RAPPORT ANNUEL 2017 - 2018
le 30 juin 2018

DAI
Die Anlagestiftung Immobilien

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos et perspectives 2

Rapport du gestionnaire de portefeuille 3

Organes 6

Rapport annuel 7

Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS 7

Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS 8

Compte de fortune 8

Compte de résultat 9

Fortune de base 10

Bilan 10

Compte de résultat 11

Annexe 12

1. Bases et organisation 12

2. Principes d'évaluation et de présentation des comptes 14

3. Commentaires sur la situation financière 16

4. Prescriptions de l'autorité de surveillance 18

5. Autres informations relatives à la situation financière 18

Répertoire immobilier 19

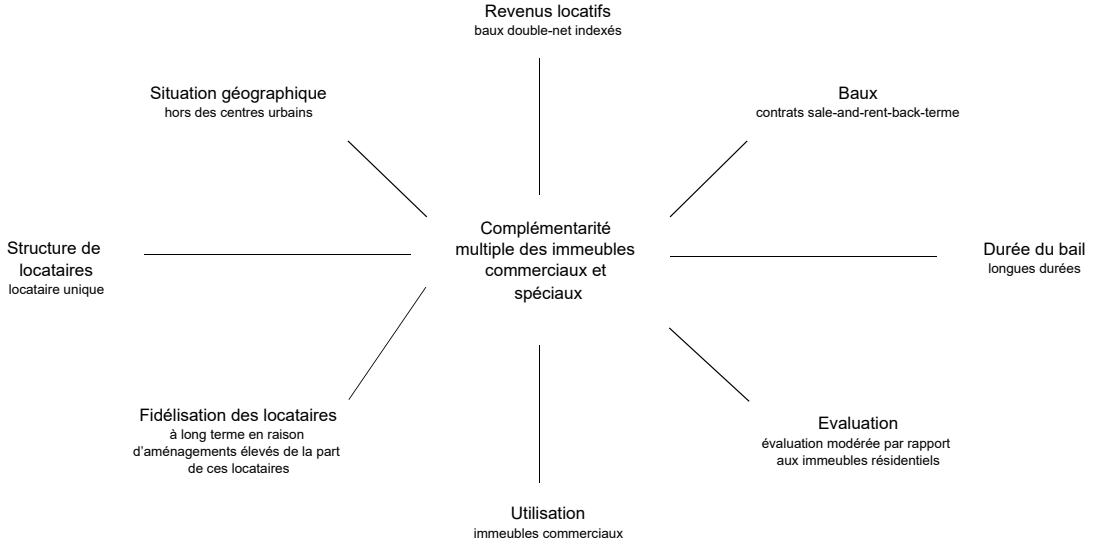
Rapport des experts en estimation Wüest Partner AG 20

Rapport de l'organe de révision 24

AVANT-PROPOS ET PERSPECTIVES

Nous avons le plaisir de vous présenter le deuxième rapport annuel de la fondation de placement immobilier DAI. Le deuxième exercice de notre fondation s'est déroulé de manière très positive. Grâce notamment à la faiblesse actuelle des taux d'intérêt, le marché immobilier suisse a encore connu une évolution très réjouissante au cours de la période sous revue. L'intérêt des investisseurs institutionnels pour les placements immobiliers est resté élevé, et devrait encore se maintenir à un haut niveau durant l'exercice à venir.

Avec son groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS, la fondation de placement immobilier DAI a bénéficié de la demande d'investissements immobiliers, réussissant à attirer de nouvelles institutions de prévoyance en tant qu'investisseurs. La complémentarité du groupe de placement avec les placements immobiliers traditionnels des caisses de pension a suscité un intérêt accru.



Le développement du portefeuille s'est déroulé dans le strict respect des exigences élevées applicables à d'éventuels investissements immobiliers. Les apports de capitaux ont été investis dans des immeubles existants situés dans les cantons de Saint-Gall, d'Argovie et de Fribourg, contribuant à la diversification régionale du portefeuille.

