

JAHRESBERICHT 2019 - 2020
per 30. Juni 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort und Ausblick	2
Bericht des Portfolio Managers	3
Organe	9
Jahresbericht	10
Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	10
Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	11
Vermögensrechnung	11
Erfolgsrechnung	12
Stammvermögen	13
Bilanz	13
Erfolgsrechnung	14
Anhang	15
1. Grundlagen und Organisation	15
2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	17
3. Erläuterung der Vermögenslage	19
4. Auflagen der Aufsichtsbehörde	22
5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	22
Liegenschaftenverzeichnis	23
Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG	24
Bericht der Revisionsstelle	28

VORWORT UND AUSBLICK

Es freut uns, Ihnen den dritten Geschäftsbericht der Anlagestiftung DAI zu überreichen. Das dritte Geschäftsjahr unserer Stiftung verlief sehr positiv.

Das nach wie vor vorherrschende Tiefzinsumfeld trug wiederum wesentlich zur erfreulichen Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes in der Berichtsperiode bei. Die grosszügige Versorgung der Schweizer Wirtschaft mit günstigen Krediten und Liquidität durch den Staat und die Nationalbank dürfte die Zinsen über alle Laufzeiten weiterhin tief im negativen Bereich halten. Die Immobiliennachfrage seitens der institutionellen Investoren wird weiterhin auf hohem Niveau bleiben.

Die Anlagestiftung DAI mit ihrer Anlagegruppe Gewerbe- und Spezialimmobilien Schweiz DAGSIS hat von der Nachfrage nach Immobilienanlagen profitiert und weitere Vorsorge- stiftungen als Investoren gewinnen können.

Der Portfolioausbau erfolgte unter strikter Einhaltung der hohen Anforderungen an mögliche Anlageobjekte. Die Neugelder wurden in Bestandesliegenschaften in den Kantonen Freiburg und Aargau investiert, welche zur weiteren Diversifikation des Anlageportfolios beitragen.

Die konsequente Umsetzung der Anlagestrategie sowie die sehr selektive Auswahl der Anlageobjekte zahlte sich aus. Mit einem Wertzuwachs von 11.11% wurde wiederum ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Im Gegensatz zum zweiten Jahr war das dritte Geschäftsjahr durch zwei sehr unterschiedliche Halbjahre geprägt. Die Entwicklung zu Beginn des ersten Halbjahres schloss nahtlos an diejenige des vorangegangenen Geschäftsjahres an. Die zweite Hälfte des Geschäftsjahres hingegen wurde mehrheitlich von Risikomanagementaktivitäten geprägt, welche grossmehrheitlich, aber nicht ausschliesslich, den Folgen der Corona-Pandemie geschuldet waren. Rückblickend kann festgehalten werden, dass sich das von der Anlagestiftung etablierte, auf das Halten von Betriebsliegenschaften ausgerichtete Risikomanagement und -controlling, bewährt hat.

Die Bedeutung einer vertieften Due Diligence im Rahmen der Ankaufsprüfung, welche neben den klassischen immobilien-spezifischen Beurteilungskriterien zusätzlich noch Fragen der Bonitätsprüfung, der Wiedervermietbarkeit bzw. der modularen Nutzung sowie der Möglichkeit einer Umnutzung umfasst, wurde in der Phase der Pandemie ebenso eindrücklich veranschaulicht, wie das Vorhandensein eines funktionierenden Bonitätsmonitorings. Wir gehen davon aus, dass wir mit dem gewählten Setup gut für die zukünftigen Herausforderungen gewappnet sind.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung sind überzeugt, dass die Anlagegruppe Gewerbe- und Spezialimmobilien Schweiz DAGSIS die in sie gesetzten Erwartungen in Bezug auf Cashflow-Renditen und Wertentwicklung auch unter den geänderten Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren erfüllen wird.

Wir danken allen Anlegern für das der Anlagestiftung DAI entgegengebrachte Vertrauen und wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen gute Gesundheit.

Roland Vögele
Stiftungsratspräsident

Dr. Stefan Binderheim
Geschäftsführer

BERICHT DES PORTFOLIO MANAGERS

Allgemeine Markteinschätzung

Die Tiefzinspolitik der Schweizer Nationalbank prägte auch zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres den Schweizer Immobilienmarkt und die Investitionstätigkeit der Vorsorgeeinrichtungen, was auch für das kommende Geschäftsjahr zutreffen dürfte.

Der Jahreswechsel und die ersten Meldungen über ein neuartiges Virus aus China sollten den Anfang einer «unvorstellbaren» globalen Entwicklung darstellen, welche sowohl einen weitestgehenden globalen Stillstand des öffentlichen Lebens, der weltweiten Produktion sowie erheblichen Einschränkungen des sozialen Lebens und privater Rechte sein sollte.

Die daraus resultierenden weltweiten Einbrüche der Wirtschaftsleistungen waren weder vorhersehbar, noch waren sie Teil der Prognosen der weiteren Wirtschaftsentwicklung. Die Corona-Pandemie hat sämtliche Marktteilnehmer auf dem falschen Fuss erwischt und führte zu erheblichen Verwerfungen an den globalen Märkten.

