

JAHRESBERICHT 2018 - 2019
per 30. Juni 2019

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	19
Liegenschaftenverzeichnis	20
Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG	21
Bericht der Revisionsstelle	25

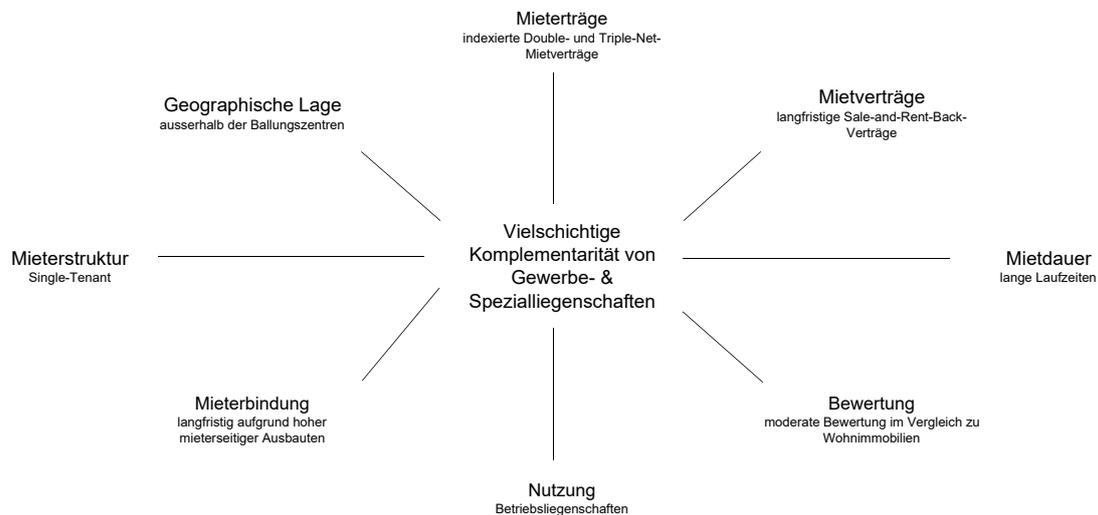
VORWORT UND AUSBLICK

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

Nicht zuletzt aufgrund des aktuellen Tiefzinsumfeldes entwickelte sich der Schweizer Immobilienmarkt in der Berichtsperiode wiederum sehr erfreulich. Die Nachfrage 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 Vorsorgestiftungen als Mitstifterinnen gewinnen können.

Mit dem Überschreiten der 100 Millionengrenze hat das Interesse seitens der Vorsorgeeinrichtungen für Neuinvestitionen nochmals zugenommen. Die komplementären Eigenschaften der Anlagegruppe zu traditionellen Immobilienanlagen standen dabei einmal mehr im Fokus der Pensionskassen.



Der Portfolioausbau erfolgte unter strikter Einhaltung der hohen Anforderungen an mögliche Anlageobjekte. Die Neugelder wurden in Bestandesliegenschaften in den Kantonen Waadt und Freiburg sowie in ein Neubauprojekt im Kanton Appenzell Ausserrhoden investiert.

Die konsequente Umsetzung der Anlagestrategie sowie die sehr selektive Auswahl der Anlageobjekte zahlte sich aus. Mit einem Wertzuwachs von 12.30% wurde wiederum 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