La mise en œuvre cohérente de la stratégie d'investissement et le choix très sélectif des objets d'investissement ont été payants. Avec une plus-value de 15.11%, la fondation a obtenu un excellent résultat.

Le Conseil de fondation et la direction sont convaincus que le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS répondra, dans les années à venir également, aux attentes en termes de rendement du cashflow et de performance.

Nous remercions tous les investisseurs de la confiance qu'ils accordent à la fondation de placement immobilier DAI.

Roland Vögele
Président du Conseil de fondation

Dr. Stefan Binderheim
Directeur

RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

Evaluation générale du marché

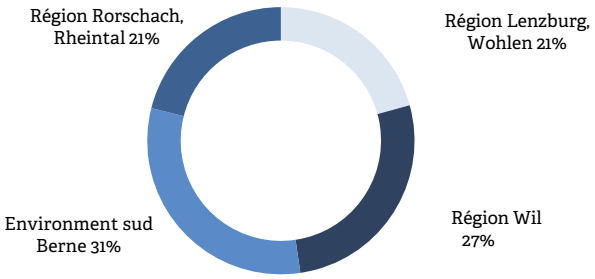
Lors de l'exercice passé, la politique de taux bas de la Banque nationale suisse a une nouvelle fois marqué le marché immobilier suisse et l'activité d'investissement des institutions de prévoyance: les valeurs nominales présentant des rendements négatifs ont été cédées, les produits de cession permettant d'accroître ou de réaménager les engagements existants en placements alternatifs, en actions, mais aussi et surtout, en placements immobiliers suisses.

La complémentarité des immeubles commerciaux suisses avec les placements immobiliers existants joue un rôle de plus en plus important dans les décisions d'investissement, ces immeubles contribuant largement à la diversification des portefeuilles immobiliers existants en termes de situation géographique et de types d'utilisation. En outre, ils complètent idéalement les portefeuilles tout en réduisant le risque de ceux-ci.

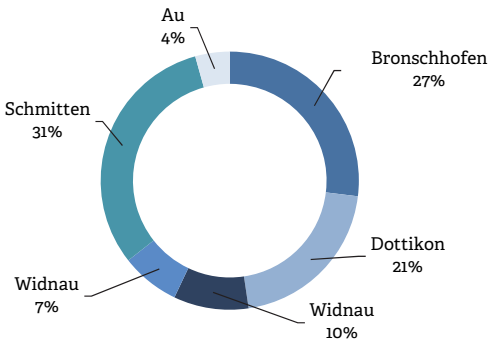
Les cashflows stables et les cashflows nets, qui s'élèvent actuellement à quelque 6%, offrent de plus aux institutions de prévoyance une possibilité d'investissement intéressante, contribuant largement à atteindre les objectifs de rendement exigeants.

Activités du portefeuille

Au cours du deuxième exercice, nous avons acquis six immeubles pour une valeur totale de plus de 57 millions de CHF. Trois objets se trouvent dans le canton de Saint-Gall, un dans le canton d'Argovie et un dans le canton de Fribourg. Les trois immeubles situés dans la vallée du Rhin à Saint-Gall ont pu être repris dans le cadre d'une opération de portefeuille.



Les biens de Schmitten (FR) et Wohlen (AG) ont été acquis dans le cadre de transactions de sale-and-rent-back classiques avec les propriétaires, qui ont conclu en échange des baux à long terme pour leurs immeubles.



Fin juin 2018, la valeur du portefeuille atteignait environ 85.5 millions de CHF.

Le prix moyen des objets s'élève à 12.2 millions de CHF. Le plus important, d'une valeur de 26.7 millions de CHF, est le bien de Schmitten, le plus petit, d'une valeur de 3.69 millions de CHF, celui d'Au.