Wie zahlreiche andere Staaten, verordnete die Schweiz am 16. März 2020 einen weitgehenden Stillstand des öffentlichen Lebens. Zur Abfederung der Folgen der Pandemie hat der Bundesrat ein Hilfspaket von 40 Mrd. Schweizer Franken zur Verfügung gestellt, was rund 6% des Bruttoinlandsproduktes entspricht. Trotz der grosszügigen Unterstützung der Schweizer Wirtschaft mit «billigen» Krediten und den im Laufe des zweiten Quartals 2020 eingeführten Lockerungsschritten hin zur Normalität dürften die negativen Folgen für die Wirtschaft noch länger nachwirken. Die effektiven Schäden für den Wirtschaftsstandort Schweiz dürften erst in den kommenden Quartalen ersichtlich werden und hängen stark von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab.

Was für die Schweiz zutrifft, gilt auch für die weltweite Entwicklung. Ein schnelles Ende der grössten Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg ist nicht wahrscheinlich. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass die Rückkehr zur Normalität weiterhin schrittweise erfolgt und mehr Zeit in Anspruch nehmen wird, als es vielen Wirtschaftsführern genehm ist.

Schlüssel für eine schnelle Verbesserung der globalen Lage bleibt die erfolgreiche Rückkehr zur wirtschaftlichen Normalität. Die weitere Entwicklung wird folglich stark vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängig sein. Durch die grosszügige Versorgung der Wirtschaft mit Liquidität erreichten die langfristigen Schweizer Zinsen neue Tiefstwerte. Die Entspannung an der Zinsfront dürfte noch länger auf sich warten lassen.

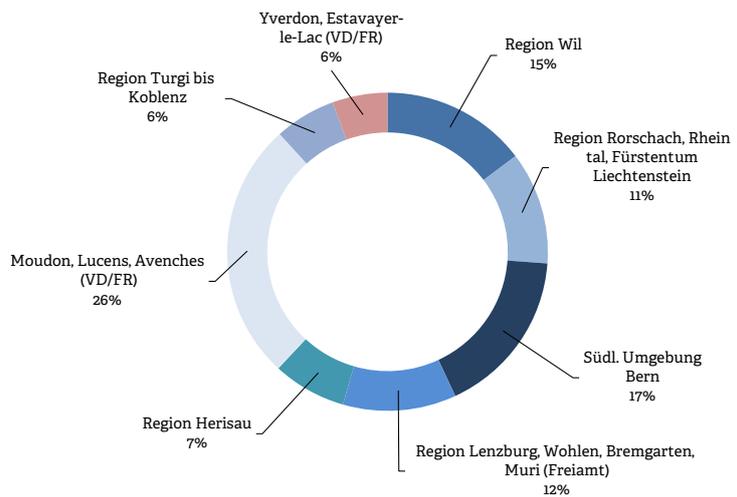
Die Pandemie wird auch am Schweizerischen Immobilienmarkt Spuren hinterlassen. Die Corona-Pandemie hat die Mieter von Geschäftsflächen unterschiedlich stark in Mitleidenschaft gezogen. Stark betroffen sind vor allem Verkaufsflächen, Restaurants und Hotels. Auch im Segment der Büroflächen zeichnen sich erste Preisrückgänge bei den Mieten ab. Diese Mietersegmente sind im Portfolio nicht vertreten.

Immobilien reagieren in der Regel verspätet auf eine Verschlechterung der Konjunkturlage. Sie gehören klar zu den spätzyklischen Anlageklassen. Erst der weitere Verlauf der Krise wird zeigen, ob und allenfalls welchen Einfluss die aktuelle Ausnahmesituation auf das Portfolio haben wird.

Die komplementären Eigenschaften von Schweizer Gewerbe- und Spezialimmobilien zu bestehenden Immobilienanlagen werden tendenziell noch an Bedeutung gewinnen, da die klassischen Gewerbeimmobilien wie Büro, Verkauf und Gastronomie erheblich von der Pandemie tangiert wurden und mittel- bis langfristig mit Mietpreissrückgängen zu rechnen ist.

Die von der Industrie genutzten Liegenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Diversifikation bestehender Immobilienportfolios in Bezug auf Nutzungsarten und geografische Lage und stellen eine ideale Portfolioergänzung bei gleichzeitiger Reduktion des Portfoliorisikos dar.

Die stabilen Cashflows und die erwartenden Renditen von Gewerbe- und Spezialimmobilien von rund 6% bieten den Vorsorgeeinrichtungen eine interessante Anlagemöglichkeit und leisten einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der herausfordernden Renditevorgaben der Vorsorgeeinrichtungen.



Portfolioaktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden drei Bestandesliegenschaften erworben. Die Liegenschaften befinden sich in Domdidier (FR), Koblenz (AG) und Estavayer-le-Lac (FR).

Die Liegenschaft in Domdidier wurde im Rahmen einer Sale-and-Rent-Back-Transaktion erworben. Im Rahmen des Verkaufs wurde ein sehr langfristiger Triple-Net-Mietvertrag mit der bestehenden Mieterin abgeschlossen. Das Unternehmen investiert die frei gewordenen Mittel in die Stärkung der Bilanz und in den Ausbau der Geschäftstätigkeit.

