



PROSPEKT

PROSPEKT

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten sowie dem Stiftungs- und Organisationsreglement der Die Anlagestiftung Immobilien DAI sowie den Anlagerichtlinien und dem Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS. Die vorgenannten Regelwerke gehen bei Unstimmigkeiten diesem Prospekt vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	3
2 Anlagerichtlinien	3
3 Due Diligence und Bewertung	4
4 Finanzierung	4
5 Organisation	4
6 Ansprüche	5
7 Thesaurierung der Erträge	6
8 Nettoinventarwert	6
9 Anlegerinformationen	6
10 Gebühren, Kosten und Aufwendungen	6
11 Risikohinweise	7
12 Valorenummer	8
13 Änderungen	8
14 Inkrafttreten	8

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden unter folgendem Link publiziert: www.anlagestiftungdai.ch

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS ist Die Anlagestiftung Immobilien DAI (nachfolgend DAI), Zürich. Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Quartalsberichte können bei der Anlagestiftung DAI kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind Anleger gemäss Art. 5 der Statuten zugelassen.

1 Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS (nachfolgend DAGSIS) investiert vorwiegend in Gewerbe- und Spezialimmobilien in der Schweiz.

Eine Anlage in Gewerbe- und Spezialimmobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern.

Offene Struktur

DAGSIS ist als offenes Anlagegefäss («open-ended») ausgestaltet und verfolgt ein strategisches, langfristiges Investment mit einem zeitlich unlimitierten Anlagehorizont.

Referenzwährung

DAGSIS wird in CHF abgerechnet.

2 Anlagerichtlinien

Grundlagen

Diesen Anlagerichtlinien übergeordnet sind folgende rechtliche und interne Bestimmungen: Die Anlagevorschriften der Gesetzgebung über die berufliche Vorsorge beziehungsweise die darauf basierenden Fachempfehlungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), die Statuten der Stiftung und das Stiftungsreglement.

Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

Anlagefokus

Der Anlagefokus besteht im Erwerb von ausgewählten Schweizer Gewerbe- und Spezialimmobilien und deren langfristiger Substanzerhaltung und Substanzverbesserung, mit dem Ziel, für die Anleger ein risikogerechtes und langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum zu erwirtschaften.

Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert. Der Schwerpunkt liegt auf Gewerbe- und Spezialimmobilien.

Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

a. 75% bis 100% in Gewerbe- und Spezialnutzung:

- Büronutzung
- Handels-, Retail- und Verkaufsnutzung
- Logistik- und Lagernutzung
- Industrie-, Produktions- und Fabriknutzung
- Gastronomie- und Hotelnutzung
- Spital- und Pflegenutzung
- Spezial- und Sondernutzung (z.B. Gewerbepark, Freizeitanlage)

b. 0% bis 25% Wohnnutzung

Anlagen in Wohnnutzung dürfen höchstens 25% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen. Reine Wohnimmobilienanlagen sind nicht zulässig. Wohnnutzung ist nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erlaubt, wobei diese eine überwiegende Nutzung gemäss Bst. a. aufweisen müssen.

In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten bis längstens Ende 2020 abgewichen werden.

Anlageinstrumente

Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe sind Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland zulässig.

Zulässige Anlagen können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.

Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:

- a. Direkte Anlagen sind von der Stiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Diesen gleichgestellt sind Grundstücke i.S.v. Art. 655 ZGB (Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland), welche von Tochtergesellschaften gehalten werden, die sich im Alleineigentum der Stiftung befinden.
- b. Kollektive Anlagen sind gemeinschaftlich angelegte Vermögensteile verschiedener Anleger. Ihnen gleichgestellt sind institutionelle Anlagefonds, die ausschliesslich einer Vorsorgeeinrichtung dienen. Die Anlagegruppe kann sich an kollektiven Anlagen beteiligen, sofern:
 - diese ihrerseits die Anlagen gemäss Abs. 1 vornehmen;
 - die Organisationsform der kollektiven Anlage bezüglich Festlegung der Anlagerichtlinien, Kompetenzregelung, Anteilsermittlung sowie Kauf und Rücknahme der Anteile so geregelt ist, dass die Interessen der daran beteiligten Anleger in nachvollziehbarer Weise gewahrt sind;
 - die Vermögenswerte im Konkursfall der Kollektivanlage oder deren Depotbank zugunsten der Anleger ausgesondert werden können;
 - diese angemessen diversifiziert sind und eine ausreichende Informations- und Auskunftspflicht haben.

Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken, unter Beachtung von Art. 56a BVV2, eingesetzt.

Anlagerestriktionen

Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.

Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient. Kollektive Anlagen dürfen zusammen höchstens 20% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.

Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.

Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.

Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht:

- a. der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist oder
- b. von schweizerischen Anlagestiftungen aufgelegt wurde.

Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.

Die Anlage in kollektiven Anlagen darf die Einhaltung der Anlagerichtlinien und die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen.

Die Anlage von bis zu 100% in eine einzelne Subkategorie der Nutzungsart Gewerbe- und Spezialnutzung ist zulässig.

In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Anlagerestriktionen Abs. 2, 4 und 5 bis längstens Ende 2020 abgewichen werden.

Kreditaufnahme

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt von einer Anlagegruppe, über Tochtergesellschaften nach Art. 33 ASV oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnungsquote darf ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:

- a. zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- b. im Interesse der Anleger liegt.

Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Jede sonstige Kreditaufnahme ist nur zulässig, wenn sie technisch bedingt und kurzfristig ist.

Tochtergesellschaften

Der Zweck von Tochtergesellschaften darf einzig im Erwerb, in der Entwicklung, im Verkauf, in der Bewirtschaftung oder der Verwaltung eigener Grundstücke bestehen.

Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.

Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

Sie können für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

In die Beurteilung, ob die Anlagerichtlinien eingehalten werden, sind die in den Tochtergesellschaften gehaltenen Anlagen einzubeziehen.

Liquiditätshaltung

Zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten kann ein angemessener Teil des Anlagegruppenvermögens in kurzfristig verfügbaren Mitteln, in Obligationen und Schuldverschreibungen aller Arten mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von maximal 12 Monaten angelegt werden. Auch mangels geeigneter Anlageobjekte darf vorübergehend Liquidität gehalten werden.

Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit bei in der Schweiz domizilierten Banken sowie von Geldmarktanlagen oder Obligationen und Schuldverschreibungen aller Art in CHF mit einer Restlaufzeit von maximal 12 Monaten gehalten werden.

Geldmarktanlagen müssen ein Rating einer anerkannten Ratingagentur von mindestens A-2 (Standard & Poor's) beziehungsweise P-2 (Moody's Investor Service) aufweisen. Als Mindestanforderung für den Erwerb von Obligationenanlagen mit maximaler Restlaufzeit von 12 Monaten gilt ein «Single A» (Standard & Poor's) bzw. A2 (Moody's Investor Service). Soweit kein solches Rating vorliegt, kann ein vergleichbares Banken-

rating herangezogen werden. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden. Sie müssen ein Rating von mindestens «Single A» (Standard & Poor's) bzw. A2 (Moody's Investor Service) aufweisen.

Abweichungsmöglichkeiten

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Abweichungen sind im Anhang zur Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

3 Due Diligence und Bewertung

Das Due-Diligence-Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft und bewertet.

Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und mindestens jährlich durch unabhängige externe Schätzungsexperten neu bewertet.

Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standard Committee (IVSC) festgelegt werden.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach dem Grundsatz des «Market Value», d.h. der ermittelte Verkehrswert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufserlös definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden zu Anschaffungswerten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bilanziert.

Die Bewertung von indirekten, nicht kotierten Anlagen erfolgt aufgrund des vom jeweiligen Administrator zuletzt bekannt gegebenen Nettoinventarwertes (NAV) abzüglich allfälliger Kommissionen. Kotierte Anlagen werden zum Kurswert bewertet.

4 Finanzierung

DAGSIS wird grundsätzlich im Rahmen der Ausgabe von Ansprüchen finanziert.

Die Fremdfinanzierung ist im Rahmen der Belehnungsquote gemäss Anlagerichtlinien zulässig.

5 Organisation

Die Führungs- und Kontrollorganisation umfasst die neun Ebenen Stiftungsrat, Anlagekommission, Geschäftsführung, Portfolio Manager, Property Manager, Compliance Stelle zur Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien, Schätzungsexperten, Revisionsstelle und Depotbank.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat leitet als oberstes geschäftsführendes Organ die Stiftung und nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

Anlagekommission

Die Anlagekommission ist innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens für die Überwachung der Anlage (Kauf/Verkauf) und Verwaltung des Vermögens verantwortlich.

Die Anlagekommission achtet auf die sorgfältige Auswahl und die professionelle Bewirtschaftung von Objekten und Produkten.

