

JAHRESBERICHT 2017 - 2018
per 30. Juni 2018

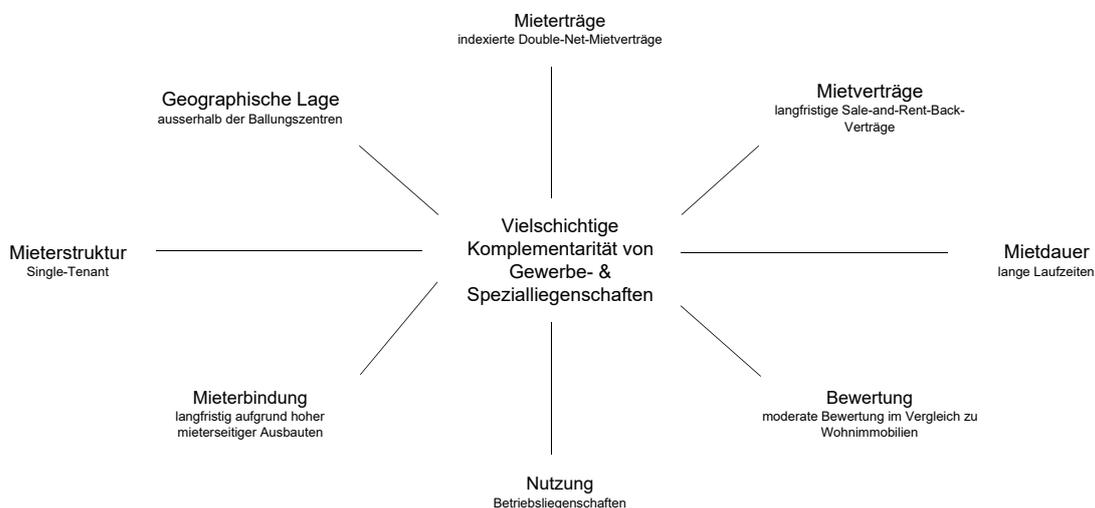
INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort und Ausblick	2
Bericht des Portfolio Managers	3
Organe	6
Jahresbericht	7
Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	7
Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	8
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Stammvermögen	10
Bilanz	10
Erfolgsrechnung	11
Anhang	12
1. Grundlagen und Organisation	12
2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	14
3. Erläuterung der Vermögenslage	16
4. Auflagen der Aufsichtsbehörde	18
5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	18
Liegenschaftenverzeichnis	19
Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG	20
Bericht der Revisionsstelle	23

VORWORT UND AUSBLICK

Es freut uns, Ihnen den zweiten Geschäftsbericht der Anlagestiftung Immobilien DAI vorzulegen. Das zweite Geschäftsjahr unserer Stiftung verlief sehr positiv. Nicht zuletzt aufgrund des aktuellen Tiefzinsumfeldes entwickelte sich der Schweizer Immobilienmarkt in der Berichtsperiode wiederum sehr erfreulich. Das Interesse an Immobilienanlagen seitens der institutionellen Investoren war nach wie vor hoch und dürfte auch im kommenden Geschäftsjahr hoch bleiben.

Die Anlagestiftung Immobilien DAI mit ihrer Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS hat von der Nachfrage nach Immobilienanlagen profitiert und weitere Vorsorgeeinrichtungen als Anlegerinnen gewinnen können. Die Komplementarität der Anlagegruppe zu traditionellen Immobilienanlagen der Pensionskassen rückte dabei vermehrt in den Fokus.



Der Portfolioausbau erfolgte unter strikter Einhaltung der hohen Anforderungen an mögliche Anlageobjekte. Die Neugelder wurden in Bestandesliegenschaften in den Kantonen St. Gallen, Aargau und Freiburg investiert und tragen zur regionalen Diversifikation des Anlageportfolios bei.

Die konsequente Umsetzung der Anlagestrategie sowie die sehr selektive Auswahl der Anlageobjekte zahlte sich aus. Mit einem Wertzuwachs von 15.11% wurde ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

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

Wir danken allen Anlegern für das der Anlagestiftung Immobilien DAI entgegengebrachte Vertrauen.