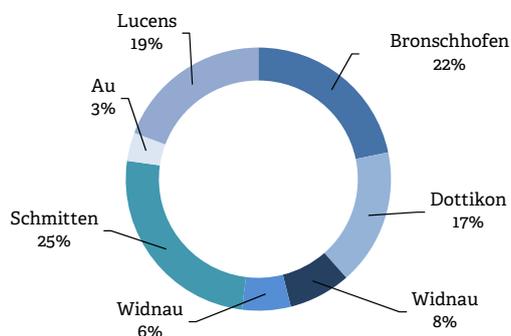
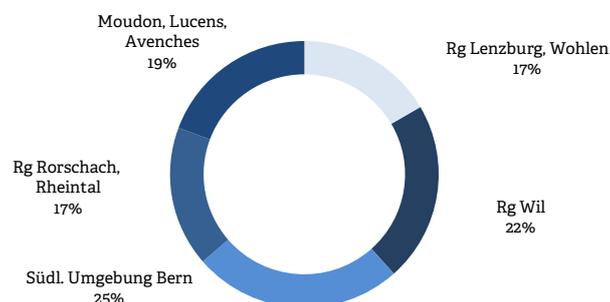
Die Tiefzinspolitik der Schweizer Nationalbank prägte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr den Schweizer Immobilienmarkt und die Investitionstätigkeit der Vorsorgeeinrichtungen – Nominalwerte mit negativen Renditen wurden veräussert und mit den Verkaufserlösen die bestehenden Engagements in Alternativen und in- und ausländischen Immobilienanlagen erhöht bzw. neu aufgebaut. Ende Juni 2019 erreichten die langfristigen Schweizer Zinsen neue Tiefstwerte. Die Entspannung an der Zinsfront dürfte noch länger auf sich warten lassen.

Die Schweizer Industrie leistet seit jeher einen massgeblichen Beitrag zum Bruttoinlandprodukt, was in der Betrachtung des Immobilieninvestors oftmals vergessen geht. Die Komplementarität von Schweizer Gewerbe- und Spezialimmobilien zu bestehenden Immobilienanlagen spielte auch im Berichtszeitraum neben der Überschreitung des CHF 100 Mio. Anlagevolumens bei Anlageentscheiden eine wichtige Rolle. 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 Netto-Cashflow-Renditen von Gewerbe- und Spezialimmobilien von aktuell rund 6% bieten den Vorsorgeeinrichtungen eine interessante Anlagemöglichkeit und leisten einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der herausfordernden Renditevorgaben der Vorsorgeeinrichtungen.

Portfolioaktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Bestandesliegenschaft in Lucens im Kanton Waadt erworben. Mit der Übernahme eines bewilligten Bauprojekts in Herisau wird zudem erstmals eine Liegenschaft für die Bedürfnisse des inkünftigen Mieters durch die Anlagestiftung erstellt. Das Bauprojekt erlaubt eine zeitnahe Investition der anfallenden Mieten und trägt massgeblich zur Optimierung des Liquiditätsmanagements bei.



Die Liegenschaft in Lucens wurde von einer deutschen Private Equity Gesellschaft gekauft, welche ihre Investitionen auf das operative Geschäft ausrichtet und das kapitalintensive Immobilieninvestment reduzieren wollte. Im Rahmen des Kaufs wurde ein sehr langfristiger Triple-Net-Mietvertrag mit der bestehenden Mieterin abgeschlossen.

Das Portfolio der Bestandesliegenschaften erreichte per Ende Juni 2019 einen Portfoliowert von CHF 106 Mio. Die durchschnittliche Objektgrösse beträgt per 30. Juni 2019 CHF 13.3 Mio. Das grösste Objekt ist mit CHF 26.8 Mio. die Liegenschaft in Schmitten, das kleinste Objekt mit CHF 3.7 Mio. die Liegenschaft in Au.

Portfoliokäufe



Standort: Lucens
Nutzung: Produktion, Logistik
Nutzfläche: 6'087 m²
Land: 12'582 m²
Baujahr: 1981, 2016



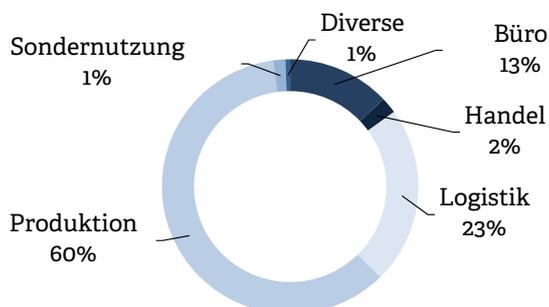
Standort: Herisau
Nutzung: Produktion, Verwaltung
Nutzfläche: 10'893 m²
Land: 6'053 m²
Baujahr: Bauprojekt (2019-2021)