Geschäftsführung und Asset Manager

Der Stiftungsrat delegiert die operative Geschäftsführung derzeit und bis auf weiteres integral an die Quantus AG, Zürich.

Die Quantus AG wurde 1980 gegründet und ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Effektenhändler zugelassen. Die Regulierung, Überwachung und Funktion der Schweizer Effektenhändler ist weitgehend identisch mit derjenigen der Schweizer Banken.

Die Quantus AG ist als Asset Manager innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens für die Anlage (Kauf/Verkauf) und Verwaltung des Vermögens verantwortlich.

Portfolio Manager

Der Portfolio Manager setzt die Vorgaben der Anlagekommission und der Geschäftsführung bezüglich Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens sowie die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen operativ um.

Property Manager

Die Immobilienbewirtschaftung hat DAGSIS delegiert. Die Liegenschaftsverwaltung umfasst die technische und administrative Verwaltung der Immobilien.

Compliance Stelle

Die von der Geschäftsführung, dem Asset und Portfolio Management sowie der Revisionsstelle unabhängige Compliance Stelle überprüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien periodisch, mindestens jedoch vierteljährlich und erstattet über die Ergebnisse Bericht. Die Compliance Stelle ist derzeit und bis auf weiteres die KPMG AG, Zürich.

Schätzungsexperten

Die Stiftung muss jedes Grundstück i.S.v. Art. 655 ZGB (Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland), das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.

Die Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Die Anlagestiftung hat derzeit und bis auf weiteres die Wüest Partner AG in Zürich als ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt.

Revisionsstelle

Revisionsstelle ist derzeit und bis auf weiteres die BDO AG, Zürich. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV aus.

Depotbank

Die Depotbank muss eine Bank nach Artikel 1 Abs. 1 des Bankengesetzes vom 8.11.1934 sein.

Delegation weiterer Aufgaben

Es besteht die Möglichkeit, weitere Teilaufgaben, wie z.B. Rechts- und Steuerberatung, zu delegieren. Eine allfällige Übertragung von Aufgaben wird im Rahmen eines schriftlichen Vertrages festgehalten.

6 Ansprüche

Durchführung der Ausgabe und Rücknahme

Die Geschäftsführung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

Ausgabe von Ansprüchen

a) Ausgabe während der Lancierungsphase

Während der maximal 12-monatigen Lancierungsphase, welche mit dem erstem Kapitalabruf zu laufen beginnt, erfolgt die Ausgabe der Ansprüche mittels maximal dreier Kapitalabrufen.

Die Kapitalabrufe werden mit einer Vorankündigungsfrist von 30 Tagen angemeldet.

Die Anleger verpflichten sich vor Beginn der Lancierungsphase zu einer unwiderruflichen, auf einen festen Betrag lautenden Kapitalzahlung gegenüber der Anlagegruppe. Zu diesem Zweck muss jeder Anleger vor der Lancierungsphase eine schriftliche Kapitalzusage abgeben. Damit verpflichtet er sich unwiderruflich zur fristgerechten Bedienung der Kapitalabrufe.

Falls Anleger den Kapitalabrufen nicht nachkommen, kann sich dies zum Nachteil der Anlagegruppe und der übrigen Anleger auswirken. Kommt ein Anleger durch Mahnung nach einem Kapitalabruf in Verzug, so hat er auf dem ordnungsgemäss abgerufenen Betrag einen Verzugszins zu bezahlen (Verzugszinssatz: Libor plus 400 Basispunkte). Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich seinen Kapitalabruf leistet oder durch einen oder mehrere andere Anleger tatsächlich einbezahlt wird; in jedem Fall erlischt das Recht des Anlegers im Verzug auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.

Sofern sämtliche Kapitalzusagen vor Ablauf der 12 Monate abgerufen und investiert werden konnten, kann die Geschäftsführung die Lancierungsphase frühzeitig beenden und ordentliche Ausgaben durchführen.

b) Ordentliche Ausgabe (nach der Lancierungsphase)

Nach Ablauf der Lancierungsphase, d.h. spätestens 12 Monaten nach dem ersten Kapitalabruf, erfolgt die Ausgabe von Ansprüchen mittels Kapitalabrufe durch die Stiftung. Die Geschäftsführung bestimmt über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission von aktuell 1% zugunsten des Vertriebs und zusätzlich einer Kommission zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz).