Standort:	Domdidier, FR
Nutzung:	Produktion, Büro
Nutzfläche:	7'680 m ²
Land:	11'468 m ²
Baujahr:	1990, 2009



Die Liegenschaft in Koblenz wurde im Rahmen der Unternehmensübernahme dem Erwerber abgekauft, welcher sein Investment auf das operative Geschäft fokussieren will. Im Rahmen der Transaktion wurde ein langfristiger Double-Net-Mietvertrag mit der bestehenden Mieterin abgeschlossen.

Standort:	Koblenz, AG
Nutzung:	Produktion, Büro
Nutzfläche:	7'189 m ²
Land:	16'340 m ²
Baujahr:	1976, 1999, 2003, 2013



Die Liegenschaft in Estavayer-le-Lac wurde im Rahmen einer Sale-and-Rent-Back-Transaktion erworben. Die Liegenschaft dient der Soleol SA als Hauptsitz und gleichzeitig als Showcase, was heute im Bereich der alternativen Energiegewinnung machbar ist. Die Liegenschaft weist einen Selbstversorgungsgrad von 143% auf. Im Rahmen des Verkaufs wurde ein sehr langfristiger Triple-Net-Mietvertrag mit der bestehenden Mieterin abgeschlossen. Das Unternehmen investiert die frei gewordenen Mittel in die Stärkung der Bilanz und in den Ausbau der Geschäftstätigkeit.

Standort:	Estavayer-le-Lac, FR
Nutzung:	Lager, Büro
Nutzfläche:	2'387 m ²
Land:	5'144 m ² (Baurecht)
Baujahr:	2014



Das Neubauprojekt für die Molkerei Forster AG in Herisau schreitet planmässig voran und wird fristgerecht auf Ende des laufenden Geschäftsjahres an die Mieterin übergeben. Das Bauprojekt erlaubt eine zeitnahe Investition der anfallenden Cashflows der Anlagegruppe und trägt massgeblich zur Optimierung des Liquiditätsmanagements bei.

Standort: Herisau, AR
Nutzung: Produktion und Büro
Nutzfläche: 10'018 m²
Land: 6'053 m²
Baujahr: 2019, 2021



Das Portfolio der Bestandesliegenschaften erreichte per Ende Juni 2020 einen Portfoliowert von CHF 146 Mio. Die durchschnittliche Objektgrösse beträgt per 30. Juni 2020 CHF 12.2 Mio. Das grösste Objekt ist mit CHF 26.7 Mio. die Liegenschaft in Schmitzen, das kleinste Objekt mit CHF 3.7 Mio. die Liegenschaft in Au.

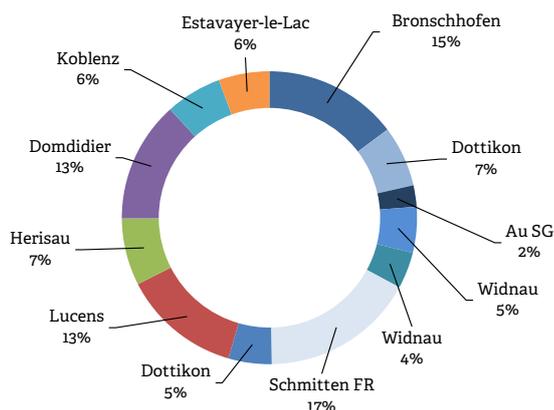
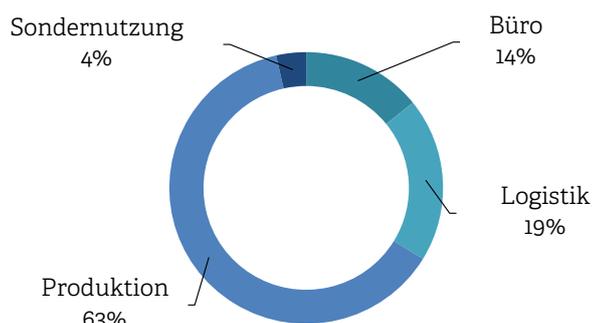
Zu Beginn des vierten Quartals 2019 wurde die Anlagestiftung erstmals mit der Tatsache konfrontiert, dass sich die Geschäftsaussichten einer Mieterin erheblich verschlechterten und die Mieterin in einen Liquiditätsengpass geraten könnte. Ende November wurde vom zuständigen Gericht die provisorische Nachlassstundung bewilligt. Im Rahmen dieser Ausnahmesituation hat sich bestätigt, dass der umfassenden Due Diligence im Rahmen des Ankaufs, welche unter der «modularen» Weiterverwendung der Liegenschaft ebenso wie der Sicherstellung der Miete Rechnung trägt, eine besondere Bedeutung zukommt. Die Risiken für das Anlageportfolio werden dadurch erheblich reduziert.

Mit dem Einstieg neuer Investoren im Juni 2020, welche die Aktienmehrheit und das langfristige Mietvertragsverhältnis übernommen haben, konnte sowohl für die Mieterin, deren Mitarbeiter, wie auch für die Anlagestiftung ein äusserst erfreulicher Abschluss gefunden werden.

