



JAHRESBERICHT 2020 - 2021  
per 30. Juni 2021

# INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort und Ausblick	2
Bericht des Portfolio Managers	4
Organe	12
Jahresbericht	13
Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	13
Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	14
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	15
Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID	16
Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID	17
Vermögensrechnung	17
Erfolgsrechnung	18
Stammvermögen	19
Bilanz	19
Erfolgsrechnung	20
Anhang	21
1. Grundlagen und Organisation	21
2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	24
3. Erläuterung der Vermögenslage	26
3.1 Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	26
Liegenschaftsverzeichnis DAGSIS	29
3.2 Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID	30
Liegenschaftsverzeichnis DAGID	33
3.3 Verwaltungsrechnung	34
4. Auflagen der Aufsichtsbehörde	35
5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	35
Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG Anlagegruppe DAGSIS	36
Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG Anlagegruppe DAGID	40
Bericht der Revisionsstelle	44

## VORWORT UND AUSBLICK

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

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS hat von der Nachfrage nach Schweizer Betriebsliegenschaften profitiert und weitere Vorsorgestiftungen als Anlegerinnen gewinnen können. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe erhöhte sich um rund CHF 41 Mio. und erreichte CHF 223.7 Mio. per Ende des Geschäftsjahres.

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 Nachfrage nach Immobilien seitens der institutionellen Investoren wird hingegen weiterhin auf hohem Niveau bleiben.

Der Portfolioausbau erfolgte unter strikter Einhaltung der hohen Anforderungen an mögliche Anlageobjekte. Die Neugelder wurden in Bestandesliegenschaften in den Kantonen Schwyz und Waadt investiert, welche zur weiteren Diversifikation des Anlageportfolios beitragen. Zusätzlich wurde in Koblenz im Kanton Aargau eine angrenzende Landparzelle zur bestehenden Liegenschaft erworben, um eine optimale Erschliessung gewährleisten zu können.

Die konsequente Umsetzung der Anlagestrategie sowie die sehr selektive Auswahl der Anlageobjekte zahlte sich aus. Mit einem Wertzuwachs von 9.19% wurde wiederum ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Zur Jahreswende wurde die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID emittiert. Der Anlagefokus besteht im Aufbau eines direkt gehaltenen Gewerbeimmobilienportfolios mit Konzentration auf Gesundheitsimmobilien im deutschsprachigen Ausland mit Investitionsschwerpunkt Deutschland. Der Portfolioaufbau erfolgt grundsätzlich über Projektentwicklungen.

Aus steuerlichen und haftungsbegrenzenden Gründen werden die Liegenschaften über Objektgesellschaften, ausgestaltet als Tochtergesellschaften, gehalten. Die Anlagestiftung DAI hat die entsprechende Infrastruktur in Luxemburg etabliert. Bis zum Stichtag des Jahresabschlusses am 30. Juni 2021 wurden eine Bestandesliegenschaft und sechs Projektentwicklungen erworben. Das Anlagevermögen der neuen Anlagegruppe erreichte EUR 145.7 Mio. per Geschäftsjahresende.

Das vierte Geschäftsjahr wurde wiederum stark von der Corona Pandemie geprägt. Den Öffnungsschritten im Sommer 2020 stand der erneute Lockdown der Wirtschaftsaktivitäten im Spätherbst 2020 entgegen, welcher bis Ende Jahr Bestand hatte. Fragestellungen rund um das Management der sich aus der Pandemie ergebenden neuen Risiken, den damit einhergehenden, teilweise massiven Umsatzeinbrüchen und dem Unterbruch von Liefer- und Absatzketten prägten das Tagesgeschehen. Rückblickend kann festgehalten werden, dass das von der Anlagestiftung etablierte, auf das Halten von Betriebsliegenschaften ausgerichtete Risikomanagement und -controlling, sehr gut funktioniert hat.

Das Anlagevolumen der Anlagestiftung DAI erhöhte sich im vierten Geschäftsjahr um rund CHF 200 Mio. und erreichte per Ende des Geschäftsjahres einen Wert von über CHF 383 Mio. Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung sind überzeugt, dass sowohl die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS wie auch die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID die in sie gesetzten Erwartungen in Bezug auf Cashflow-Renditen und Wertentwicklung auch unter den aktuell herausfordernden Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren erfüllen werden.

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 Pandemie und die weltweite Versorgung der Kapitalmärkte mit Liquidität prägten das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Zinsen verharrten im negativen Bereich und die Nachfrage nach Immobilienanlagen wurde durch die Auswirkungen der Pandemie noch verstärkt. Die Schweizer Volkswirtschaft erwies sich als robust und der Immobilienmarkt wurde einmal mehr seinem Ruf als «sicherer Hafen» gerecht.

Das Transaktionsvolumen blieb in etwa auf der Höhe des Vorjahres. Bedingt unter anderem durch die Lockdowns kam es allerdings zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der Abwicklung von Liegenschaftentransaktionen.

Die Corona Pandemie und vor allem die viel länger als erwartete Dauer von COVID-19 hat sämtliche Marktteilnehmer auf dem falschen Fuss erwischt. Mit der Verfügbarkeit von Impfstoffen zeichnete sich eine Abschwächung der Pandemie ab. Viele Marktteilnehmer starteten aufgrund der Erholung und Eindämmung der Pandemie sowie der erwarteten schnellen Rückkehr zur Normalität mit viel Optimismus in das Jahr 2021.

Die erste Euphorie ist jedoch der Erkenntnis gewichen, dass die Rückkehr zur Normalität weiterhin schrittweise erfolgen und mehr Zeit in Anspruch nehmen wird, als von vielen Marktteilnehmern erwartet wurde. Wie sich die Immobilienmärkte in den nächsten Monaten und Jahren entwickeln werden, ist unter anderem abhängig von der weiteren Entwicklung der Konjunktur und Zinsen, im Zusammenhang mit den erstmals seit Jahren in der Schweiz zu beobachtenden Inflationsanzeichen.