Roland Vögele
Stiftungsratspräsident

Dr. Stefan Binderheim
Geschäftsführer

BERICHT DES PORTFOLIO MANAGERS

Allgemeine Markteinschätzung

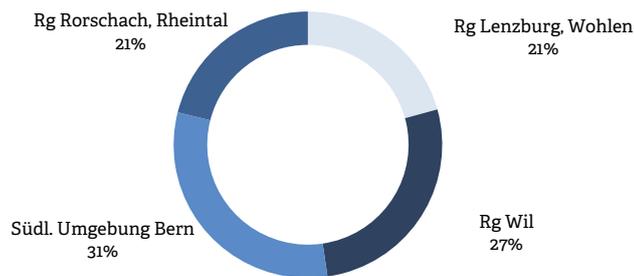
Die Tiefzinspolitik der Schweizer Nationalbank prägte auch im vergangenen Geschäftsjahr den Schweizer Immobilienmarkt und die Investitionstätigkeit der Vorsorgeeinrichtungen – Nominalwerte mit negativen Renditen wurden veräussert und mit den Verkaufserlösen die bestehenden Engagements in Alternativen Anlagen, Aktien und vor allem auch inländischen Immobilienanlagen erhöht bzw. neu aufgebaut.

Die Komplementarität von Schweizer Gewerbeimmobilien zu bestehenden Immobilienanlagen spielt bei Anlageentscheiden zunehmend eine wichtige Rolle, leisten diese Liegenschaften doch einen wichtigen Beitrag zur Diversifikation bestehender Immobilienportfolios in Bezug auf geografische Lage und Nutzungsarten. Zudem stellen sie eine ideale Portfolioergänzung bei gleichzeitiger Reduktion des Portfoliorisikos dar.

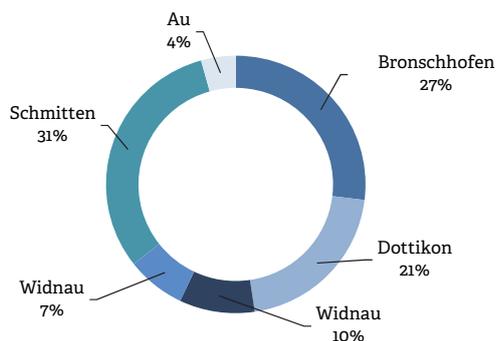
Die stabilen Cashflows und die Netto-Cashflow-Renditen von aktuell rund 6% bieten den Vorsorgeeinrichtungen zudem eine interessante Anlagemöglichkeit und leisten einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der herausfordernden Renditevorgaben.

Portfolioaktivitäten

Im zweiten Geschäftsjahr wurden sechs Bestandesliegenschaften im Gesamtwert von über CHF 57 Mio. erworben. Drei Objekte befinden sich im Kanton St. Gallen und je eines im Kanton Aargau und im Kanton Freiburg. Die drei Liegenschaften im St. Galler Rheintal konnten im Rahmen eines Portfoli-deals übernommen werden.



Die Liegenschaften in Schmitten FR und in Wohlen AG wurden im Rahmen von klassischen Sale-and-Rent-Back-Transaktionen von den Eigentümerinnen übernommen, welche im Gegenzug langfristige Mietverträge für ihre Liegenschaften abgeschlossen haben.



Das Portfolio erreichte per Ende Juni 2018 einen Portfoliowert von rund CHF 85.5 Mio.

Die durchschnittliche Objektgrösse beträgt CHF 12.2 Mio. Das grösste Objekt ist mit CHF 26.7 Mio. die Liegenschaft in Schmitten, das kleinste Objekt mit CHF 3.69 Mio. die Liegenschaft in Au.