Der Verwässerungsschutz berücksichtigt die durchschnittlichen Aufwendungen, wie beispielsweise Transaktionssteuern, Gebühren, Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen bzw. der Anlage der entsprechenden Mittel entstehen. Die Höhe der Kommission zugunsten der

Anlagegruppe ist auf maximal 5% beschränkt und wird an die Marktbedingungen angepasst.

Rücknahme von Ansprüchen

Die Rücknahme von Ansprüchen ist mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils zum Quartalsende möglich. Als Abschlussdatum gilt jeweils der letzte Kalendertag des Quartals.

Der Stiftungsrat kann die Rücknahme von Ansprüchen abweichend von der Kündigungsfrist oder vom Rücknahmedatum gewähren, sofern ein Anleger aus zwingenden Gründen, namentlich zur Vermeidung eines Liquiditätsengpasses, seine Ansprüche verkaufen muss.

Rücknahmemitteilung

Rücknahmemitteilungen müssen bis spätestens um 16:30 Uhr des letzten Bankarbeitstages des Quartals bei der Geschäftsführung eintreffen.

Rücknahmemitteilungen, welche verspätet bei der Geschäftsführung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Abschlussdatum.

Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch per Ende des Quartals auf den die Rücknahme der Ansprüche erfolgt abzüglich einer Rücknahmekommission von aktuell 0% zugunsten des Vertriebs und abzüglich einer Kommission zugunsten der Anlagegruppe (Verwässerungsschutz).

Der Verwässerungsschutz berücksichtigt die durchschnittlichen Aufwendungen, wie beispielsweise Transaktionssteuern, Gebühren, Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Rücknahme von Ansprüchen bzw. der Bereitstellung der entsprechenden Mittel entstehen. Die Höhe der Kommission zugunsten der Anlagegruppe ist auf maximal 5% beschränkt und wird an die Marktbedingungen angepasst.

Settlement / Valuta

Rücknahmen werden zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Valutatum ist spätestens der letzte Bankarbeitstag im auf das Abschlussdatum folgenden Semester.

Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt zusätzlich folgenden Einschränkungen:

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann der Stiftungsrat Rücknahmen zeitlich gestaffelt bedienen oder die Rücknahme von Ansprüchen bis zu 12 Monaten aufschieben. Falls nach der zwölfmonatigen Aufschubfrist die Bedienung der lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, kann nach Zustimmung der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahmen weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung des Stiftungsrats Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

7 Thesaurierung der Erträge

DAGSIS tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

8 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Gesamtvermögen von DAGSIS zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten der Anlagegruppe und um bei der Liquidation von Liegenschaften wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Ansprüche.

Der Nettoinventarwert von DAGSIS wird auf der Grundlage von allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen vierteljährlich berechnet und publiziert.

Die Anlagestiftung lässt den Verkehrswert der Grundstücke beim Kauf sowie jeweils auf Ende des Geschäftsjahres durch den unabhängigen Experten schätzen.

9 Anlegerinformationen

DAGSIS wird die Anleger im Rahmen von vierteljährlichen Factsheets informieren. Die Berichterstattung beinhaltet unter anderem folgende, ungeprüfte Angaben über:

- die Vermögensallokation nach Anlagestrategie;
- die quantitative Entwicklung;
- das Gesamtvermögen der Anlagegruppe, den Nettoinventarwert und Rücknahmepreis pro Anspruch;
- die wichtigsten Faktoren und Einflüsse auf die Wertentwicklung der Ansprüche.

Darüber hinaus werden halbjährlich, jeweils per 31.12., ein Halbjahresbericht und jährlich, jeweils per 30.06., ein Jahresbericht nach Art. 35 Abs. 2 ASV veröffentlicht.

10 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Gebühren, Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

Managementgebühr

Die Managementgebühr wird vierteljährlich, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, am letzten Tag des Quartals berechnet und belastet.

Die Managementgebühr beträgt 0.50% p.a. Die Managementgebühr umfasst die Kosten des Asset und des Portfolio Managers. Davon ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten Kosten und Aufwendungen.

Geschäftsführung

Die Gebühr für die Geschäftsführung wird vierteljährlich, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, am letzten Tag des Quartals berechnet und belastet.

Die Gebühr für die Geschäftsführung beträgt 0.10% p.a. Die Gebühr umfasst die Kosten für die der Geschäftsführung übertragenen Aufgaben im Rahmen der allgemeinen Geschäftstätigkeit.

Kauf- und Verkaufskommission

Die geschäftsführende Gesellschaft belastet der Anlagegruppe für die Entschädigung ihrer Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken eine Kommission im Umfang von maximal 2% des Kauf-/Verkaufspreises.