Schlüssel für eine schnelle Verbesserung der globalen Lage bleibt die erfolgreiche Rückkehr zur wirtschaftlichen Normalität. Die inskünftige Entwicklung wird folglich stark von der weiteren erfolgreichen Eindämmung der Pandemie abhängig sein. Durch die grosszügige Versorgung der Wirtschaft mit Liquidität erreichten die langfristigen Schweizer Zinsen nach einer kurzen Phase des Anstiegs, wieder die alten Tiefstwerte. Aus heutiger Sicht dürfte die Normalisierung an der Zinsfront noch länger auf sich warten lassen, falls nicht die Inflation sämtliche Bemühungen der Nationalbank, das Zinsniveau auf absehbare Zeit tief zu halten, zunichtemacht.

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 Betriebs- und Spezialimmobilien zu bestehenden Immobilienanlagen werden tendenziell eher noch an Bedeutung gewinnen, da die klassischen Gewerbeimmobilien wie Büro, Verkauf und Gastronomie erheblich von der Pandemie tangiert wurden und mittel- bis langfristig mit Mietpreistrückgängen zu rechnen ist.

## Portfolioaktivitäten Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden drei Bestandesliegenschaften erworben. Die Liegenschaften befinden sich in Küssnacht am Rigi (SZ), in Eclépens (VD) und Moudon (VD). Zusätzlich wurde ein Grundstück in Koblenz (AG) erworben, welches an die bestehende Liegenschaft anstösst und eine optimale Erschliessung ermöglicht.

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

Standort:	Küssnacht am Rigi, SZ
Nutzung:	Produktion, Büro
Nutzfläche:	5'110 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2004
Mietvertrag:	20 Jahre, Triple-Net



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

Standort:	Eclépens, VD
Nutzung:	Produktion, Büro
Nutzfläche:	7'217 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2014
Mietvertrag:	20 Jahre, Triple-Net



Die Liegenschaft in Moudon wurde im Rahmen einer Sale-and-Rent-Back-Transaktion erworben. Im Rahmen des Verkaufs wurde ein sehr langfristiger Triple-Net-Mietvertrag mit der bestehenden Nutzerin abgeschlossen. Der Verkauf der Liegenschaft ist Teil der langfristigen Nachfolgeregelung.

Standort:	Moudon, VD
Nutzung:	Produktion, Büro
Nutzfläche:	1'737 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1987
Mietvertrag:	20 Jahre, Triple-Net



Das Neubauprojekt für die Molkerei Forster AG in Herisau schreitet weiter planmässig voran. Der Betrieb wird Mitte Juli 2021 aufgenommen.

Standort: Herisau, AR  
Nutzung: Produktion, Büro  
Nutzfläche: 10'018 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2019, 2021  
Mietvertrag: 25 Jahre, Dach- und Fach



Der Neubau der Molkerei Forster AG wurde nach den neusten ökologischen Erkenntnissen für die individuellen Bedürfnisse der Mieterin zur nachhaltigen Produktion von regionalen Milchprodukten realisiert. Die Mieterin profitiert bei diesem Geschäftsmodell von einem neuen, hochmodernen und effizienten Produktionsstandort und die Anlagestiftung von der Erweiterung des Anlageportfolios mit einer neuen, energieeffizienten, renditestarken Liegenschaft mit einem langfristigen Mietvertrag.

Die erfolgreiche Umsetzung des Bauvorhabens in Zusammenarbeit mit der Mieterin steht beispielhaft für die zunehmend zu beobachtenden Tendenz, dass betriebsnotwendige Liegenschaften nicht im Eigentum der Betriebsgesellschaft sein müssen.

Das Portfolio der Bestandesliegenschaften erreichte per Ende Juni 2021 einen Portfoliowert von CHF 192 Mio. Die durchschnittliche Objektgrösse beträgt per 30. Juni 2021 CHF 13.7 Mio. Das grösste Objekt ist mit CHF 27.6 Mio. die Liegenschaft in Schmiten, das kleinste Objekt mit CHF 3.7 Mio. die Liegenschaft in Au.

Wie schon im letzten Geschäftsjahr wurde die Anlagestiftung wiederum mit der Tatsache konfrontiert, dass sich die Geschäftsaussichten einer Mieterin erheblich verschlechterten und der Mieterin vom zuständigen Gericht die provisorische Nachlassstundung bewilligt wurde.

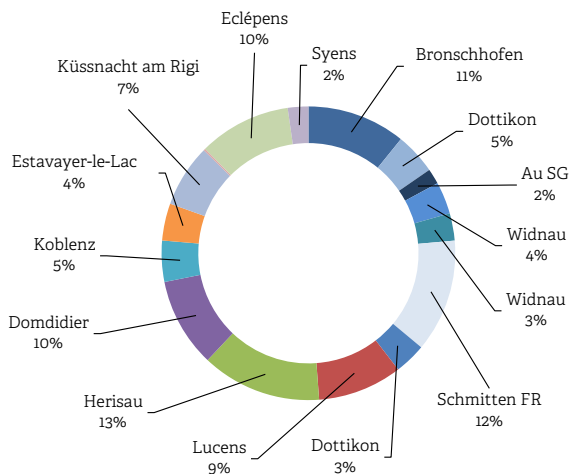
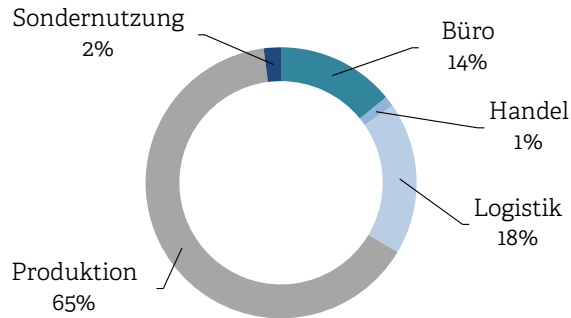
Im Rahmen dieser Ausnahmesituation hat sich bestätigt, dass der umfassenden Due Diligence im Rahmen des Ankaufs, welche die «modulare» Weiterverwendung der Liegenschaft ebenso wie den Abschluss von Mietverträgen im Bereich der Marktmiete umfasst, eine besondere Bedeutung zukommt. Die Risiken für das Anlageportfolio werden dadurch erheblich reduziert.

Die Produktionshallen konnten einerseits an die Auffanggesellschaft und andererseits an die ehemalige Untermieterin wieder vermietet werden, ohne dass die Anlagestiftung Einbussen auf den Mieterträgen pro Quadratmeter zu verzeichnen hatte.