Portfoliokennzahlen

Im bestehenden Portfolio dominiert die Produktionsnutzung, wohingegen Büroflächen klar untervertreten sind. Die Untergewichtung von Büroflächen ist gewollt, einerseits aufgrund der teilweise schon stolzen Bewertung entsprechender Liegenschaften und andererseits, um eine möglichst hohe Komplementarität zu bestehenden Immobilienanlagen der Vorsorgeeinrichtungen zu gewährleisten.

Bei den bestehenden Büroflächen handelt es sich ausschliesslich um Flächen innerhalb der Produktionsbetriebe. Insofern tangiert die sich abzeichnende Mietpreiskorrektur bei Büroflächen die Anlagegruppe nur am Rande, da diese Flächen im Rahmen eines Gesamtmietvertrages für die Liegenschaft eingebunden sind und diese für die administrativen Einheiten der Mieter benötigt werden.



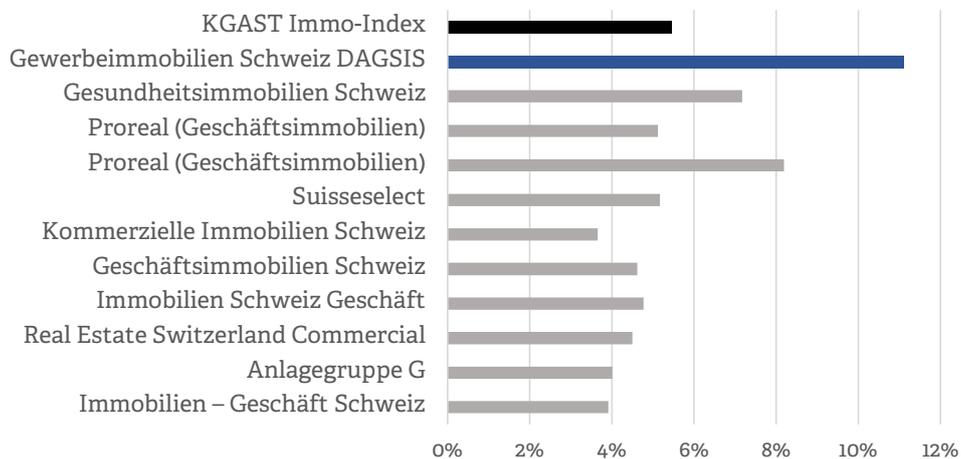
Der Abschluss von sogenannten Sale-and-Rent-Back-Verträgen in Kombination mit Double-Net bzw. Triple-Net-Mietverträgen bilden zentrale Elemente der Anlagestrategie. Dies ermöglicht der Anlagegruppe Gewerbe- und Spezialimmobilien Schweiz DAGSIS die Erzielung hoher langfristiger Netto-Cashflows. Im Falle eines Double-Net-Mietvertrages verbleiben mit Ausnahme der Versicherungsprämien, der Steuern und der Kosten für den Unter-

halt der Gebäudehülle alle Aufwendungen inklusive der Nebenkosten beim Mieter. Bei einem Triple-Net-Mietvertrag verbleiben sämtliche Aufwendungen, Versicherungsprämien und Steuern beim Mieter.

Alle Mietverträge sind indexiert, was stabile, inflationsgeschützte Netto-Cashflows ermöglicht und die Wertstabilität der Objekte erhöht.

Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 15.2 Jahren (VJ: 14.0) ist das Portfolio sehr langfristig vermietet. Die 15.2 Jahre Restlaufzeit der Mietverträge dürfte den höchsten Wert aller Schweizer Immobilienanlagegefässe darstellen.

Performance 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020



Quelle: KGAST-Performancemonitor

Die aktuellsten Entwicklungen bestätigen die verfolgte Anlagestrategie der Anlagegruppe. Das Portfolio ist gegenüber den von der Pandemie am stärksten betroffenen Mietflächen nicht exponiert. Mit einem Wertzuwachs von 11.11% im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein äusserst erfreuliches Resultat erzielt.

Die bestehende Investitionspipeline umfasst weitere äusserst attraktive Liegenschaften. Dies erlaubt der Anlagegruppe Gewerbe- und Spezialimmobilien Schweiz DAGSIS neue Zeichnungen entgegenzunehmen und das Kapital im Rahmen des Portfolioausbaus zeitnah in renditestarke Bestandesliegenschaften zu investieren.