Portfoliokäufe



Standort: Widnau
Nutzung: Verkauf, Montage
Nutzfläche: 2'356 m²
Land: 4'119 m²
Baujahr: 2008



Standort: Dottikon
Nutzung: Produktion, Büro
Nutzfläche: 8'150 m²
Land: 23'895 m²
Baujahr: 1963, 1990, 2001



Standort: Schmitten
Nutzung: Produktion, Logistik
Nutzfläche: 18'610 m²
Land: 16'547 m²
Baujahr: 1969, 2002, 2016



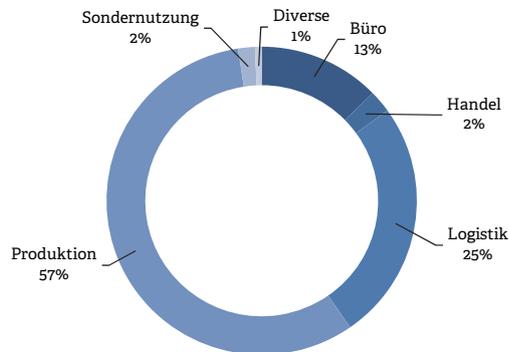
Standort: Widnau
Nutzung: Logistik, Büro
Nutzfläche: 2'295 m²
Land: 3'241 m²
Baujahr: 2011



Standort: Au
Nutzung: Produktion, Büro
Nutzfläche: 1'287 m²
Land: 2'745 m²
Baujahr: 2002

Portfoliokennzahlen

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

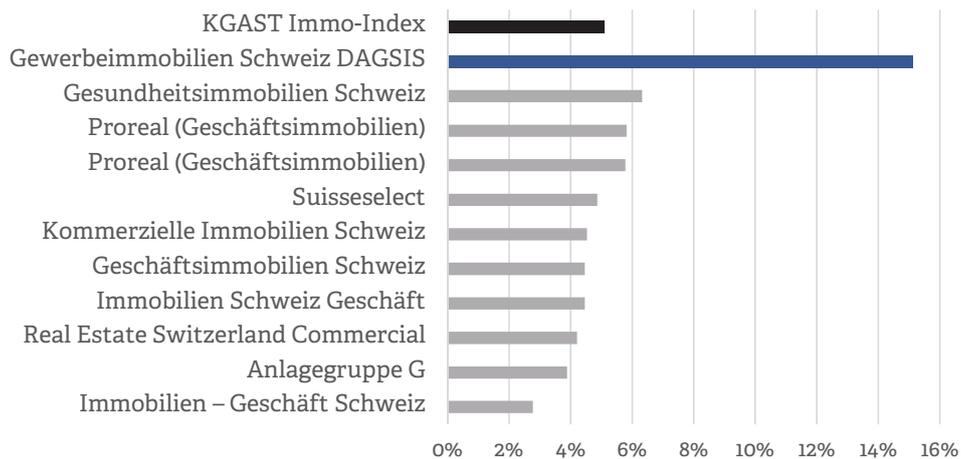


Der Abschluss von sogenannten Sale-and-Rent-Back-Verträgen in Kombination mit Double-Net-Mietverträgen bilden ein zentrales Element der Anlagestrategie. Dies ermöglicht der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS die Erzielung hoher langfristiger Netto-Cashflows, da mit Ausnahme der Versicherungsprämien, Steuern und Kosten für den Unterhalt der Gebäudehülle alle Aufwendungen inklusive Nebenkosten beim Mieter verbleiben. Zusätzlich sind alle Mietverträge indexiert, was stabile, inflationsgeschützte Netto-Cashflows ermöglicht und die Wertstabilität der Objekte erhöht.

Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 12.1 Jahren ist das Portfolio sehr langfristig vermietet. Die 12.1 Jahre Restlaufzeit der Mietverträge dürfte den höchsten Wert aller Schweizer Immobilienanlagegefässe darstellen.

Die aktuellsten Marktentwicklungen bestätigen die verfolgte Anlagestrategie der Anlagegruppe. Mit einem Wertzuwachs von 15.11% im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein äusserst erfreuliches Resultat erzielt.