## Portfoliokennzahlen

Im bestehenden Portfolio dominiert nach wie vor 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 jeweils im Rahmen eines Gesamtmietvertrages für die jeweilige Liegenschaft eingebunden sind und diese für die administrativen Einheiten der Mieter benötigt werden.

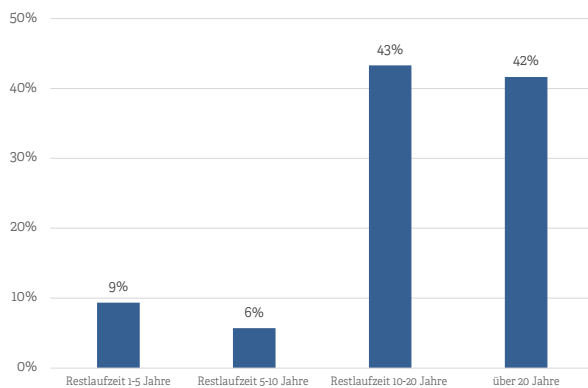


Der Abschluss von sogenannten Sale-and-Rent-Back-Verträgen in Kombination mit Dach- und Fach- bzw. Triple-Net-Mietverträgen bilden zentrale Elemente der Anlagestrategie. Dies ermöglicht der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS die Erzielung hoher langfristiger Netto-Cashflows. Im Falle eines Dach- und Fach-Mietvertrages verbleiben mit Ausnahme der Versicherungsprämien, der Steuern und der Kosten für den Unterhalt der Gebäudehülle alle Aufwendungen inklusive der Nebenkosten bei der Mieterin.

Bei einem Triple-Net-Mietvertrag verbleiben sämtliche Aufwendungen, Versicherungsprämien und Steuern bei der Mieterin.

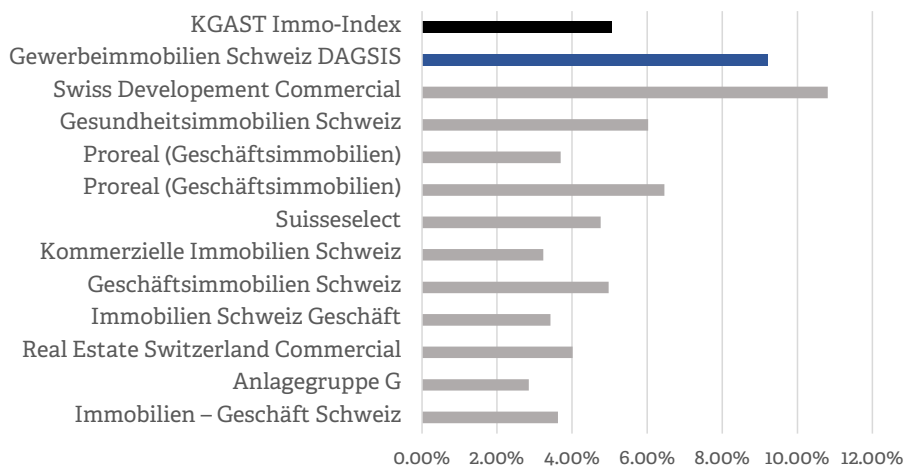
Alle Mietverträge sind indexiert, was stabile, inflationsgeschützte Netto-Cashflows ermöglicht und die Wertstabilität der Objekte erhöht.

Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 16.0 Jahren (VJ: 15.2) konnte der entsprechende Wert noch einmal leicht erhöht werden. Das Portfolio ist sehr langfristig vermietet. Die 16.0 Jahre Restlaufzeit der Mietverträge dürfte den höchsten Wert aller Schweizer Immobilienanlagegefässe darstellen.





Performance 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

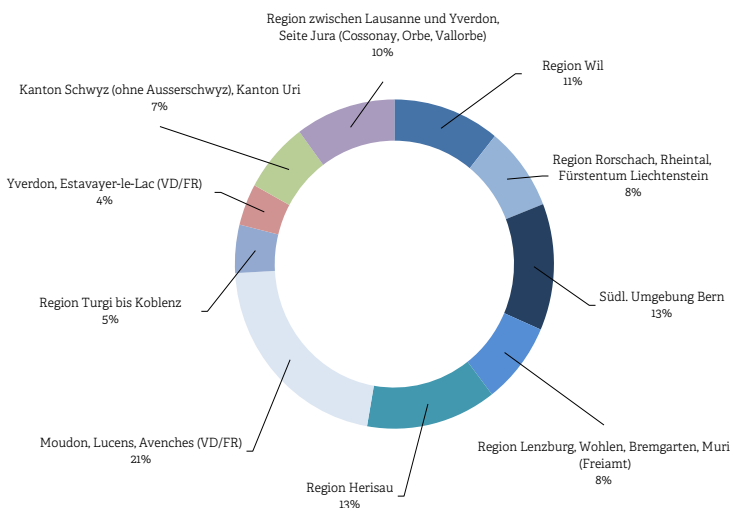


Quelle: KGAST-Performancemonitor

Die aktuellsten Entwicklungen bestätigen die verfolgte Anlagestrategie der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS. Das Portfolio ist gegenüber den von der Pandemie am stärksten betroffenen Mietflächen nicht exponiert. Mit einem Wertzuwachs von 9.19% im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein äusserst erfreuliches Resultat erzielt.

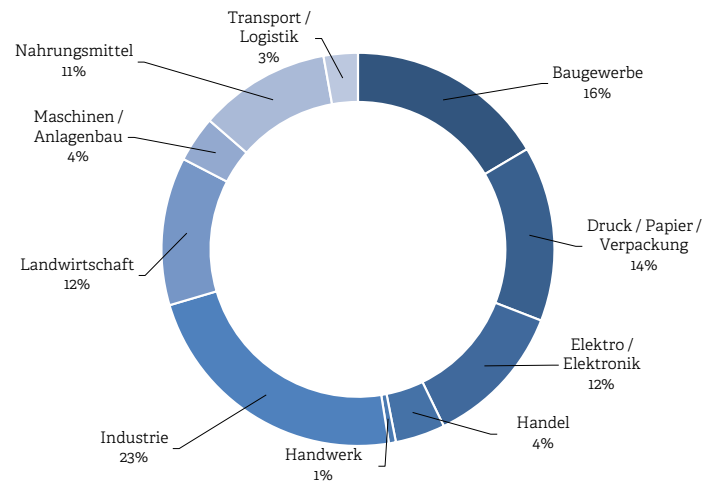
Die von der Industrie genutzten Liegenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Diversifikation bestehender Immobilienportfolios in Bezug auf geografische Lage und Nutzungsarten und stellen eine ideale Portfolioergänzung bei gleichzeitiger Reduktion des Portfoliorisikos dar.