Acquisitions du portefeuille

Localisation: Widnau
Utilisation: vente, montage
Surface utile: 2'356 m²
Terrain: 4'119 m²
Construction: 2008

Localisation: Dottikon
Utilisation: production, bureau
Surface utile: 8'150 m²
Terrain: 23'895 m²
Construction: 1963, 1990, 2001

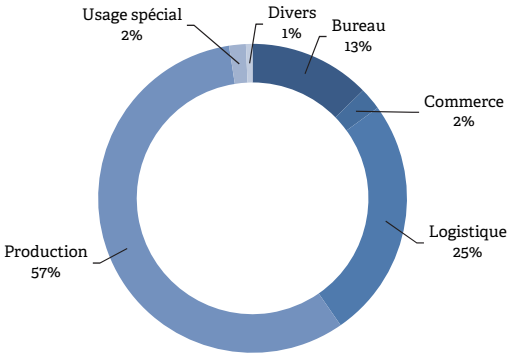
Localisation: Schmitten
Utilisation: production, logistique
Surface utile: 18'610 m²
Terrain: 16'547 m²
Construction: 1969, 2002, 2016

Localisation: Widnau
Utilisation: logistique, bureau
Surface utile: 2'295 m²
Terrain: 3'241 m²
Construction: 2011

Localisation: Au
Utilisation: production, bureau
Surface utile: 1'287 m²
Terrain: 2'745 m²
Construction: 2002

Chiffres clés du portefeuille

Dans le portefeuille existant, l'usage de production est prédominant, les surfaces de bureaux étant clairement sous-représentées. Cette sous-représentation est voulue, d'une part en raison des évaluations déjà en partie substantielles des biens en question et d'autre part, afin de garantir une complémentarité aussi élevée que possible avec les placements immobiliers existants des institutions de prévoyance.

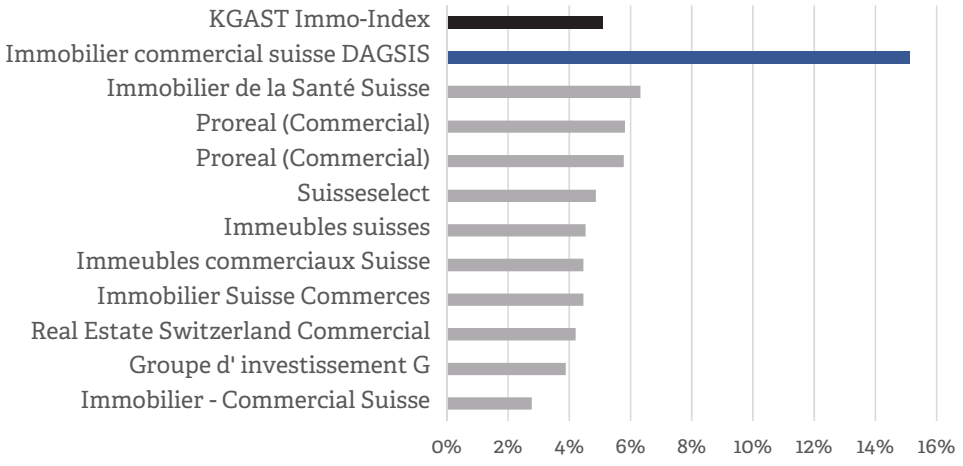


La conclusion de contrats dits de sale-and-rent-back, associés à des baux double-net, constitue un élément central de la stratégie d'investissement. Elle permet au groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS de générer des cashflows nets à long terme élevés car, à l'exception des primes d'assurance, des impôts et des coûts d'entretien de l'enveloppe des bâtiments, toutes les charges, frais annexes compris, incombent au locataire. En outre, tous les baux sont indexés, permettant des cashflows nets stables, protégés de l'inflation, et augmentant la stabilité de la valeur des objets.

Avec une durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) de 12.1 ans, le portefeuille est loué à très long terme. Cette durée résiduelle devrait représenter la valeur la plus élevée de tous les véhicules de placement immobilier suisses.

Les dernières évolutions du marché confirment la stratégie d'investissement poursuivie par le groupe de placement. Avec une plus-value de 15.11% pour l'exercice écoulé, il atteint un résultat extrêmement réjouissant.