Baumanagement und Projektentwicklung

Als Entschädigung für Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung im Rahmen von Renovationen, Neubauten und sonstigen Projektrealisierungen erhält die geschäftsführende Gesellschaft für ihre Dienstleistungen eine Entschädigung von maximal 2% der jeweiligen Gesamtbaukosten beziehungsweise Erstellungskosten.

Liegenschaften- beziehungsweise Objektverwaltung

Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt.

Die Entschädigung beträgt maximal 5% der jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an die geschäftsführende Gesellschaft.

Weitere Kosten und Aufwendungen

Eine Verminderung der Rendite kann insbesondere durch direkte und indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a.:

- Nebenkosten für den Ankauf von Anlagen (z.B. Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, markt-konforme Courtagen, Due Diligence-Aufwendungen usw.);
- Marktkonforme Kommissionen für Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- Kosten für die Buchführung, das Corporate Secretary sowie für die ordentlichen Revisionen der Tochtergesellschaften;
- Gründungskosten;
- Gebühren der Depotbank;
- Honorar des Stiftungsrates;
- Honorar der Anlagekommission;
- Honorar der ständigen Schätzungsexperten sowie deren Hilfspersonen;
- Honorar der Revisionsstelle;
- Honorar der Compliance Stelle;
- Honorar allfälliger weiterer Experten wie Rechts, Steuer- und technischer Berater;
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen;
- andere Kosten, welche im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen anfallen (insbesondere Versicherungskosten, Erstvermietungskosten usw.);
- Kosten der Anlegerversammlungen;
- Kosten der Aufsicht OAK BV sowie Verbandskosten (Mitgliederbeiträge KGAST, ASIP u.ä.);
- Kosten im Zusammenhang mit der Stiftungsbuchhaltung;
- Kosten für die Erstellung der Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichte;
- Kosten für die Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger, Bekanntmachung von Preisen (NAV) in elektronischen Informationssystemen und Plattformen;
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden.

Die Höhe der Kosten, Aufwendungen und Steuern sind von Fall zu Fall unterschiedlich.

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

Mehrwertsteuern

Alle Angaben verstehen sich zuzüglich allfälliger Mehrwertsteuern.

11 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt.

Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können

Die für das Portfolio erworbenen Immobilien sind i.d.R. wenig liquide. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rücknahmen nur mit grossen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität nicht möglich ist, kann nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren wie Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können

Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen.

Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragsituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können.

Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

Risiken, die sich aus der Fokussierung der Anlagegruppe ergeben können

Die Fokussierung der Anlagegruppe auf die Nutzungsart Schweizer Gewerbe- und Spezialimmobilien hat eine Konzentration des Anlageportfolios auf entsprechende Liegenschaften und eine Reduktion der Diversifikation bezüglich Nutzungsarten zur Folge. Das Fehlen von Bandbreiten für die verschiedenen Subkategorien der Nutzungsarten Gewerbe- und Spezialimmobilien kann zudem zu einer Konzentration von 100% innerhalb einer Subkategorie führen.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb bzw. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse bzw. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen und damit entsprechende Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens haben.

Rechtliche Risiken

DAGSIS investiert in Liegenschaften in der Schweiz. Bei rechtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften können die entsprechenden kantonalen Gesetzgebungen zur Anwendung kommen.

Steuerrisiken

DAGSIS ist auf in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ausgerichtet.

Die Anlagen werden alle bezüglich rechtlicher Struktur und Regulierungen hinsichtlich der Steuereffizienz geprüft. Trotzdem kann nie ausgeschlossen werden, dass Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis die Rendite der Anlagegruppe allenfalls negativ beeinflussen.

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren.

Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- wie Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

Versicherungsrisiken

Die Immobilien von DAGSIS sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie gegen Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind die betreffenden Immobilien jedoch gegen Elementarschäden (beispielsweise Erdbeben).

Politische Risiken

Immobilienanlagen unterliegen gewissen politischen Risiken wie z. B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen und gesellschaftlicher oder politischer Instabilität.

12 Valorenummer

34781849

13 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung der DAI beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geän-

derte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

14 Inkrafttreten

Der Prospekt tritt mit Beschluss des Stiftungsrats vom 26. September 2017 in Kraft und ersetzt den Prospekt vom 4. Oktober 2016.

Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Kirchenweg 8
8008 Zürich
Telefon +41 44 878 99 33
info@anlagestiftungdai.ch
www.anlagestiftungdai.ch