



PROSPEKT

DAWID

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland

PROSPEKT

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten sowie dem Stiftungs- und Organisationsreglement der Anlagestiftung Immobilien (DAI) sowie den Anlagerichtlinien und dem Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland (DAWID).

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland (DAWID)	3
2 Anlagerichtlinien	3
3 Due Diligence und Bewertung	4
4 Finanzierung	5
5 Organisation	5
6 Ansprüche	5
7 Thesaurierung der Erträge	6
8 Nettoinventarwert	6
9 Anlegerinformationen	6
10 Gebühren, Kosten und Aufwendungen	6
11 Risikohinweise	7
12 Valorennummer	8
13 Änderungen	8
14 Inkrafttreten	8

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

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland (DAWID) ist die Anlagestiftung Immobilien (DAI), Wallisellen. Depotbank der Anlagegruppe ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel. Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Quartalsberichte können bei DAWID kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind Anleger gemäss Art. 5 der Statuten zugelassen.

1 Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland (DAWID)

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland (nachfolgend «DAWID» genannt) investiert vorwiegend in Wohnimmobilien in Deutschland.

Eine Anlage in Wohnimmobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern.

Offene Struktur

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

Referenzwährung

DAWID wird in CHF abgerechnet. Das Währungsrisiko wird nicht abgesichert.

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 Immobilien der Anlagestrategie Core/Core Plus (Anlagen in bestehende und vermietete Objekte mit nachhaltigem und stabilem Ertragspotential) und deren langfristiger Substanzerhaltung, Substanzverbesserung und Substanzerstellung sowie der Erwirtschaftung eines laufenden Ertrags. Primär wird eine langfristige Ausrichtung kombiniert mit einem auf die Immobilienmarktzyklen ausgerichteten aktiven Portfolio Management angestrebt. In Ergänzung können auch Immobilien der Anlagestrategie Value Added (Anlagen in Objekte mit der Absicht durch geeignete Massnahmen deren Ertrags- und Wertpotenzial langfristig zu steigern) und der Anlagestrategie Opportunistic (Anlagen in Entwicklungsobjekte mit hohem Wertsteigerungspotential) erworben werden.

Das Vermögen wird wie folgt auf die Anlagestrategien verteilt:

- a. 50% bis 100% Core/Core Plus
- b. 0% bis 25% Value Added
- c. 0% bis 25% Opportunistic

Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen sowie im Rahmen ihrer Fokussierung nach Nutzungsarten in Immobilienanlagen in Deutschland investiert.

Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit Wohnnutzung. Bezüglich des Mietermixes stehen dabei die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus.

Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

- a. 70% bis 100% Wohnnutzung
- b. 0% bis 30% kommerzielle Nutzung

Die kommerzielle Nutzung umfasst insbesondere Einzelhandels-, Gewerbe- und Büroflächen in gemischt genutzten Bauten. Rein kommerziell genutzte Bauten sind nicht zulässig.

Die kommerzielle Nutzung wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

- a. 0% bis 100% Einzelhandel
- b. 0% bis 100% Büro
- c. 0% bis 100% Gewerbe

In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten bis Ende 2019 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 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 Marktwert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.

Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, der Entwicklung, dem Verkauf, der Bewirtschaftung oder der Verwaltung von eigenen Grundstücken dient. Kollektive Anlagen dürfen zusammen höchstens 30% 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.

In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Anlagerestriktionen Abs. 2, 4 und 5 bis Ende 2019 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 kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:

- a. im Reglement oder in publizierten Spezialreglementen ist;
- b. zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- c. 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 Objektgesellschaften 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, Tochtergesellschaften von Holdinggesellschaften in deren Alleineigentum.

Sofern die ausländische Gesetzgebung Alleineigentum an einer Objektgesellschaft verunmöglicht oder Alleineigentum an Objektgesellschaften erhebliche wirtschaftliche Nachteile zur Folge hätte, sind Abweichungen von Abs. 2 zulässig. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften darf in der Regel höchstens 50 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Die Anlagegruppe oder ihre Holdinggesellschaften können 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 und Währungen 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 und/oder EUR 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 Bankrating 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 Marktwert 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

DAWID 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, Wallisellen.

Die Quantus AG wurde 1980 gegründet und ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Effekthändler zugelassen. Die Regulierung, Überwachung und Funktion der Schweizer Effekthändler 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 DAWID 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, Frankfurt und Berlin 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

Depotbank ist derzeit und bis auf weiteres die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel.

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 in Tranchen. Die Geschäftsführung bestimmt über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Nettoinventarwert pro Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission von 1%.

Rücknahme von Ansprüchen

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

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 Liquiditätseingpasses, seine Ansprüche verkaufen muss.

Rücknahmemitteilung

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

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

Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Nettoinventarwert pro Anspruch per Ende des Geschäftsjahres auf den die Rücknahme der Ansprüche erfolgt abzüglich einer Rücknahmekommission von 1%.

Settlement / Valuta

Rücknahmen werden zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Valutadatum 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 Liquiditätseingpässen, 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 Konsultation der Anleger und Information der Aufsichts-

behörde 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

DAWID 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 DAWID 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 DAWID 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

DAWID wird die Investoren 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 wird 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, unter Anwendung eines Staffelsatzes, wie folgt berechnet:

auf dem Anteil von	bis	Gebühr p.a.
	100'000'000	0.70%
100'000'001	300'000'000	0.65%
300'000'001	600'000'000	0.60%
600'000'001	1'000'000'000	0.55%
1'000'000'001		0.50%

Die Managementgebühr umfasst die Kosten der Geschäftsführung sowie des Asset und des Portfolio Managers. Davon ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten Kosten und Aufwendungen.

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 Objektgesellschaften;
- 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 Ertrags-situation 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.

Währungsrisiken

Währungsrisiken der Anlagegruppe werden nicht abgesichert.

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

DAWID investiert in Liegenschaften in Deutschland. Bei rechtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften kann deutsches Recht zur Anwendung kommen und der Gerichtsstand kann in Deutschland liegen.

Da der Portfolio Management Vertrag deutschem Recht untersteht und der Gerichtsstand Deutschland vereinbart wird, können verschiedene Regelungen insbesondere auch Haftungsregelungen und/oder Regelungen betreffend die Aufbewahrung/Herausgabe/Rechenschaft vom Schweizer Recht wesentlich abweichen.

Steuerrisiken

DAWID 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 länderspezifische Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis sowie Anpassungen der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen 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 DAWID 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, Währungsabwertungen, Beschränkung von Devisentrans-

aktionen, Embargos, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität sowie militärische Konflikte.

12 Valorenummer

28423043

13 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung von DAWID beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

14 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt nach positivem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens durch die Aufsichtsbehörde mit Beschluss des Stiftungsrats vom 29. Mai 2015 in Kraft.

Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Glatt Tower
8301 Glattzentrum bei Wallisellen
Telefon +41 44 878 99 33
info@dawid.ch
www.dawid.ch