ORGANE

Stiftungsrat	Roland Vögele, Stiftungsratspräsident Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident Rolf Hubli Kaare Krane Prof. Dr. Karl-Werner Schulte
Anlagekommission Anlage- gruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	Dr. Gero Bauknecht, Präsident Kaare Krane, Vizepräsident Prof. Dr. Karl-Werner Schulte Romeo Vetter
Anlagekommission Anlage- gruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID	Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Präsident Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident Kaare Krane
Geschäftsführung	Quantus AG
Revisionsstelle	BDO AG
Schätzer	Wüest Partner AG
Compliance Stelle	fls treuhand & consulting gmbh

JAHRESBERICHT

Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

	30.06.2020	30.06.2019
Nettovermögen in CHF	157'328'447	105'528'707
Anlagekapital	125'556'646	88'212'454
Anzahl Ansprüche	1'069'512	797'107
NAV in CHF	147.10	132.39
Ausschüttung je Anspruch ¹	0	0
Anlagerendite	11.11%	12.30%
Rendite des investierten Kapitals ROIC	8.79%	8.93%
Eigenkapitalrendite ROE	10.12%	11.29%
Fremdfinanzierungsquote	13.85%	20.11%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.83%	81.40%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA GAV}	0.82%	0.88%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA NAV}	0.97%	1.12%
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	15.2	14.0
Mietausfallquote	1.66%	0.00%
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	4.75%	4.81%
Valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend	

Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Vermögensrechnung

		alle Zahlen in CHF	
		30.06.2020	30.06.2019
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		10'744'530	1'925'349
Forderung Mietzinsen brutto		756'417	169'400
Delkredere	I	-142'024	0
Forderung Mietzinsen nach Wertberichtigung		614'393	169'400
Kurzfristige Forderungen Dritte		13'492	7'048
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		836'598	1'307'363
Aktive Rechnungsabgrenzung		58'443	50'746
Total Umlaufvermögen		12'267'457	3'459'907
Anlagevermögen II			
Fertige Bauten (inkl. Land)		146'440'000	106'047'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)		11'725'000	2'836'936
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)		12'146'004	16'502'584
Total Anlagevermögen		170'311'003	125'386'520
Total Aktiven (Gesamtvermögen)			
		182'578'460	128'846'428
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte		36'978	14'087
Übrige Verbindlichkeiten		43'926	12'111
Passive Rechnungsabgrenzung	III	535'820	146'331
Hypothekarschulden		21'900'000	21'900'000
Latente Steuern	IV	2'733'289	1'245'191
Total Fremdkapital		25'250'013	23'317'720
Nettovermögen			
		157'328'447	105'528'707
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		797'107	572'828
Veränderungen im Berichtsjahr		272'405	224'279
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1'069'512	797'107
Kapitalwert je Anspruch		140.31	125.28
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		6.79	7.11
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		147.10	132.39
./. Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		147.10	132.39
Veränderung Nettovermögen			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		105'528'707	67'529'585
Zeichnungen		37'344'192	33'539'102
Rücknahmen		0	6'248'000
Ausschüttungen	V	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		14'455'548	10'708'020
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		157'328'447	105'528'707

Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.19 - 30.06.20	01.07.18 - 30.06.19
Soll-Mietertrag		
Gewerbenutzung	7'947'044	5'980'288
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	-131'870	0
Total Mietertrag netto	7'815'174	5'980'288
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-18'602	-4'800
Total Unterhalt Immobilien	-18'602	-4'800
Operativer Aufwand		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-7'820	-5'924
Versicherungen	-104'791	-83'954
Steuern und Abgaben	-22'791	-26'009
Übriger operativer Aufwand	-13'467	-25'038
Total operativer Aufwand	-148'869	-140'925
Operatives Ergebnis	7'647'703	5'834'563
Sonstige Erträge		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	10'849	6'111
Übrige Erträge	93	0
Total Sonstige Erträge	10'942	6'111
Finanzierungsaufwand		
Hypothekarzinsen	-236'050	-236'050
Sonstige Passivzinsen	-577	-27
Total Finanzierungsaufwand	-236'627	-236'077
Verwaltungsaufwand	VI	
Geschäftsführungshonorar	-964'918	-695'800
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-37'647	-40'800
Übriger Verwaltungsaufwand	-260'745	-236'132
Total Verwaltungsaufwand	-1'263'310	-972'732
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	1'106'327	1'211'961
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	-176'500
Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'106'327	1'035'461
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'265'035	5'667'326
Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Total Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne	VII	
Wertveränderung Fertige Bauten	6'461'976	5'439'761
Wertveränderung Angefangene Bauten	2'216'636	0
Veränderung latente Steuern	-1'488'098	-399'067
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	7'190'514	5'040'694
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	14'455'548	10'708'020

Stammvermögen

Bilanz

		alle Zahlen in CHF	
Aktiven		30.06.2020	30.06.2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		15'887	35'897
Forderungen ALG DAWID	VIII	254'735	254'735
Übrige Forderungen		685'449	1'136'661
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'940	2'940
Total Umlaufvermögen		959'011	1'430'233
Total Aktiven		959'011	1'430'233
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Dritte		0	9'780
Verbindlichkeiten ALG DAGSIS	IX	836'598	1'307'363
Passive Rechnungsabgrenzung		13'800	6'600
Total Fremdkapital		850'398	1'323'743
Stiftungskapital			
Widmungsvermögen		100'000	100'000
Gewinnvortrag		6'490	3'139
Reingewinn		2'124	3'351
Total Stiftungskapital		108'614	106'490
Total Passiven		959'012	1'430'233

Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.19 - 30.06.20	01.07.18 - 30.06.19
Ertrag		
Beiträge aus ALG DAGSIS	116'000	110'000
Zinsertrag	4'053	0
Übrige Erträge	231	3'246
Total Ertrag	120'284	113'246
Aufwand		
Organe	-84'743	-82'421
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV & ASIP	-15'405	-2'000
Verwaltungsaufwand	-18'012	-25'271
Zinsaufwand	0	-203
Total Aufwand	-118'160	-109'895
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'124	3'351

ANHANG

1. Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung DAI ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. ZGB. Sie wurde am 28. Mai 2015 gegründet, hat ihren Sitz in Zürich und untersteht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Die Stiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder. Aktuell wird die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS aktiv geführt.