Performance 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018



Quelle: KGAST-Performancemonitor

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

ORGANE

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

JAHRESBERICHT

Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

	30.06.2018	30.06.2017
Nettovermögen in CHF	67'529'585	25'602'099
Anzahl Ansprüche	572'828	250'000
NAV in CHF	117.89	102.41
Ausschüttung je Anspruch ¹	0	0
Anlagerendite	15.11%	2.41%
Rendite des investierten Kapitals ROIC	8.40%	2.33%
Eigenkapitalrendite ROE	9.76%	2.41%
Fremdfinanzierungsquote	25.65%	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.75%	43.13%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA GAV}	1.02%	1.31%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA NAV}	1.47%	1.32%
WAULT	12.1	14.3
Mietausfallquote	0.00%	0.00%
Valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend	

Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Vermögensrechnung

	alle Zahlen in CHF	
Aktiven	30.06.2018	30.06.2017
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5'553'601	3'030'800
Kurzfristige Forderungen Dritte	1'650	160
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	598'350	183'430
Aktive Rechnungsabgrenzung	84'158	6'196
Total Umlaufvermögen	6'237'760	3'220'586
Anlagevermögen	I	
Fertige Bauten (inkl. Land)	85'390'000	22'850'000
Total Anlagevermögen	85'390'000	22'850'000
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	91'627'760	26'070'586
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	815'051	4'165
Passive Rechnungsabgrenzung	II	537'000
Hypothekarschulden	21'900'000	0
Latente Steuern	III	846'124
Total Fremdkapital	24'098'175	468'487
Nettovermögen	67'529'585	25'602'099
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	250'000	0
Veränderungen im Berichtsjahr	322'828	250'000
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	572'828	250'000
Kapitalwert je Anspruch	112.88	101.37
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	5.01	1.04
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	117.89	102.41
./. Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	117.89	102.41
Veränderung Nettovermögen		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	25'602'099	0
Zeichnungen	35'921'352	25'000'000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	IV	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'006'134	602'099
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	67'529'585	25'602'099

Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.17 - 30.06.18	13.12.16 - 30.06.17
Soll-Mietertrag		
Gewerbenutzung	2'582'328	600'000
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0	0
Total Mietertrag netto	2'582'328	600'000
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-2'235	0
Total Unterhalt Immobilien	-2'235	0
Operativer Aufwand		
Versicherungen	-30'206	-3'251
Steuern und Abgaben	-5'798	0
Total operativer Aufwand	-36'004	-3'251
Operatives Ergebnis	2'544'089	596'749
Sonstige Erträge	0	0
Total Sonstige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand		
Hypothekarzinsen	-191'163	0
Sonstige Passivzinsen	-1'088	0
Total Finanzierungsaufwand	-192'251	0
Verwaltungsaufwand	V	
Geschäftsführungshonorar	-411'627	-77'239
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-19'698	-20'400
Übriger Verwaltungsaufwand	-182'369	-240'311
Total Verwaltungsaufwand	-613'694	-337'950
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	1'129'018	0
Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'129'018	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'867'162	258'798
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	VI	
Wertveränderung Fertige Bauten	3'835'773	492'622
Veränderung latente Steuern	-696'802	-149'322
Total nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'138'971	343'300
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'006'134	602'099

Stammvermögen

Bilanz

		alle Zahlen in CHF	
		30.06.2018	30.06.2017
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		84'468	75'364
Forderungen ALG DAWID	VII	254'388	242'657
Übrige Forderungen		376'934	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		3'302	2'678
Total Umlaufvermögen		719'092	320'699
Total Aktiven		719'092	320'699
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Dritte		8'003	22'741
Verbindlichkeiten ALG DAGSIS	VIII	598'350	183'430
Passive Rechnungsabgrenzung		9'600	14'300
Total Fremdkapital		615'953	220'471
Stiftungskapital			
Widmungsvermögen		100'000	100'000
Gewinnvortrag		228	0
Reingewinn / verlust (-)		2'911	228
Total Stiftungskapital		103'139	100'228
Total Passiven		719'092	320'699

Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.17 - 30.06.18	13.12.16 - 30.06.17
Ertrag		
Beiträge aus ALG DAGSIS	100'000	205'000
Übrige Erträge	248	514
Total Ertrag	100'248	205'514
Aufwand		
Organe	-74'628	-111'817
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV & ASIP	-1'600	-23'340
Verwaltungsaufwand	-20'876	-69'708
Zinsaufwand	-232	-421
Total Aufwand	-97'336	-205'286
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2'911	228

Anhang

1. Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Immobilien 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 in Immobilien im In- und Ausland. Aktuell wird die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS aktiv geführt.