Performance 1er juillet 2017 au 30 juin 2018



Origine: KGAST-Moniteur de performance

Les projets d'investissement actuels englobent d'autres biens immobiliers très intéressants, permettant au groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS d'accepter de nouvelles souscriptions et d'investir rapidement le capital dans des biens immobiliers à fort rendement existants, dans le cadre de l'extension du portefeuille.

ORGANES

Conseil de fondation	Roland Vögele, président du Conseil Dr. Gero Bauknecht, vice-président Rolf Hubli Kaare Krane Prof. Dr. Karl-Werner Schulte
Commission du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS	Dr. Gero Bauknecht, président Kaare Krane, vice-président Prof. Dr. Karl-Werner Schulte Romeo Vetter
Commission du groupe de placement immobilier résidentiel allemand DAWID	Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, président Dr. Gero Bauknecht, vice-président Kaare Krane
Direction	Quantus AG
Organe de révision	BDO AG
Experts	Wüest Partner AG
Organe de conformité	KPMG AG

Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

	30.06.2018	30.06.2017
Fortune nette en CHF	67'529'585	25'602'099
Nombre de parts en circulation	572'828	250'000
Valeur nette d'inventaire en CHF	117.89	102.41
Distribution par part en CHF[1]	0	0
Rendement du placement	15.11%	2.41%
Rendement du capital investi ROIC	8.40%	2.33%
Rendement des fonds propres ROE	9.76%	2.41%
Coefficient d'endettement	25.65%	0.00%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.75%	43.13%
Quote-part des charges d'exploitation $TER_{ISA\ GAV}$	1.02%	1.31%
Quote-part des charges d'exploitation $TER_{ISA\ NAV}$	1.47%	1.32%
WAULT	12.1	14.3
Taux des pertes sur loyer	0.00%	0.00%
Numéro de valeur / ISIN	34781849 / CH0347818491	
[1]Affectation du résultat	réinvesti	

Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

Compte de fortune

		tous les chiffres en CHF	
Actif		30.06.2018	30.06.2017
Fonds de roulement			
Disponibilités		5'553'601	3'030'800
Créances à court terme sur des tiers		1'650	160
Créances à court terme sur le compte d'exploitation		598'350	183'430
Comptes de régularisation de l'actif		84'158	6'196
Total du fonds de roulement		6'237'760	3'220'586
Immobilisations	I		
Constructions achevées (y c. terrain)		85'390'000	22'850'000
Total des immobilisations		85'390'000	22'850'000
Total actif (Fortune totale)		91'627'760	26'070'586
Passif			
Fonds empruntés			
Engagements à court terme envers des tiers		815'051	4'165
Comptes de régularisation du passif	II	537'000	315'000
Dettes hypothécaires		21'900'000	0
Impôts latents	III	846'124	149'322
Total du fonds empruntés		24'098'175	468'487
Fortune nette		67'529'585	25'602'099
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période		250'000	0
Variation durant la période		322'828	250'000
Nombre de parts en circulation à la fin de la période		572'828	250'000
Valeur en capital par part		112.88	101.37
Produit net par part durant la période		5.01	1.04
Valeur d'inventaire par part avant distribution		117.89	102.41
./. Distribution		0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution		117.89	102.41
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice		25'602'099	0
Souscriptions		35'921'352	25'000'000
Rachats		0	0
Distributions	IV	0	0
Résultat total de l'exercice		6'006'134	602'099
Fortune nette à la fin de l'exercice		67'529'585	25'602'099