Statuten und Reglemente

Statuten

(Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 10. Juli 2017)

Stiftungsreglement

(Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 23. September 2016)

Organisationsreglement

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26. September 2019, ersetzt Version vom 29. Mai 2015)

Anlagerichtlinien DAGSIS

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 26. September 2019)

Prospekt DAGSIS

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 26. September 2019)

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ und hat gemäss Art. 8 der Statuten folgende unübertragbare Befugnisse:

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglements;
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates, unter Vorbehalt des Ernennungsrechts des Stifters gemäss Art. 9 Abs. 1;
- Wahl der Revisionsstelle;
- Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung;
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen;
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung;
- Entlastung des Stiftungsrates.

Stiftungsrat	<p>Gestützt auf Art. 9 der Statuten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Satzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation. Der Stiftungsrat entscheidet über alle Geschäfte ab einem Volumen von CHF 1.0 Million.</p>
Mitglieder des Stiftungsrats	<p>Roland Vögele, Stiftungsratspräsident Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident Rolf Hubli Kaare Krane Prof. Dr. Karl-Werner Schulte</p> <p>Die Stiftungsräte sind kollektiv zu zweien unterschreibungsberechtigt.</p>
Anlagekommissionen	<p>Der Stiftungsrat kann gemäss Art. 13 des Stiftungsreglements die Überwachung der Anlagetätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen delegieren. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.</p>
Mitglieder der Anlagekommissionen	<p>Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS</p> <p>Dr. Gero Bauknecht, Präsident Kaare Krane, Vizepräsident Prof. Dr. Karl-Werner Schulte Romeo Vetter</p> <p>Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID</p> <p>Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Präsident Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident Kaare Krane</p>
Geschäftsführung	<p>Der Stiftungsrat kann gemäss Art. 19 des Stiftungsreglements einen Dritten mit der Führung der Geschäfte der Stiftung und die Anlage des Vermögens beauftragen. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen. Gestützt auf Art. 19 des Stiftungsreglements wurde mit der Quantus AG ein schriftlicher Vertrag zur Geschäftsführung und zum Portfoliomanagement abgeschlossen. Die Geschäftsführung kann Geschäfte mit einem Volumen bis CHF 1.0 Million in Eigenkompetenz tätigen.</p> <p>Dr. Stefan Binderheim (Geschäftsführer), Andrea Wegmann, Julia Riesenmann und Adrian Friedli sind seitens der Geschäftsführung für die Anlagestiftung kollektiv zu zweien unterschreibungsberechtigt.</p>

Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde	Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
	Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV, Bern
	Schätzer	Wüest Partner AG, Zürich
	Compliance Stelle	fls treuhand & consulting gmbh, Burgdorf

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Buchführung und Rechnungslegung	Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens sowie der Anlagegruppe wurden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erstellt.
Bewertung	<p>Die Schätzung der Liegenschaften erfolgt durch externe, unabhängige Schätzungsexperten gemäss Art. 3 Abs.7 ff. und Art. 14 des Stiftungsreglements. Die Bewertung erfolgt gemäss der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.</p> <p>Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag (DCF-Methode) ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die zur Anwendung kommenden Bewertungsstandards und Bewertungsmethoden sind im Bericht von Wüest Partner AG dargelegt.</p> <p>Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen 4.72% und 4.92%. Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt 4.75%.</p>
Gliederung	Die Gliederung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.
Vermögenslage	Das Stiftungsvermögen gliedert sich in das Stammvermögen und eine Anlagegruppe. Die Anlage der Anlagegruppe richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglement und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Steuern	Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftsspezifischer Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht direkt steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und in der Vermögensrechnung ausgewiesen. Sie werden aufgrund von Marktveränderungen, veränderter geplanter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren laufend angepasst. Die Anlagestiftung hat sich freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt.
Hypotheken	Die Hypothekarschulden betragen per Stichtag total CHF 21'900'000. Es handelt sich ausnahmslos um Festhypotheken der Raiffeisenbank mit Laufzeiten von 5 bis 14 Jahren und einer Verzinsung von 0.75% bis 1.43%. Für die Sicherstellung der Hypothekendarlehen der Raiffeisenbank in der Höhe von CHF 21.9 Mio. sind Schuldbriefe im Total von CHF 28.7 Mio. der Liegenschaften in Au, Dottikon, Widnau und Wil mit einem Marktwert von CHF 52.0 Mio. hinterlegt.
Übrige Informationen	Informationen zu einzelnen Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung sind in Erläuterungen der Vermögenslage gegeben.