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.



Die getätigten Ankäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr und die Fertigstellung der Liegenschaft der Molkerei Forster AG in Herisau haben neben der regionalen Diversifikation auch den Branchenmix des Anlageportfolios verbessert.

Aktuell sind zehn Branchen vertreten, wobei die Industriemietler nach wie vor rund ein Viertel der Mieteinnahmen bestreiten und die Nahrungsmittelindustrie neu mit 11% vertreten ist.



Die bestehende Investitionspipeline umfasst weitere äusserst attraktive Liegenschaften. Dies erlaubt der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS weiter zu wachsen. Aufgrund der weiterhin vorherrschenden Pandemie ist die Transaktionsgeschwindigkeit aber nach wie vor erheblich eingeschränkt und der konkrete Zeitpunkt der nächsten Investitionen deshalb noch nicht definitiv zu bestimmen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kapitalzusagen im ersten Geschäftshalbjahr abgerufen werden können, sofern sich die abzeichnende konjunkturelle Erholung manifestieren sollte.

## Portfolioaktivitäten Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die neue Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID lanciert. Der Anlagefokus besteht im Aufbau eines direkt gehaltenen Gewerbeimmobilienportfolios mit Konzentration auf Gesundheitsimmobilien im deutschsprachigen Ausland und Investitionsschwerpunkt Deutschland.

Der Aufbau des Anlageportfolios erfolgt überwiegend mittels der Realisierung von massgeschneiderten Bauprojekten für bestens etablierte Betreiber mit langjähriger Erfahrung im Betrieb von Gesundheitsimmobilien.

Es wurden eine Bestandesliegenschaft und sechs Neubauprojekte bis zum 30. Juni 2021 erworben. Die Bestandesliegenschaft, eine Pflegeeinrichtung, befindet sich in Dormagen. Der bestehende Mietvertrag mit der Mieterin mit einer Restlaufzeit von 20 Jahren wurde übernommen.

Standort:	Dormagen
Nutzung:	Pflegeheim
Nutzfläche:	8'079 m <sup>2</sup>
Land:	9'985 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2011, 2019



Die Neubauprojekte in Duisburg, Olching, Oranienburg, Schleswig und Rosbach befinden sich alle im Bau und die Arbeiten schreiten planmässig voran. Für alle Bauprojekte wurden Mietverträge mit einer Laufzeit von 20 bis 25 Jahren und Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Alle Mietverträge sind indexiert, was stabile Netto-Cashflows ermöglicht und die Wertstabilität der Objekte erhöht.

Die vorgesehene Nutzung umfasst die Bereiche Pflege, Seniorenpflege und Betreutes Wohnen. Bei allen Mietern handelt es sich um bestens etablierte, langjährige Betreiber von Gesundheitsimmobilien. Eine kleinere Teilfläche der Liegenschaft in Rosbach wurde an REWE, einen der führenden Handels- und Touristikkonzerne in Europa sowie an eine Bäckerei vermietet. Die Nahversorgung der Bewohner der Seniorenresidenz kann dadurch gewährleistet werden.

Standort:	Duisburg
Nutzung:	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche:	5'420 m <sup>2</sup>
Land:	4'383 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2021



Standort: Olching  
Nutzung: Seniorenpflegeheim  
Nutzfläche: 2'565 m<sup>2</sup>  
Land: 17'212 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2019, 2021



Standort: Oranienburg  
Nutzung: Heim für Betreutes Wohnen  
Nutzfläche: 3'157 m<sup>2</sup>  
Land: 2'032 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2019, 2021



Standort: Glienicke  
Nutzung: Heim für Betreutes Wohnen  
und Pflege  
Nutzfläche: 4'437 m<sup>2</sup>  
Land: 4'515 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2019, 2021



Standort: Schleswig  
Nutzung: Heim für Betreutes Wohnen  
und Pflege  
Nutzfläche: 6'000 m<sup>2</sup>  
Land: 5'800 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2022



Standort: Rosbach  
Nutzung: Heim für Betreutes Wohnen  
und Pflege  
Nutzfläche: 10'469 m<sup>2</sup>  
Land: 8'668 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2022



Das Anlageportfolio erreichte per Ende Juni 2021 einen Portfoliowert von EUR 132 Mio. Der Wert der angefangenen Neubauprojekte betrug EUR 110 Mio.

## 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
Anlagekommission Anlage- gruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID	Dr. Gero Bauknecht, Präsident Romeo Vetter Jürg Rauber Urs Künzi Dr. Sven Bradke
Geschäftsführung	Quantus AG
Revisionsstelle	BDO AG
Schätzer	Wüest Partner AG
Compliance Stelle	fls treuhand & consulting gmbh

# JAHRESBERICHT

## Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

	30.06.2021	30.06.2020
Nettovermögen in CHF	197'026'132	157'328'447
Anlagekapital	149'128'719	125'556'646
Anzahl Ansprüche	1'226'700	1'069'512
NAV in CHF	160.62	147.10
Ausschüttung je Anspruch <sup>1</sup>	0	0
Anlagerendite	9.19%	11.11%
Rendite des investierten Kapitals ROIC	7.86%	8.79%
Eigenkapitalrendite ROE	8.91%	10.12%
Fremdfinanzierungsquote	9.86%	13.85%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.57%	81.83%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA GAV</sub>	0.76%	0.82%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA NAV</sub>	0.87%	0.97%
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	16.0	15.2
Mietausfallquote	4.31%	1.66%
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	4.55%	4.75%
Valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
<sup>1</sup> Ertragsverwendung	thesaurierend	

# Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

## Vermögensrechnung

	alle Zahlen in CHF	
Aktiven	30.06.2021	30.06.2020
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	541'162	10'744'530
Forderung Mietzinsen brutto	657'458	756'417
Delkredere	0	-142'024
Forderung Mietzinsen nach Wertberichtigung	657'458	614'393
Kurzfristige Forderungen Dritte	37'148	13'492
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	360'851	836'598
Aktive Rechnungsabgrenzung	45'592	58'443
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'642'210</b>	<b>12'267'457</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>I</b>	
Fertige Bauten (inkl. Land)	192'250'000	146'440'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	29'320'000	11'725'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	456'439	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	12'146'004
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>222'026'439</b>	<b>170'311'003</b>
<b>Total Aktiven (Gesamtvermögen)</b>	<b>223'668'649</b>	<b>182'578'460</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	3'625	36'978
Übrige Verbindlichkeiten	51'011	43'926
Passive Rechnungsabgrenzung	II	231'936
Hypothekarschulden	21'900'000	21'900'000
Latente Steuern	III	4'455'945
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>26'642'517</b>	<b>25'250'013</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>197'026'132</b>	<b>157'328'447</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	1'069'512	797'107
Veränderungen im Berichtsjahr	157'188	272'405
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	1'226'700	1'069'512
Kapitalwert je Anspruch	154.65	140.31
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	5.97	6.79
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	160.62	147.10
./. Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	160.62	147.10
<b>Veränderung Nettovermögen</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	157'328'447	105'528'707
Zeichnungen	23'572'073	37'344'192
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	IV	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16'125'611	14'455'548
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>197'026'132</b>	<b>157'328'447</b>

## Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.20 - 30.06.21	01.07.19 - 30.06.20
<b>Soll-Mietertrag</b>		
Gewerbenutzung	9'152'142	7'947'044
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	-394'315	-131'870
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>8'757'827</b>	<b>7'815'174</b>
<b>Unterhalt Immobilien</b>		
Instandhaltung	-73'641	-18'602
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>-73'641</b>	<b>-18'602</b>
<b>Operativer Aufwand</b>		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	1'463	-7'820
Versicherungen	-58'362	-104'791
Steuern und Abgaben	-23'418	-22'791
Übriger operativer Aufwand	-16'237	-13'467
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>-96'554</b>	<b>-148'869</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>8'587'632</b>	<b>7'647'703</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	4'080	10'849
Negativzinsen	-35	0
Übrige Erträge	0	93
<b>Total Sonstige Erträge</b>	<b>4'045</b>	<b>10'942</b>
<b>Finanzierungsaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	-236'050	-236'050
Sonstige Passivzinsen	-10'849	-577
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>-246'899</b>	<b>-236'627</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>V</b>	
Geschäftsführungshonorar	-1'240'825	-964'918
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-41'000	-37'647
Übriger Verwaltungsaufwand	-253'727	-260'745
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'535'552</b>	<b>-1'263'310</b>
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	515'484	1'106'327
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	-6'453	0
<b>Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>509'031</b>	<b>1'106'327</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>7'318'258</b>	<b>7'265'035</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>VI</b>	
Wertveränderung Fertige Bauten	7'500'280	6'461'976
Wertveränderung Angefangene Bauten	3'029'729	2'216'636
Veränderung latente Steuern	-1'722'656	-1'488'098
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>8'807'353</b>	<b>7'190'514</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>16'125'611</b>	<b>14'455'548</b>



## Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

	30.06.2021	30.06.2020
Nettovermögen in EUR	109'478'631	0
Anlagekapital	110'500'000	0
Anzahl Ansprüche	1'105'000	0
NAV in EUR	99.08	0
Ausschüttung je Anspruch <sup>1</sup>	0	0
Anlagerendite	-0.92%	0%
Rendite des investierten Kapitals ROIC	-0.70%	0%
Eigenkapitalrendite ROE	-0.92%	0%
Fremdfinanzierungsquote	0.00%	0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	-150.94%	0%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA GAV</sub>	0.43%	0%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA NAV</sub>	0.58%	0%
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	19.75	0
Mietausfallquote	0.00%	0%
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	5.76%	0%
Valor / ISIN		57976555
<sup>1</sup> Ertragsverwendung		thesaurierend

# Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

## Vermögensrechnung

	alle Zahlen in EUR	
Aktiven	30.06.2021	30.06.2020
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	14'034'893	0
Forderung Mietzinsen brutto	0	0
Forderung Mietzinsen nach Wertberichtigung	0	0
Kurzfristige Forderungen Dritte	15'199	0
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	76'440	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>14'126'532</b>	<b>0</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>I</b>	
Fertige Bauten (inkl. Land)	22'100'000	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	109'514'554	0
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>131'614'554</b>	<b>0</b>
<b>Total Aktiven (Gesamtvermögen)</b>	<b>145'741'086</b>	<b>0</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	35'972'496	0
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	84'109	0
Übrige Verbindlichkeiten	156'250	0
Passive Rechnungsabgrenzung	<b>II</b>	49'600
Hypothekarschulden	0	0
Latente Steuern	0	0
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>36'262'455</b>	<b>0</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>109'478'631</b>	<b>0</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0	0
Veränderungen im Berichtsjahr	1'105'000	0
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	1'105'000	0
Kapitalwert je Anspruch	99.45	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.38	0.00
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	99.08	0.00
./. Ausschüttung	0.00	0.00
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>99.08</b>	<b>0.00</b>
<b>Veränderung Nettovermögen</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0	0
Zeichnungen	110'500'000	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	<b>III</b>	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-1'021'369	0
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>109'478'631</b>	<b>0</b>

## Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in EUR	
	01.07.20 - 30.06.21	01.07.19 - 30.06.20
<b>Soll-Mietertrag</b>		
Gewerbenutzung	276'591	0
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0	0
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>276'591</b>	<b>0</b>
<b>Unterhalt Immobilien</b>		
Instandhaltung	-1'131	0
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>-1'131</b>	<b>0</b>
<b>Operativer Aufwand</b>		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-13'138	0
Versicherungen	-34'678	0
Bewirtschaftungshonorare	-21'260	0
Steuern und Abgaben	-10'047	0
Übriger operativer Aufwand	-2'593	0
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>-81'716</b>	<b>0</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>193'745</b>	<b>0</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	0	0
Übrige Erträge	0	0
<b>Total Sonstige Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanzierungsaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	0	0
Sonstige Passivzinsen	0	0
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>IV</b>	
Geschäftsführungshonorar	-202'730	0
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-15'000	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-393'499	0
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-611'229</b>	<b>0</b>
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	0	0
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	0
<b>Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>-417'484</b>	<b>0</b>
<b>Realisierte Währungsverluste</b>	<b>-1'257</b>	<b>0</b>
<b>Total Realisierte Währungsverluste</b>	<b>-1'257</b>	<b>0</b>
<b>Nettoerfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-418'741</b>	<b>0</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalverluste</b>	<b>V</b>	
Wertveränderung Fertige Bauten	-602'627	0
Wertveränderung Angefangene Bauten	0	0
Veränderung latente Steuern	0	0
<b>Total nicht realisierte Kapitalverluste</b>	<b>-602'627</b>	<b>0</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>-1'021'369</b>	<b>0</b>

## Stammvermögen

### Bilanz

		alle Zahlen in CHF	
Aktiven		30.06.2021	30.06.2020
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		55'513	15'887
Forderungen ALG DAWID	VII	189'735	254'735
Forderungen ALG DAGID	VIII	92'200	0
Übrige Forderungen		164'796	685'449
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'240	2'940
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>504'484</b>	<b>959'011</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>504'484</b>	<b>959'011</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten Dritte		12'276	0
Verbindlichkeiten ALG DAGSIS	IX	360'851	836'598
Passive Rechnungsabgrenzung		22'700	13'800
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>395'827</b>	<b>850'398</b>
<b>Stiftungskapital</b>			
Widmungsvermögen		100'000	100'000
Gewinnvortrag		8'614	6'490
Reingewinn		44	2'124
<b>Total Stiftungskapital</b>		<b>108'658</b>	<b>108'614</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>504'485</b>	<b>959'012</b>

## Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.20 - 30.06.21	01.07.19 - 30.06.20
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus ALG DAGSIS	102'800	116'000
Beiträge aus ALG DAGID	27'200	0
Zinsertrag	0	4'053
Übrige Erträge	226	231
<b>Total Ertrag</b>	<b>130'226</b>	<b>120'284</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe	-101'059	-84'743
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV & ASIP	-14'789	-15'405
Verwaltungsaufwand	-14'334	-18'012
Zinsaufwand	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>-130'182</b>	<b>-118'160</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>44</b>	<b>2'124</b>

# 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 werden die Anlagengruppen Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS und Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID 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 23. März 2020, ersetzt Version vom 26. September 2019)

#### 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)

#### Anlagerichtlinien DAGID

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 26. Oktober 2020, ersetzt Version vom 24. September 2020)

#### Prospekt DAGID

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 29. Januar 2021, ersetzt Version vom 26. Oktober 2020)

### 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

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 Stiftungssatzungen 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.

#### Mitglieder des Stiftungsrats

Roland Vögele, Stiftungsratspräsident  
 Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident  
 Rolf Hubli  
 Kaare Krane  
 Prof. Dr. Karl-Werner Schulte

Die Stiftungsräte sind kollektiv zu zweien unterschreibungsberechtigt.

#### Anlagekommissionen

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.

#### Mitglieder der Anlagekommissionen

Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS  
 Dr. Gero Bauknecht, Präsident  
 Kaare Krane, Vizepräsident  
 Prof. Dr. Karl-Werner Schulte  
 Romeo Vetter

Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID  
 Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Präsident  
 Dr. Gero Bauknecht, Vizepräsident  
 Kaare Krane

Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID  
 Dr. Gero Bauknecht, Präsident  
 Romeo Vetter  
 Jürg Rauber  
 Urs Künzi  
 Dr. Sven Bradke

## Geschäftsführung

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 Stiftungsreglementes 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.

Dr. Stefan Binderheim (Geschäftsführer), Andrea Wegmann, Julia Riesenmann und Adrian Friedli sind seitens der Geschäftsführung für die Anlagestiftung kollektiv zu zweien unterschriftsberechtigt.

## 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 Anlagegruppen 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 4.42% und 4.72% für die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS. Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt 4.55%. Der entsprechende Wert für die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID beträgt 5.76%.</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 zwei Anlagegruppen. Die Anlage der Anlagegruppen richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglementen und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

## Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftsspezifischer Objektsteuern ist die Anlagestiftung auf ihren Schweizer Immobilieninvestitionen 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.

Immobilieninvestitionen im Ausland werden über Luxemburger Tochtergesellschaften getätigt. Grundsätzlich unterliegen sowohl die Tochtergesellschaften am Sitz der Gesellschaft der Unternehmensbesteuerung als auch die Liegenschaften der Grundsteuer und Körperschaftssteuer am Ort der Liegenschaft.

Die Anlagestiftung hat sich freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt.

## Hypotheken

Die Hypothekarschulden der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS 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 52.5 Mio. hinterlegt.

## Übrige Informationen

Informationen zu einzelnen Positionen der Vermögens- und Erfolgsrechnung sind in Erläuterungen der Vermögenslage gegeben.

### 3. Erläuterung der Vermögenslage

#### 3.1 Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

##### I Anlagevermögen

Liegenschafts- und Grundstückkäufe in der Berichtsperiode	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 6403 Küsnacht am Rigi Landparzelle in 5322 Koblenz Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1312 Eclépens Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1510 Moudon	
Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode	keine	
Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode		Marktwert in CHF
	Produktions- und Bürogebäude in 9552 Bronschhofen	24'080'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon	10'110'000
	Pharmalogistikgebäude in 9443 Widnau	6'680'000
	Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau	7'860'000
	Gewerbepark in 9434 Au	3'730'000
	Industriegebäude in 3185 Schmitten	27'600'000
	Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon	7'710'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1522 Lucens	20'670'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier	21'810'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5322 Koblenz	10'050'000

	Lager- und Verwaltungsgebäude in 1470 Estavayer-le-Lac	9'070'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 6403 Küsnacht am Rigi	15'320'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1312 Eclépens	22'550'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1510 Moudon	5'010'000
	Total	192'250'000
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	29'320'000
	Total	29'320'000
	Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 28.3 Mio. Der Bezug des Neubaus durch den Mieter erfolgt im Juli 2021.	
Bauland	Landparzelle in 5322 Koblenz	456'000
	Total	456'000
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. Bauland wird zu Gestehungskosten bewertet.	