Compte de résultat

		tous les chiffres en CHF	
		01.07.17 - 30.06.18	13.12.16 - 30.06.17
Produit théorique des loyers			
Usage commercial		2'582'328	600'000
./. Perte de produit sur locaux vides		0	0
./. Pertes d'encaissement sur loyer et créances de charges		0	0
Total de produit net des loyers		2'582'328	600'000
Entretien des immeubles			
Maintenance		-2'235	0
Total de entretien des immeubles		-2'235	0
Charges d'exploitation			
Assurances		-30'206	-3'251
Impôts et taxes		-5'798	0
Total des charges d'exploitation		-36'004	-3'251
Résultat d'exploitation		2'544'089	596'749
Autres produits		0	0
Total autres produits		0	0
Frais de financement			
Intérêts hypothécaires		-191'163	0
Autres intérêts passif		-1'088	0
Total des frais de financement		-192'251	0
Frais d'administration	V		
Honoraires de la direction		-411'627	-77'239
Frais d'estimation et de révision		-19'698	-20'400
Autres frais d'administration		-182'369	-240'311
Total frais d'administration		-613'694	-337'950
Produit/frais résultant de mutations de parts			
Rachat de produits courus (lors de l'émission de parts)		1'129'018	0
Total produit/frais résultant de mutations de parts		1'129'018	0
Résultat net de l'exercice comptable		2'867'162	258'798
Gains/pertes en capital réalisées		0	0
Total gains/pertes en capital réalisées		0	0
Gains/pertes en capital non réalisées	VI		
Variation de la valeur des constructions achevées		3'835'773	492'622
Variation des impôts latents		-696'802	-149'322
Total gains/pertes en capital non réalisées		3'138'971	343'300
Résultat total de l'exercice comptable		6'006'134	602'099

Fortune de base

Bilan

		tous les chiffres en CHF	
Actif		30.06.2018	30.06.2017
Fonds de roulement			
Disponibilités		84'468	75'364
Créances sur le groupe de placements DAWID	VII	254'388	242'657
Autres créances		376'934	0
Compte de régularisation de l'actif		3'302	2'678
Total du fonds de roulement		719'092	320'699
Total actif		719'092	320'699
Passif			
Fonds empruntés			
Engagements envers des tiers		8'003	22'741
Engagements envers le groupe de placements DAGSIS	VIII	598'350	183'430
Comptes de régulations du passif		9'600	14'300
Total du fonds empruntés		615'953	220'471
Capital de fondation			
Capital de dotation		100'000	100'000
Report de bénéfice		228	0
Bénéfice net/perte nette		2'911	228
Total du capital de fondation		103'139	100'228
Total Passif		719'092	320'699

Compte de résultat

	tous les chiffres en CHF	
	01.07.17 - 30.06.18	13.12.16 - 30.06.17
Produit		
Contribution du groupe de placement DAGSIS	100'000	205'000
Autres produits	248	514
Total des produits	100'248	205'514
Charges		
Organes	-74'628	-111'817
Frais de révision, supervision OAK BV & ASIP	-1'600	-23'340
Frais administratifs	-20'876	-69'708
Frais d'intérêts	-232	-421
Total des charges	-97'336	-205'286
Résultat total de l'exercice	2'911	228

Le présent rapport annuel est une traduction française de la version originale allemande.
En cas de divergences entre les langues, seule la version originale allemande fait foi.

Annexe

1. Bases et organisation

Forme juridique et objet

La fondation de placement immobilier DAI est une fondation au sens des articles 80 ss CC. Fondée le 28 mai 2015, elle a son siège à Zurich et est soumise au contrôle de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). La fondation a pour objet le placement et la gestion communs des capitaux de prévoyance qui lui sont confiés par les institutions de prévoyance, dans l'immobilier suisse et étranger. Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS fait aujourd'hui l'objet d'une gestion active.

Statuts et règlements

Statuts
(mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 29 mai 2015, révisé le 10 juillet 2017)

Règlement de la fondation
(mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 29 mai 2015, révisé le 23 septembre 2016)

Règlement d'organisation
(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 29 mai 2015)

Directives de placement DAGSIS
(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 13 septembre 2016, révisé le 4 octobre 2016)

Prospectus DAGSIS
(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 4 octobre 2016, révisé le 26 septembre 2017)

Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs de la fondation en est l'organe suprême, auquel l'art. 8 des statuts confère les pouvoirs inaliénables suivants:

- prise de décision sur les demandes de modification des statuts à l'autorité de surveillance et approbation des modifications du règlement de la fondation;
- élection des membres du Conseil de fondation, sous réserve du droit de nomination reconnu au fondateur conformément à l'art. 9 al. 1;
- élection de l'organe de révision;
- prise de connaissance du rapport de l'organe de révision et approbation des comptes annuels;
- admission de filiales dans la fortune de base;
- admission de participations dans des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base;
- prise de décision sur les demandes de dissolution ou de fusion de la fondation à l'autorité de surveillance;
- quitus au Conseil de fondation.