3. Erläuterung der Vermögenslage

I	Delkredere	Das Delkredere beinhaltet eine Rückstellung für Mietzahlungen, welche sich per 30. Juni 2020 in Zahlungsverzug befinden. Das Delkredere berücksichtigt die aktuellen ökonomischen Gegebenheiten und trägt den potentiellen Ausfallrisiken Rechnung.	
II	Anlagevermögen		
	Liegenschafts- und Grundstückkäufe in der Berichtsperiode	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5322 Koblenz Lager- und Verwaltungsgebäude in 1470 Estavayer-le-Lac Produktions- und Verwaltungsgebäude in 6403 Küssnacht am Rigi	
	Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode	keine	
	Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode		Marktwert in CHF
		Produktions- und Bürogebäude in 9552 Bronschhofen	23'290'000
		Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon	10'620'000
		Pharmalogistikgebäude in 9443 Widnau	6'380'000
		Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau	7'970'000
		Gewerbepark in 9434 Au	3'750'000
		Industriegebäude in 3185 Schmitten	26'690'000
		Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon	7'500'000
		Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1522 Lucens	20'580'000

	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier	21'080'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5322 Koblenz	9'780'000
	Lager- und Verwaltungsgebäude in 1470 Estavayer-le-Lac	8'800'000
	Total	146'440'000
Marktwerte Immobilien	Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes.	
Angefangene Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode		Bewertung in CHF
	Bauprojekt in 9100 Herisau	11'725'000
	Total	11'725'000
	Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 26.9 Mio. Der Bezug des Neubaus durch den Mieter erfolgt Ende des ersten Halbjahres 2021.	
Bewertungsmethode	Bauprojekte in der Entwicklungsphase werden ab dem Geschäftsjahr 2019/2020 "true and fair value" bewertet, vorher zu Gestehungskosten, sprich das Projekt wird per Bewertungszeitpunkt bewertet indem die noch ausstehenden Kosten vom Wert nach Fertigstellung abgezogen werden.	
Anzahlung fertige Bauten in der Berichts- periode		Anzahlung in CHF
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 6403 Küssnacht am Rigi	12'146'004
	Total	12'146'004
	Die Eigentumsübertragung findet am 1. Juli 2020 statt.	
III	Passive Rechnungsabgrenzung	Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die zum Voraus bezahlten Mieten für das dritte Quartal in der Höhe von CHF 500'132 sowie die Aufwendungen der Revisions- und Compliancestelle und Steuern in der Höhe von CHF 35'688.
IV	Latente Steuern	Siehe VII Nicht realisierte Kapitalgewinne.

V	Ertragsverwendung	Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.
VI	Verwaltungsaufwand	Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS beträgt CHF 1'263'310 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf CHF 964'918 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand in der Höhe von CHF 260'745 beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von CHF 116'000 sowie die Honorare der Anlagekommission von CHF 47'731.
VII	Nicht realisierte Kapitalgewinne	Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalgewinn in der Höhe von CHF 7'190'514 setzt sich aus dem nicht realisiertem Kapitalgewinn des Bestandesportfolios von CHF 6'461'976 sowie der angefangenen Bauten von CHF 2'216'636 abzüglich der Veränderung der latenten Steuern von CHF 1'488'098 zusammen.
	Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen	Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.
	Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen können gemäss Art. 18 des Stiftungsreglements Kommissionen von jeweils max. 2% erhoben werden. Der Stiftungsrat hat für die Ausgabekommissionen zugunsten des Vertriebs einen Satz von 1% und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 0% festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2019 - 2020 keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen vereinnahmt. Die Quantus AG ist mit der Kapitalbeschaffung für die Anlagestiftung betraut und vereinnahmt zur Deckung ihrer eigenen Aufwendungen die entsprechende Vertriebskommission (Ausgabekommission zugunsten des Vertriebs) direkt von den Anlegern.
VIII	Forderungen ALG DAWID	Das Stammvermögen weist eine Forderung gegenüber der Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID von CHF 254'735 aus. Diese Forderung wird im Rahmen der Erstinvestition der Anlagegruppe getilgt.
IX	Forderungen ALG DAGSIS	Die Position Forderungen ALG DAGSIS beinhaltet in erster Linie Mehrwertsteuerrückforderungen der ALG DAGSIS, welche von der Anlagestiftung eingefordert und über die Verwaltungsrechnung vereinnahmt werden.

4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Auflagen der Aufsichtsbehörde Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörde.

