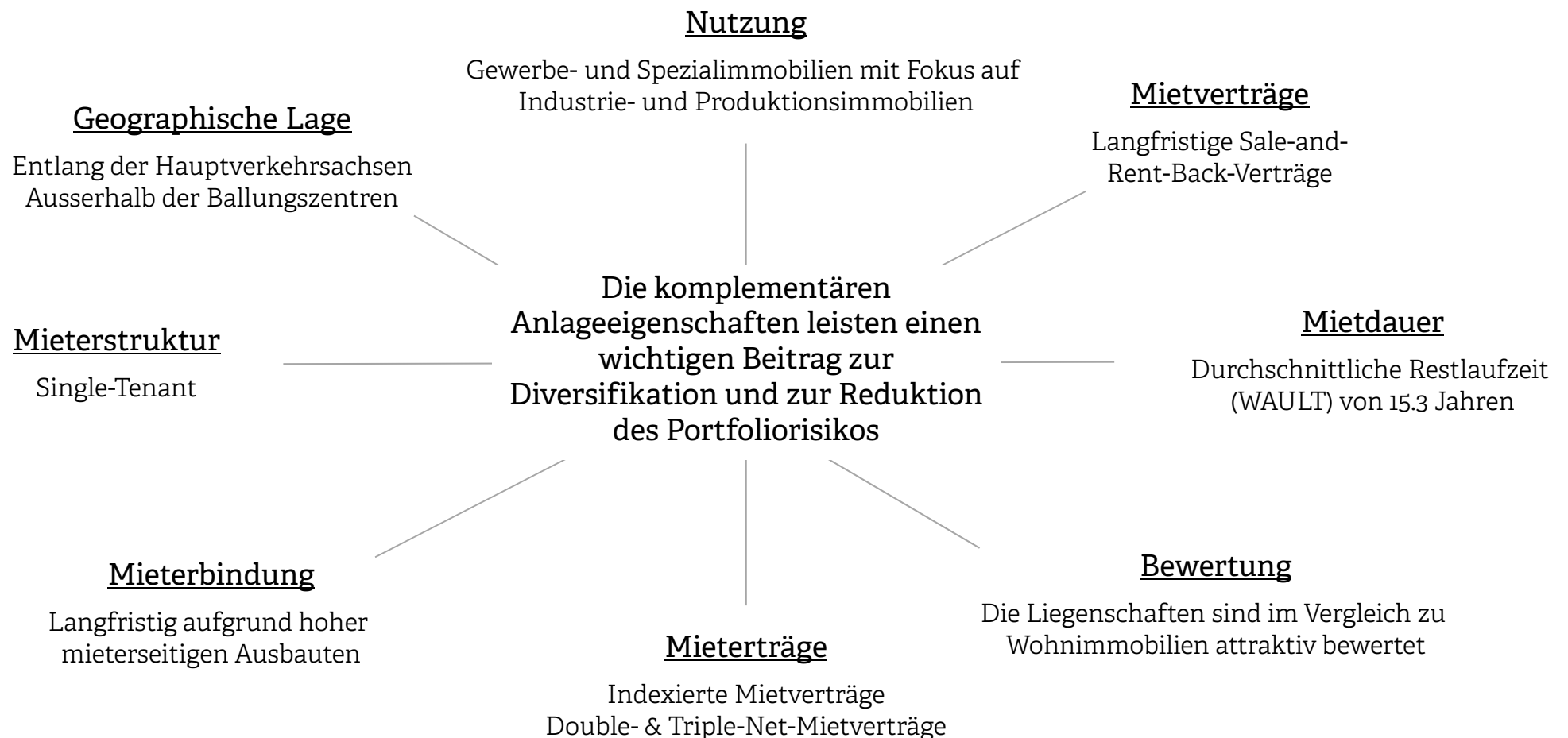
**Fokus auf die langfristige Sicherstellung eines kontinuierlichen Netto-Cashflows unter Wahrung des Wertsteigerungspotentials:**

- erwartete stetige Netto-Cashflow-Rendite von 4.75% bis 5.5 %
- attraktive Zielrendite von 5.5% bis 6.5%