Statuten und Reglemente

Statuten

(Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 29. Mai 2015, revidiert am 10. Juli 2017)

Stiftungsreglement

(Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 29. Mai 2015, revidiert am 23. September 2016)

Organisationsreglement

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 29. Mai 2015)

Anlagerichtlinien DAGSIS

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 13. September 2016, revidiert am 4. Oktober 2016)

Prospekt DAGSIS

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 4. Oktober 2016, revidiert am 26. September 2017)

Anlegerversammlung

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

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

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

Revisionsstelle, Berater, Aufsichtsbehörde	Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
	Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV, Bern
	Schätzer	Wüest Partner AG, Zürich
	Compliance Stelle	KPMG AG, Zürich

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Buchführung und Rechnungslegung	Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens sowie der Anlagegruppe wurden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erstellt.
Bewertung	<p>Die Schätzung der Liegenschaften erfolgt durch externe, unabhängige Schätzungsexperten gemäss Art. 3 Abs.7 ff. und Art. 14 des Stiftungsreglements. Die Bewertung erfolgt gemäss der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26.</p> <p>Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag (DCF-Methode) ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die zur Anwendung kommenden Bewertungsstandards und Bewertungsmethoden sind im Bericht von Wüest Partner AG dargelegt.</p> <p>Die Bandbreiten der Brutto-Kapitalisierungszinssätze bewegen sich zwischen 4.8% und 5.0%.</p>
Gliederung	Die Gliederung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.
Vermögenslage	Das Stiftungsvermögen gliedert sich in das Stammvermögen und eine Anlagegruppe. Die Anlage der Anlagegruppe richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglement und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und liegenschaftsspezifischer Objektsteuern ist die Anlagestiftung nicht direkt steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden pro Objekt gebildet und in der Vermögensrechnung ausgewiesen. Sie werden aufgrund von Marktveränderungen, veränderter geplanter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren laufend angepasst. Die Anlagestiftung hat sich freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt.

Hypotheken

Die Hypothekarschulden betragen per Stichtag total CHF 21'900'000. Es handelt sich ausnahmslos um Festhypotheken der Raiffeisenbank mit Laufzeiten von 5 bis 14 Jahren und einer Verzinsung von 0.75% bis 1.43%.

Für die Sicherstellung der Hypothekendarlehen der Raiffeisenbank in der Höhe von CHF 21.9 Mio. sind Schuldbriefe im Total von CHF 28.7 Mio. der Liegenschaften in Au, Dottikon, Widnau und Wil mit einem Marktwert von CHF 51.5 Mio. hinterlegt.

Übrige Informationen

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

3. Erläuterung der Vermögenslage

I Anlagevermögen

Liegenschafts- und Grundstückkäufe in der Berichtsperiode	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon Pharmalogistikgebäude in 9443 Widnau Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau Gewerbepark in 9434 Au Industriegebäude in 3185 Schmitten Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon
---	---

Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode	keine
--	-------

Marktwert in CHF

Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode	Produktions- und Bürogebäude in 9552 Wil	23'000'000
	Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon	10'490'000
	Pharmalogistikgebäude in 9443 Widnau	6'281'000
	Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau	8'016'000
	Gewerbepark in 9434 Au	3'692'000
	Industriegebäude in 3185 Schmitten	26'700'000
	Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon	7'211'000

Total 85'390'000

Marktwerte Immobilien	Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes.
-----------------------	---