5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Interessenbindungen	Die bestehenden Interessenbindungen der Organe und Gremien der Anlagestiftung wurden in Übereinstimmung mit Art. 3 des Verhaltenskodex offengelegt und führten im Berichtszeitraum zu keinen Interessenkonflikten.
Geschäfte mit Nahestehenden	Zwischen der Anlagestiftung und der Bau und Immobilienprojekte Romeo A. Vetter besteht ein Vertrag für Bauherrendienstleistungen/Bauherrenvertretung zu marktüblichen Konditionen.
Laufende Rechtsfälle	Es bestehen keine hängigen Rechtsfälle.
Besondere Geschäftsvorfälle und Vermögenstransaktionen	In der Berichtsperiode fanden keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.
Derivative Geschäfte	In der Berichtsperiode sind keine derivativen Verträge eingegangen worden.
Sacheinlagen	In der Berichtsperiode fanden keine Sacheinlagen statt.
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	<p>Es sind bis zur Abnahme der Jahresrechnung am 24. September 2020 durch den Stiftungsrat zuhanden der Anlegerversammlung keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der vorliegenden Jahresrechnung wesentlich beeinflussen.</p> <p>Die Anlagestiftung ist der ASIP-Charta unterstellt. Der Stiftungsrat und die für die Anlage, Verwaltung und Kontrolle des Vorsorgevermögens zuständigen externen Partner haben sich auf die Einhaltung dieser Loyalitäts- und Integritätsvorschriften verpflichtet. Der Stiftungsrat hat alle nötigen Massnahmen ergriffen, um die Einhaltung der Bestimmungen der ASIP-Charta zu überprüfen.</p>

Liegenschaftsverzeichnis per 30. Juni 2020

Fertige Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m ²			Nutzungssplit in m ²					Total	Parkplätze	Bewertung per 30.06.2019	Bewertung per 30.06.2020
			Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Industrie, Produktion	Diverses							
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	520	--	200	4'950	--	5'670	65	10'310'000	10'620'000			
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	900	--	--	1'580	--	2'480	45	7'294'000	7'500'000			
AG	Koblentz	Landstrasse 47	827	--	1'930	4'155	277	7'189	30	--	9'780'000			
FR	Schmittin	Industriestrasse 1	1'000	--	7'720	9'600	290	18'610	110	26'790'000	26'690'000			
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	1'390	--	--	6'290	--	7'680	103	--	21'080'000			
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	698	457	6	1'226	--	2'386	38	--	8'800'000			
SG	Au	Hauptstrasse 145	372	--	75	960	--	1'407	30	3'736'000	3'750'000			
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	2'366	--	--	6'734	--	9'100	136	23'100'000	23'290'000			
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	435	993	--	291	742	2'461	48	8'024'000	7'970'000			
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	155	--	2'469	--	--	2'624	60	6'293'000	6'380'000			
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	908	--	227	4'952	--	6'087	40	20'500'000	20'580'000			
Total			9'571	1'450	12'627	40'738	1'309	65'694	705	106'047'000	146'440'000			

Angefangene Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m ²			Nutzungssplit in m ²					Total	Parkplätze	Bewertung per 30.06.2019	Bewertung per 30.06.2020
			Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Industrie, Produktion	Diverses							
AR	Herisau	Hölzlistrasse	--	--	--	--	--	--	--	2'836'936	11'725'000			
Total			0	0	0	0	0	0	0	2'836'936	11'725'000			

BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN WÜEST PARTNER AG



Die Anlagestiftung DAI
Zürich

Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2020

Schlussbericht
Zürich, 7. Juli 2020



Projektnummer	108428.2001
Auftraggeber	Die Anlagestiftung DAI Kirchenweg 8 8008 Zürich
Kontaktperson	Herr Stefan Binderheim
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com
Bearbeitung	Jorge Sanchis jorge.sanchis@wuestpartner.com
Zeitraum	Juni/Juli 2020

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 200-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neunzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber und Jörg Lamster.

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS, werden vom Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima (Partner der Firma Wüest Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2020.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (Swiss Valuation Standards SVS). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden als «true and fair value» bewertet, das heisst, das Projekt wird per Bewertungszeitpunkt bewertet indem die noch ausstehenden Kosten vom Wert nach Fertigstellung abgezogen werden.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die per Stichtag von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standards SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie dem Bewertungsreglement der Anlagestiftung DAI. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2020).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2020

Per 30. Juni 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS mit 12 Liegenschaften auf CHF 158'165'000 geschätzt (2019: CHF 106'047'000). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 wurden 4 Liegenschaften erworben (Domdidier, Route de l'Arbogne 7; Koblenz, Landstrasse 47, Estavayer-le-Lac, Chemin des Marais 1 und Herisau, Hölzlistrasse 11). Sechs der acht Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden aufgewertet. Bei einer Liegenschaft wurde ein Teil-Mietzinsverzicht für die Monate Juli und August 2020 zugestimmt. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 0.7% statt (+ CHF 733'000 gegenüber 2019).

Die Aufwertung ist hauptsächlich durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen gesenkt. Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Anlagealternativen sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien.

Wüest Partner AG
Zürich, 7. Juli 2020



Pascal Marazzi-de Lima
Partner



Andreas Häni
Director

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle

An die Anlegerversammlung der

Die Anlagestiftung DAI, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der "Die Anlagestiftung DAI" bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens (Seiten 11 und 12), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 13 und 14) und Anhang (Seiten 15 bis 22) für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 24. September 2020

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Manuel Lüthi
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Kontaktadresse und Ansprechpersonen

Die Anlagestiftung DAI
Kirchenweg 8
8008 Zürich

Dr. Stefan Binderheim
Geschäftsführer
s.binderheim@anlagestiftungdai.ch

Roland Vögele
Stiftungsratspräsident

Telefon +41 44 878 99 33
www.anlagestiftungdai.ch