Standort: Domdidier
Nutzung: Produktion, Verwaltung
Nutzfläche: 7'680 m²
Land: 11'468 m²
Baujahr: 1990, 2009

Portfoliokennzahlen

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

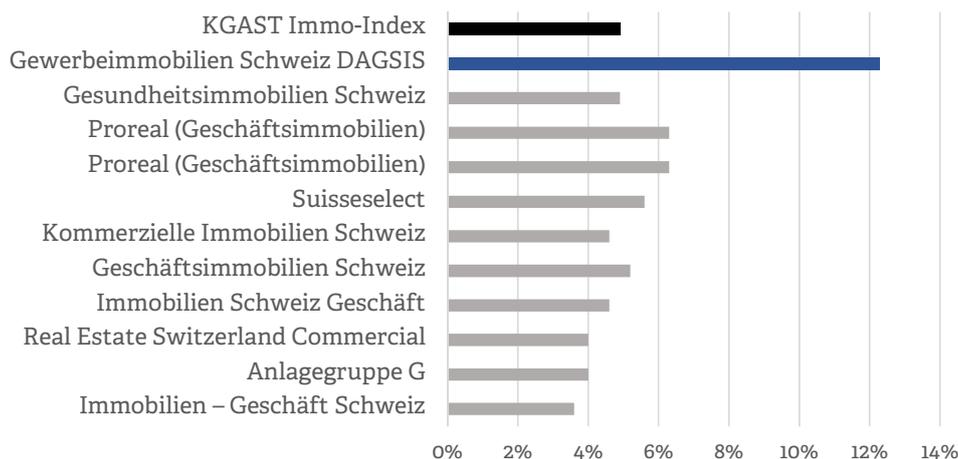


Der Abschluss von sogenannten Sale-and-Rent-Back-Verträgen in Kombination mit Double-Net- und Triple-Net-Mietverträgen bilden ein zentrales Element der Anlagestrategie. Dies ermöglicht der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS die Erzielung hoher langfristiger Netto-Cashflows, da mit Ausnahme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

Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 14.0 (Vorjahr 12.1) Jahren ist das Portfolio sehr langfristig vermietet. Die 14 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 12.3% im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein äusserst erfreuliches Resultat erzielt.

Performance 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019



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

	30.06.2019	30.06.2018
Nettovermögen in CHF	105'528'707	67'529'585
Anlagekapital	88'212'454	60'921'352
Anzahl Ansprüche	797'107	572'828
NAV in CHF	132.39	117.89
Ausschüttung je Anspruch ¹	0	0
Anlagerendite	12.30%	15.11%
Rendite des investierten Kapitals ROIC	8.93%	8.40%
Eigenkapitalrendite ROE	11.29%	9.76%
Fremdfinanzierungsquote	20.11%	25.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.40%	74.75%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA GAV}	0.88%	1.02%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA NAV}	1.12%	1.47%
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	14.0	12.1
Mietausfallquote	0.00%	0.00%
Valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend	

Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Vermögensrechnung

		alle Zahlen in CHF	
Aktiven		30.06.2019	30.06.2018
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'925'349	5'553'601
Forderung Mietzinsen		169'400	0
Kurzfristige Forderungen Dritte		7'048	1'650
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		1'307'363	598'350
Aktive Rechnungsabgrenzung		50'746	84'158
Total Umlaufvermögen		3'459'907	6'237'760
Anlagevermögen			
	I		
Fertige Bauten (inkl. Land)		106'047'000	85'390'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)		2'836'936	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)		16'502'584	0
Total Anlagevermögen		125'386'520	85'390'000
Total Aktiven (Gesamtvermögen)		128'846'428	91'627'760
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte		14'087	815'051
Übrige Verbindlichkeiten		12'111	0
Passive Rechnungsabgrenzung	II	146'331	537'000
Hypothekarschulden		21'900'000	21'900'000
Latente Steuern	III	1'245'191	846'124
Total Fremdkapital		23'317'720	24'098'175
Nettovermögen		105'528'707	67'529'585
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		572'828	250'000
Veränderungen im Berichtsjahr		224'279	322'828
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		797'107	572'828
Kapitalwert je Anspruch		125.28	112.88
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		7.11	5.01
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		132.39	117.89
./. Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		132.39	117.89
Veränderung Nettovermögen			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		67'529'585	25'602'099
Zeichnungen		33'539'102	35'921'352
Rücknahmen		6'248'000	0
Ausschüttungen	IV	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		10'708'020	6'006'134
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		105'528'707	67'529'585

Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.18 - 30.06.19	01.07.17 - 30.06.18
Soll-Mietertrag		
Gewerbenutzung	5'980'288	2'582'328
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0	0
Total Mietertrag netto	5'980'288	2'582'328
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-4'800	-2'235
Total Unterhalt Immobilien	-4'800	-2'235
Operativer Aufwand		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-5'924	0
Versicherungen	-83'954	-30'206
Steuern und Abgaben	-26'009	-5'798
Übriger operativer Aufwand	-25'038	0
Total operativer Aufwand	-140'925	-36'004
Operatives Ergebnis	5'834'563	2'544'089
Sonstige Erträge		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	6'111	0
Total Sonstige Erträge	6'111	0
Finanzierungsaufwand		
Hypothekarzinsen	-236'050	-191'163
Sonstige Passivzinsen	-27	-1'088
Total Finanzierungsaufwand	-236'077	-192'251
Verwaltungsaufwand	V	
Geschäftsführungshonorar	-695'800	-411'627
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-40'800	-19'698
Übriger Verwaltungsaufwand	-236'132	-182'369
Total Verwaltungsaufwand	-972'732	-613'694
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	1'211'961	1'129'018
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	-176'500	
Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'035'461	1'129'018
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'667'326	2'867'162
Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Total Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne	VI	
Wertveränderung Fertige Bauten	5'439'761	3'835'773
Veränderung latente Steuern	-399'067	-696'802
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	5'040'694	3'138'971
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	10'708'021	6'006'134

Stammvermögen

Bilanz

		alle Zahlen in CHF	
		30.06.2019	30.06.2018
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		35'897	84'468
Forderungen ALG DAWID	VII	254'735	254'388
Übrige Forderungen		1'136'661	376'934
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'940	3'302
Total Umlaufvermögen		1'430'233	719'092
Total Aktiven		1'430'233	719'092
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Dritte		9'780	8'003
Verbindlichkeiten ALG DAGSIS	VIII	1'307'363	598'350
Passive Rechnungsabgrenzung		6'600	9'600
Total Fremdkapital		1'323'743	615'953
Stiftungskapital			
Widmungsvermögen		100'000	100'000
Gewinnvortrag		3'139	228
Reingewinn		3'351	2'911
Total Stiftungskapital		106'490	103'139
Total Passiven		1'430'233	719'092

Erfolgsrechnung

	alle Zahlen in CHF	
	01.07.18 - 30.06.19	01.07.17 - 30.06.18
Ertrag		
Beiträge aus ALG DAGSIS	110'000	100'000
Übrige Erträge	3'246	248
Total Ertrag	113'246	100'248
Aufwand		
Organe	-82'421	-74'628
Prüfungsaufwand, Aufsicht OAK BV & ASIP	-2'000	-1'600
Verwaltungsaufwand	-25'271	-20'876
Zinsaufwand	-203	-232
Total Aufwand	-109'895	-97'336
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	3'351	2'911

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

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 4.7% und 4.9%.</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 1522 Lucens Grundstück in 9100 Herisau
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier (Terminkauf)

Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode keine

Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode Marktwert in CHF

Produktions- und Bürogebäude in 9552 Bronschhofen 23'100'000

Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon 10'310'000

Pharmalogistikgebäude in 9443 Widnau 6'293'000

Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau 8'024'000

Gewerbepark in 9434 Au 3'736'000

Industriegebäude in 3185 Schmitten 26'790'000

Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon 7'294'000

Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1522 Lucens 20'500'000

Total 106'047'000

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		Gestehungskosten in CHF
		Grundstück in 9100 Herisau	2'836'936
			Total 2'836'936
		Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 19 Mio. Der Bezug des Neubaus durch den Mieter erfolgt im ersten Halbjahr 2021.	
	Gestehungskosten Immobilien	Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden zu Anschaffungswerten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bilanziert.	
	Terminkäufe in der Berichtsperiode		Anzahlung in CHF
		Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier	16'502'584
			Total 16'502'584
		Die Eigentumsübertragung erfolgt im 3. Quartal 2019.	
II	Passive Rechnungsabgrenzung	Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die zum Voraus bezahlte Mieten für das dritte Quartal in der Höhe von CHF 113'531 sowie die Aufwendungen der Revisions- und Compliancestelle und Steuern in der Höhe von CHF 32'800.	
III	Latente Steuern	Siehe VI Nicht realisierte Kapitalgewinne	
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 972'732 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf CHF 695'800 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 236'132 beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von CHF 110'000 sowie die Honorare der Anlagekommission von CHF 49'282.	

VI Nicht realisierte Kapitalgewinne	Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalgewinn in der Höhe von CHF 5'040'694 setzt sich aus dem nicht realisiertem Kapitalgewinn des Bestandesportfolios von CHF 5'439'761 abzüglich der Veränderung der latenten Steuern von CHF 399'067 zusammen.
Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen	Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.
Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen können gemäss Art. 18 des Stiftungsreglements Kommissionen von jeweils max. 2% erhoben werden. Der Stiftungsrat hat für die Ausgabekommissionen zugunsten des Vertriebs einen Satz von 1% und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 0% festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2018 - 2019 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.
VII Forderungen ALG DAWID	Das Stammvermögen weist eine Forderung gegenüber der Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID von CHF 254'735 aus. Diese Forderung wird im Rahmen der Erstinvestition der Anlagegruppe getilgt.
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

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 Immobilien DAI und der Bau und Immobilienprojekte Romeo A. Vetter wurde ein Vertrag für Bauherrendienstleistungen/Bauherrenvertretung zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.
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 26. September 2019 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>

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30. JUNI 2019

Fertige Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m ²	Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Nutzungssplit in m ²			Total	Parkplätze	Bewertung per 30.6.2018	Bewertung per 30.6.2019
							Industrie, Produktion	Diverses	Diverses				
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	--	200	4'950	--	5'670	65	10'490'000	10'310'000	
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	900	--	--	1'580	--	2'480	45	7'211'000	7'294'000	
FR	Schmitten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	--	7'720	9'600	290	18'610	110	26'700'000	26'790'000	
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	--	75	960	--	1'407	30	3'692'000	3'736'000	
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'366	--	--	6'734	--	9'100	136	23'000'000	23'100'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	--	291	742	2'461	48	8'016'000	8'024'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	--	2'469	--	--	2'624	60	6'281'000	6'293'000	
VD	Lucens	Route des Treize Canton 2	12'582	908	--	227	4'952	--	6'087	40	--	20'500'000	
Total			72'582	6'656	993	10'691	29'067	1'032	48'439	534	85'390'000	106'047'000	

Angefangene Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grundstückfläche in m ²	Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Nutzungssplit in m ²			Total	Parkplätze	Bewertung per 30.6.2018	Bewertung per 30.6.2019
							Industrie, Produktion	Diverses	Diverses				
AR	Herisau	Hölzlistrasse	6'053	--	--	--	--	--	--	--	--	2'836'936	
Total			6'053	0	0	0	0	0	0	0	0	2'836'936	