II	Passive Rechnungsabgrenzung	Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die zum Voraus bezahlte Mieten für das dritte Quartal in der Höhe von CHF 512'500 sowie die Aufwendungen der Revisions- und Compliancestelle in der Höhe von CHF 24'500.
III	Latente Steuern	Siehe VI Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste
IV	Ertragsverwendung	Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.
V	Verwaltungsaufwand	Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS beträgt CHF 613'694 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf CHF 411'627 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von CHF 100'000 sowie die Honorare der Anlagekommission von CHF 37'925.
VI	Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalgewinn in der Höhe von CHF 3'138'971 setzt sich aus dem nicht realisiertem Kapitalgewinn des Bestandesportfolios von CHF 3'835'773 abzüglich der latenten Steuern von CHF 696'802 zusammen.
VII	Forderungen ALG DAWID	Das Stammvermögen weist eine Forderung gegenüber der Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID von CHF 242'657 aus. Diese Forderung wird im Rahmen der Erstinvestition der Anlagegruppe getilgt.
	Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen	Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.
	Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen können gemäss Art. 18 des Stiftungsreglements Kommissionen von jeweils max. 2% erhoben werden. Der Stiftungsrat hat für die Ausgabekommissionen zugunsten des Vertriebs einen Satz von 1% und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 0% festgelegt.

Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2017 - 2018 keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen vereinnahmt. Die Quantus AG ist mit der Kapitalbeschaffung für die Anlagestiftung betraut und vereinnahmt zur Deckung ihrer eigenen Aufwendungen die entsprechende Vertriebskommission (Ausgabekommission zugunsten des Vertriebs) direkt von den Anlegern.

VIII Forderungen ALG 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

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 Es sind bis zur Abnahme der Jahresrechnung am 5. September 2018 durch den Stiftungsrat zuhanden der Anlegerversammlung keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der vorliegenden Jahresrechnung wesentlich beeinflussen.

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30. JUNI 2018

Kanton	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m ²	Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Nutzungssplit in m ²			Total	Parkplätze	Bewertung per 30.6.2017	Bewertung per 30.6.2018
							Industrie, Produktion	Diverses	Diverses				
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	--	200	4'950	--	5'670	65	--	10'490'000	
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	900	--	--	1'580	--	2'480	45	--	7'211'000	
FR	Schmitten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	--	7'720	9'600	290	18'610	110	--	26'700'000	
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	--	75	960	--	1'407	30	--	3'692'000	
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'366	--	--	6'734	--	9'100	136	22'850'000	23'000'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	--	291	742	2'461	48	--	8'016'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	--	2'469	--	--	2'624	60	--	6'281'000	
Total			60'000	5'748	993	10'464	24'115	1'032	42'352	494	22'850'000	85'390'000	