---

# Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

## Komplementäre Anlageeigenschaften von Gewerbeimmobilien



---

# Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

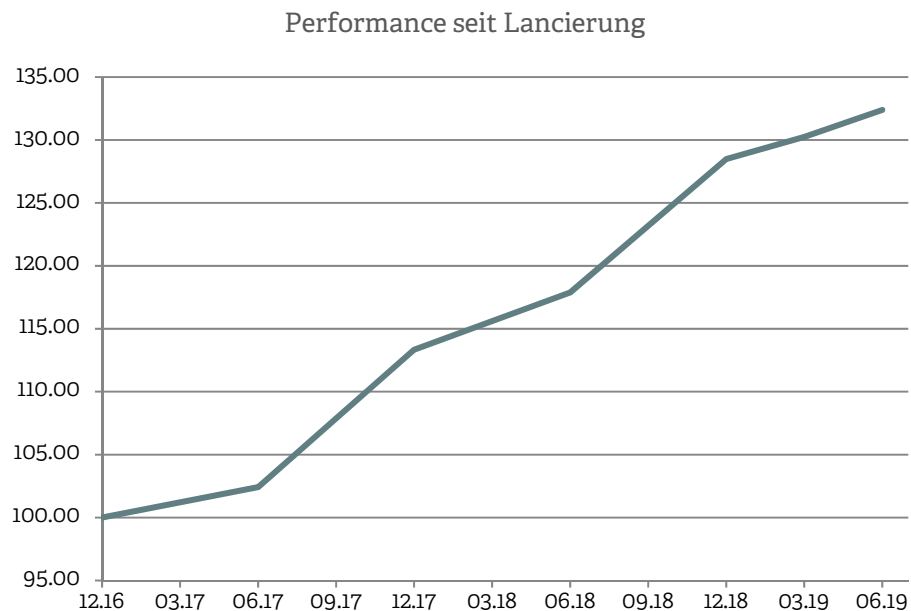
## Portfoliokennzahlen

	15. August 2019
Anzahl Liegenschaften	11
Verkehrswert in Mio.	139.6
Diskontsatz brutto	4.7% bis 5.0%
Verbindlichkeiten in Mio.	21.90
Fremdfinanzierungsgrad (LTV)	15.7%
Liquide Mittel in Mio.	~2.9
Vermietungsquote	100%
Mietzinseinnahmen p.a.(Soll/IST)	7.8 / 7.8
Nettorendite fertige Bauten	~5.60%
Mietzinsausfallquote	0%
Bewirtschaftungskosten	0%
WAULT	15.3
AUM	142.5

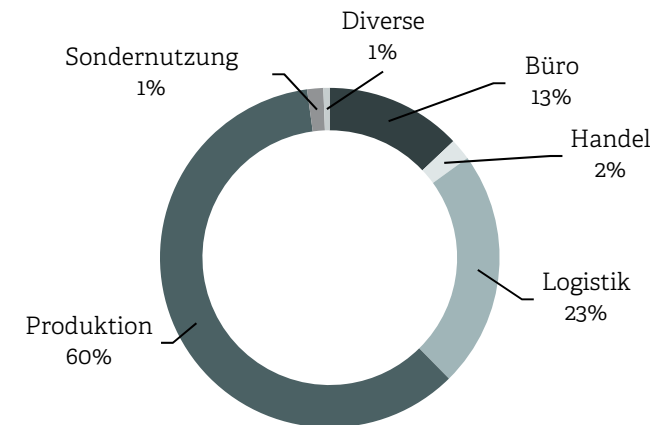
---

# Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

## Performanceentwicklung



Portfolio Allokation (m<sup>2</sup>)



### Ideale Diversifikationsmöglichkeiten:

- Zugang zu renditestarken Gewerbeimmobilien entlang der wichtigen Hauptverkehrsachsen
- Sinnvolle Ergänzung zu bestehenden Immobilieninvestitionen in Wohnimmobilien
- Interessante Portfoliodiversifikation im Sinne von geografischer Lage und Nutzungsart

---

# Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID

## Portfoliostrategie

### Aufbau eines Immobilienportfolios aus deutschen Wohnimmobilien:

- Direktanlagen
- Fokussierung auf Core/Core Plus Investitionen
- selektive Beimischung von gemischt genutzten Objekten

### Fokus auf vollvermietete Bestandesliegenschaften in mittleren Städten mit:

- positiven Trends betreffend Bevölkerungs- und Mietpreiswachstum
- ausgeprägten Wirtschafts- und oder Industriezentren
- guten Verkehrsanbindungen und Universitäten

### Fokus auf die langfristige Sicherstellung eines kontinuierlichen Netto-Cashflows unter Wahrung des Wertsteigerungspotentials:

- erwartete stetige Netto-Cashflow-Rendite von 4.0% bis 4.5%
- attraktive Zielrendite von 4.75% bis 5.5%

---

# Kontaktadresse

Die Anlagestiftung Immobilien DAI  
Kirchenweg 8  
8008 Zürich

Tel. +41 44 878 99 33  
[www.anlagestiftungdai.ch](http://www.anlagestiftungdai.ch)

Dr. Stefan Binderheim  
[s.binderheim@anlagestiftungdai.ch](mailto:s.binderheim@anlagestiftungdai.ch)

---

# Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Anlagestiftung Immobilien 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. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. 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. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche u.a. Konsequenzen zu prüfen. 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. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person abgegeben werden.

Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Die wesentlichen Risiken der Immobilienanlagegruppe bestehen unter anderem in der beschränkten Liquidität des Immobilienmarkts, der Veränderung der Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung von Immobilien, den inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten sowie in Umweltrisiken (u.a. Altlasten).

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe ist die Anlagestiftung Immobilien DAI, Zürich. Statuten, Prospekt und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Anlagestiftung Immobilien DAI kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Copyright © 2015 Die Anlagestiftung Immobilien DAI und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.