II	<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die zum Voraus bezahlten Mieten für das dritte Quartal in der Höhe von CHF 201'135 sowie die Aufwendungen der Revisions- und Compliancestelle in der Höhe von CHF 30'800.
III	<b>Latente Steuern</b>	Siehe VI Nicht realisierte Kapitalgewinne.
IV	<b>Ertragsverwendung</b>	Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.
V	<b>Verwaltungsaufwand</b>	Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS beträgt CHF 1'535'552 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf CHF 1'240'825 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 253'727 beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von CHF 102'800 sowie die Honorare der Anlagekommission von CHF 38'671.
VI	<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalgewinn in der Höhe von CHF 8'807'353 setzt sich aus dem nicht realisiertem Kapitalgewinn des Bestandesportfolios von CHF 7'500'280 sowie der angefangenen Bauten von CHF 3'029'729 abzüglich der Veränderung der latenten Steuern von CHF 1'722'656 zusammen.
	<b>Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen</b>	Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.
	<b>Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen</b>	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 2020 - 2021 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.

Liegenschaftsverzeichnis per 30. Juni 2021  
Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Fertige Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Nutzungssplit in m <sup>2</sup>			Total	Parkplätze	Bewertung per 30.06.2020 CHF	Bewertung per 30.06.2021 CHF
							Industrie, Produktion	Diverses	Diverses				
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	--	200	4'950	--	5'670	65	10'620'000	10'110'000	
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	900	--	--	1'580	--	2'480	45	7'500'000	7'710'000	
AG	Koblentz	Landstrasse 47	16'340	827	--	1'930	4'155	277	7'189	30	9'780'000	10'050'000	
FR	Schmiten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	--	7'720	9'600	290	18'610	110	26'690'000	27'600'000	
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	11'468	1'390	--	--	6'290	--	7'680	103	21'080'000	21'810'000	
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	5'144	698	457	6	1'226	--	2'386	38	8'800'000	9'070'000	
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	--	75	960	--	1'407	30	3'750'000	3'730'000	
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'366	--	--	6'734	--	9'100	136	23'290'000	24'080'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	--	291	742	2'461	48	7'970'000	7'860'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	--	2'469	--	2'624	60	60	6'380'000	6'680'000	
SZ	Küssnacht am Rigi	Zugerstrasse 61	4'510	700	--	700	3'300	410	5'110	30	--	15'320'000	
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	12'582	908	--	227	4'952	--	6'087	40	20'580'000	20'670'000	
VD	Éclépens	Le Marais 5	18'697	987	--	--	5'520	710	7'217	116	--	22'550'000	
VD	Moudon	Chemin du Grand-Pré 2A	4'871	233	238	--	1'136	130	1'737	30	--	5'010'000	
<b>Total</b>			<b>133'612</b>	<b>11'491</b>	<b>1'688</b>	<b>13'327</b>	<b>50'694</b>	<b>2'559</b>	<b>79'758</b>	<b>881</b>	<b>146'440'000</b>	<b>192'250'000</b>	

Angefangene Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Nutzungssplit in m <sup>2</sup>			Total	Parkplätze	Bewertung per 30.06.2020 CHF	Bewertung per 30.06.2021 CHF
							Industrie, Produktion	Diverses	Diverses				
AR	Herisau	Höhlizstrasse	6'053	--	--	--	--	--	--	--	11'725'000	29'320'000	
<b>Total</b>			<b>6'053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11'725'000</b>	<b>29'320'000</b>	

### 3.2 Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

#### I Anlagevermögen

Tochtergesellschaften im Anlagevermögen Die Anlage des Anlagevermögens der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID erfolgt über die Tochtergesellschaften, welche zu 100% von der Anlagestiftung gehalten werden. Sämtliche Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Alle Tochtergesellschaften haben ihren Sitz an 12D, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxemburg.

Tochtergesellschaften	Beteiligung
DAGID 2010 S.à.r.l.	100%
DAGID 2011 S.à.r.l.	100%
DAGID 2012 S.à.r.l.	100%
DAGID 2013 S.à.r.l.	100%
DAGID 2014 S.à.r.l.	100%
DAGID 2015 S.à.r.l.	100%
DAGID 2016 S.à.r.l.	100%
DAGID 2017 S.à.r.l.	100%
DAGID 2018 S.à.r.l.	100%
DAGID 2019 S.à.r.l.	100%
DAGID 2020 S.à.r.l.	100%
DAGID 2021 S.à.r.l.	100%
DAGID 2022 S.à.r.l.	100%
DAGID 2023 S.à.r.l.	100%
DAGID 2024 S.à.r.l.	100%
DAGID 2025 S.à.r.l.	100%
DAGID 2026 S.à.r.l.	100%

Liegenschafts- und Grundstückskäufe in der Berichtsperiode

Pflegeheim  
in 41540 Dormagen

Seniorenpflegeheim  
in 47053 Duisburg

Seniorenpflegeheim  
in 82140 Olching

Heim für Betreutes Wohnen  
in 16515 Oranienburg

Heim für Betreutes Wohnen und Pflege  
in 16548 Glienicke

Heim für Betreutes Wohnen und Pflege  
in 24866 Schleswig

Heim für Betreutes Wohnen und Pflege  
in 61191 Rosbach

Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode keine

	Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode		Marktwert in EUR
		Pflegeheim in 41540 Dormagen	22'100'000
	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 EUR
		Seniorenpflegeheim in 47053 Duisburg	1'060'209
		Seniorenpflegeheim in 82140 Olching	35'577'789
		Heim für Betreutes Wohnen in 16515 Oranienburg	11'358'179
		Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 16548 Glienicke	15'518'305
		Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 24866 Schleswig	9'411'312
		Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 61191 Rosbach	36'588'760
		Total	109'514'554
	Bewertungsmethode	Bauprojekte in der Entwicklungsphase werden at cost bewertet.	
II	<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die Aufwendungen der Revisions- und Compliancestelle sowie Managementgebühren in der Höhe von EUR 34'000.	
III	<b>Ertragsverwendung</b>	Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.	
IV	<b>Verwaltungsaufwand</b>	Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID beträgt EUR 611'229 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungsaufwand und Revisionsaufwand, Geschäftsführung, Buchführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf EUR 202'730 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand in der Höhe von EUR 393'499 beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von EUR 68'144.	