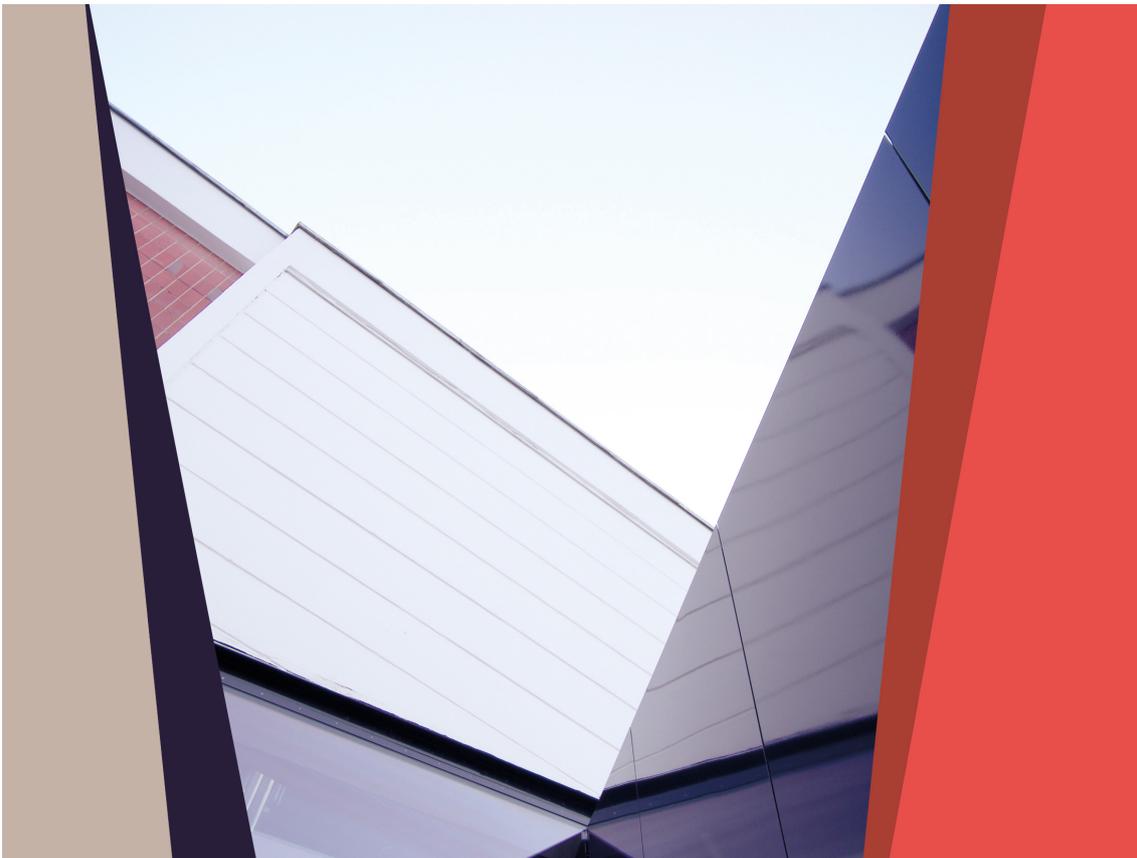
BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN WÜEST PARTNER AG



Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Zürich

Anlagestiftung Immobilien DAI, Anlagegruppe DAGSIS Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2018

Schlussbericht
Zürich, 24. Juli 2018



Projektnummer	108428.1801
Auftraggeber	Die Anlagestiftung Immobilien 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 pascal.marazzi@wuestpartner.com
Bearbeitung	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com
Zeitraum	Juni/Juli 2018

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

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

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk und Ivan Anton.

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung Immobilien 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 2018.

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 «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen.

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 Immobilien 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 2018).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Immobilien 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.

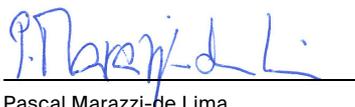
Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2018

Per 30. Juni 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Immobilien DAI, Anlagegruppe DAGSIS mit 7 Liegenschaften auf CHF 85'390'000 geschätzt (2017: CHF 22'850'000). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018 wurden 6 Liegenschaften erworben (Au, Hauptstrasse 145; Dottikon, Wohlerstrasse 51; Dottikon, Wohlerstrasse 51 (2); Schmitten, Industriestrasse 1/3; Widnau, Unterlettenstrasse 16; Widnau, Unterlettenstrasse 18).

Die Liegenschaft Im Gebenloo in Bronschhofen, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befand, wurde aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 0.66% statt (+ CHF 150'000 gegenüber 2017).

Die Aufwertung ist hauptsächlich durch den Markt getrieben, die Diskontierungen wurden aufgrund von verringerten Renditeerwartungen nochmals gesenkt. Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Immobilien.

Wüest Partner AG
Zürich, 24. Juli 2018



Pascal Marazzi-de Lima
Partner



Andreas Häni
Manager

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 Immobilien DAI, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der "Die Anlagestiftung Immobilien DAI" bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens (Seiten 8 und 9), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 10 und 11) und Anhang (Seiten 12 bis 18) für das am 30. Juni 2018 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 2018 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, 5. September 2018

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Manuel Lüthi
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Kontaktadresse und Ansprechpersonen

Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Kirchenweg 8
8008 Zürich

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

Roland Vögele
Stiftungsratspräsident

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

DAI

Die Anlagestiftung Immobilien