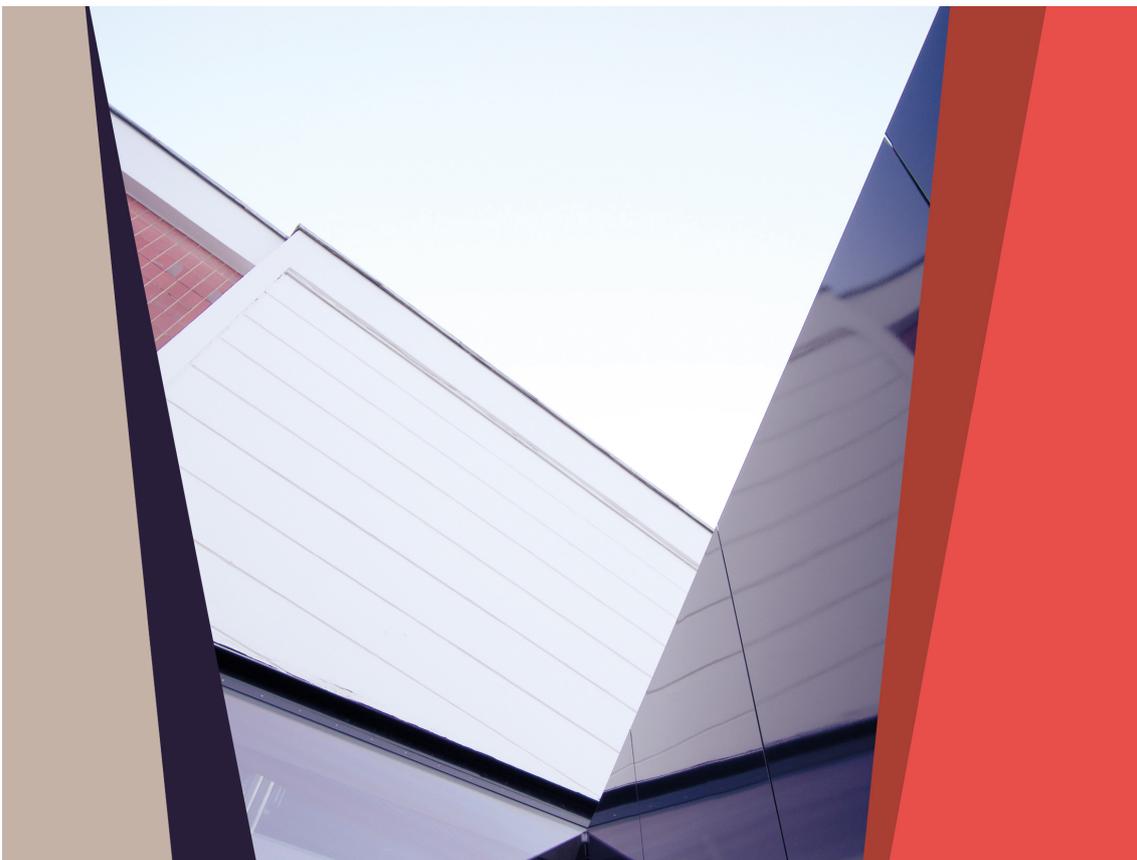
BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN WÜEST PARTNER AG



Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Zürich

Anlagestiftung Immobilien DAI, Anlagegruppe DAGSIS Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2019

Schlussbericht
Zürich, 16. Juli 2019



Projektnummer	108428.1901
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 2019

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 achtzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra und Alain Chaney.

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 2019.

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 2019).

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 2019

Per 30. Juni 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Immobilien DAI, Anlagegruppe DAGSIS mit 8 Liegenschaften auf CHF 106'047'000 geschätzt (2018: CHF 85'390'000). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019 wurde 1 Liegenschaft erworben (Lucens, Route des Treize Cantons 2A). Sechs der sieben Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden aufgewertet. Demgegenüber musste eine Liegenschaft aufgrund höher eingeschätzten Instandsetzungskosten in den nächsten zehn Jahren einen Wertverlust hinnehmen. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 0.2% statt (+ CHF 157'000 gegenüber 2018).

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, 16. Juli 2019



Pascal Marazzi-de Lima
Partenaire



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 (Seiten 10 und 11) und Anhang (Seiten 12 bis 19) für das am 30. Juni 2019 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 2019 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, 26. September 2019

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