V	<b>Nicht realisierte Kapitalverluste</b>	Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalverlust in der Höhe von EUR 602'627 resultiert aus einem Einwertungsverlust.
	<b>Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen</b>	Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.
	<b>Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen</b>	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 1.25% und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 0% festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2020 - 2021 keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen vereinnahmt.

**Liegenschaftsverzeichnis per 30. Juni 2021**  
**Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID**

**Fertige Bauten**

Bundesland	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Büro	Handel, Retail	Gesundheits- bereich	Nutzungs- bereich	Nutzungssplit in m <sup>2</sup> Öffentliche Nutzung	Diverses	Total	Parkplätze	Bewertung per 30.06.2020 EUR	Bewertung per 30.06.2021 EUR
Nordrhein-Westfalen	Dormagen	Dr.-Geldmacher-Strasse 24	9.985	-	-	4.648	-	-	3.431	8.079	-	-	22.100.000
<b>Total EUR</b>			<b>9.985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.431</b>	<b>8.079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.100.000</b>

**Angefangene Bauten**

Bundesland	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Büro	Handel, Retail	Gesundheits- bereich	Nutzungs- bereich	Nutzungssplit in m <sup>2</sup> Öffentliche Nutzung	Diverses	Total	Parkplätze	Bewertung per 30.06.2020 EUR	Bewertung per 30.06.2021 EUR
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	Grünwaldstrasse	--	-	-	5.420	-	-	-	5.420	-	-	1.060.209
Bayern	Olching	Heinrich-Nicolaus-Strasse 1	--	-	-	2.565	-	-	-	2.565	-	-	35.577.789
Brandenburg	Oranienburg	Bernauer Strasse 65	--	-	-	3.157	-	-	-	3.157	-	-	11.358.179
Brandenburg	Glienicke	Chausseestrasse 44	--	-	-	4.437	-	-	-	4.437	-	-	15.518.305
Schleswig-Holstein	Schleswig	Auf der Freiheit 5	--	-	-	6.000	-	-	-	6.000	-	-	9.411.312
Hessen	Rosbach	Leimkraut 4,6,8,10	--	-	-	10.469	-	-	-	10.469	-	-	36.588.760
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109.514.554</b>

### 3.3 Verwaltungsrechnung

VII	Forderungen ALG DAWID	Das Stammvermögen weist eine Forderung gegenüber der Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID von CHF 189'735 aus. Diese Forderung wird im Rahmen der Erstinvestition der Anlagegruppe getilgt.
VIII	Forderungen ALG DAGID	Das Stammvermögen weist eine Forderung gegenüber der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID von CHF 92'200 aus. Diese Forderung beinhaltet die Abgeltung für durch die Anlagestiftung vorfinanzierten Dienstleistungen und Honorare.
IX	Verbindlichkeiten 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 29. September 2021 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>

# BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN WÜEST PARTNER AG



Die Anlagestiftung DAI  
Zürich

## Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2021

**Schlussbericht**  
Zürich, 29. Juni 2021



Projektnummer	108428.2101
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	Pascal Marazzi-de Lima <a href="mailto:pascal.marazzi@wuestpartner.com">pascal.marazzi@wuestpartner.com</a> Andreas Häni <a href="mailto:andreas.haeni@wuestpartner.com">andreas.haeni@wuestpartner.com</a>
Bearbeitung	Jorge Sanchis <a href="mailto:jorge.sanchis@wuestpartner.com">jorge.sanchis@wuestpartner.com</a>
Zeitraum	Juni 2021

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, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-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, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 23 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, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister und Andreas Pörschke.

## 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 2021.

### **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 2021).

### **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 2021**

Per 30. Juni 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS mit 15 Liegenschaften auf CHF 221'570'000 geschätzt (2020: CHF 158'165'000). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 wurden 3 Liegenschaften erworben (Küssnacht am Rigi, Zugerstrasse 61; Eclépens, Z.I. Le Marais 5 und Moudon, Chemin du Grand-Pré 2a). Eine Liegenschaft befindet sich im Bau (Herisau, Hölzlistrasse 11). Neun der elf Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg unverändert im Portfolio befanden, wurden aufgewertet. Demgegenüber mussten drei Liegenschaften aufgrund höherer eingeschätzter Instandsetzungskosten in den nächsten zehn Jahren, geringerer prognostizierter Einnahmen oder höherer Leerstände einen Wertverlust hinnehmen. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes (exkl. Bauprojekt in Herisau) von 2.0% statt (+ CHF 2'930'000 gegenüber 2020).

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, 29. Juni 2021

Pascal Marazzi-de Lima  
Partner

Andreas Häni  
Director



# BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN WÜEST PARTNER AG



Die Anlagestiftung DAI  
Zürich

## Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2021

**Schlussbericht**  
Zürich, 14. Juli 2021



Projektnummer	119966.2101
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	Pascal Marazzi-de Lima <a href="mailto:pascal.marazzi@wuestpartner.com">pascal.marazzi@wuestpartner.com</a> Andreas Häni <a href="mailto:andreas.haeni@wuestpartner.com">andreas.haeni@wuestpartner.com</a>
Bearbeitung	Jorge Sanchis <a href="mailto:jorge.sanchis@wuestpartner.com">jorge.sanchis@wuestpartner.com</a>
Zeitraum	Juli 2021

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

Mit einem rund 300-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, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 23 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, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister und Andreas Pörschke.

## Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID, 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 2021.

### **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 2021).

### **Bewertungsmethode**

Die Liegenschaften der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID 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 2021**

Per 30. Juni 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID mit 1 Liegenschaft auf EUR 22'100'000 geschätzt. Die Liegenschaft (Dormagen, Dr.-Geldmacher-Strasse 24) wurde im Jahr 2021 erworben.

Wüest Partner AG  
Zürich, 14. Juli 2021



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 der Anlagegruppen Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS und Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID (Seiten 13 bis 18), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 19 und 20) und Anhang (Seiten 21 bis 35) für das am 30. Juni 2021 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 2021 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, 29. September 2021

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](mailto:s.binderheim@anlagestiftungdai.ch)

Roland Vögele  
Stiftungsratspräsident

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