Conseil de fondation	En vertu de l'art. 9 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il exerce toutes les missions et compétences que la loi et les statuts de la fondation n'attribuent pas à l'assemblée des investisseurs et veille notamment à la bonne organisation de la fondation. Le Conseil de fondation décide de toutes les transactions à partir d'un montant de 1 million de CHF.
Membres du Conseil de fondation	Roland Vögele, président du Conseil Dr. Gero Bauknecht, vice-président Rolf Hubli Kaare Krane Prof. Dr. Karl-Werner Schulte Les membres du Conseil de fondation ont un droit de signature collectif à deux.
Commissions de placement	Conformément à l'art. 13 du règlement de la fondation, le Conseil de fondation peut déléguer la surveillance de l'activité d'investissement de la direction à une ou plusieurs commissions de placement. Le règlement d'organisation règle leurs tâches et compétences.
Membres des commissions de placement	Groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS Dr. Gero Bauknecht, président Kaare Krane, vice-président Prof. Dr. Karl-Werner Schulte Romeo Vetter Groupe de placement immobilier résidentiel allemand DAWID Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, président Dr. Gero Bauknecht, vice-président Kaare Krane
Direction	En vertu de l'art. 19 du règlement de la fondation, le Conseil de fondation peut charger un tiers de la direction des transactions de la fondation et du placement de la fortune. Le règlement d'organisation en règle les tâches et compétences. En vertu de l'art. 19 du règlement de la fondation, un contrat écrit a été conclu avec Quantus AG pour la direction et la gestion du portefeuille. La direction peut effectuer des opérations pouvant atteindre 1 million de CHF en compétence propre. Au sein de la direction, Stefan Binderheim (directeur), Andrea Wegmann et Julia Riesenmann ont un droit de signature collectif à deux pour la fondation.

Organe de révision, conseiller, autorité de surveillance	Organe de révision	BDO AG, Zurich
	Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne
	Experts	Wüest Partner AG, Zurich
	Organe de conformité	KPMG AG, Zurich

2. Principes d'évaluation et de présentation des comptes

Comptabilité et présentation des comptes

La comptabilité et la présentation des comptes de la fortune de base ainsi que du groupe de placement ont été établies en accord avec les prescriptions relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26 et le cadre juridique de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

Evaluation

L'estimation des immeubles est effectuée par des experts externes indépendants conformément à l'art. 3 al. 7 ss et à l'art. 14 du règlement de la fondation. L'évaluation s'effectue conformément à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), selon les recommandations techniques relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26.

Lors des expertises d'estimation externes, la valeur actuelle est déterminée en fonction du rendement escompté (méthode DCF), en tenant compte de taux d'actualisation et de capitalisation adaptés aux risques. Les critères et méthodes d'évaluation appliqués sont exposés dans le rapport de Wüest Partner AG.

Les fourchettes de taux de capitalisation bruts se situent entre 4.8% et 5.0%.

Structure

La structure du compte de fortune et du compte de résultat s'appuie sur les prescriptions de la CAFP et remplit les critères minimaux Swiss GAAP RPC 26.

Situation patrimoniale

La fortune de la fondation se compose de la fortune de base et d'un groupe de placement. Les investissements du groupe de placement s'appuient sur le règlement de la fondation approuvé par l'assemblée des investisseurs et sur les directives de placement approuvées par le Conseil de fondation.

Impôts	A l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts réels spécifiques aux biens, la fondation de placement n'est pas directement imposable. Les impôts latents sur les gains immobiliers sont constitués par objet et indiqués dans le compte de fortune. Ils font l'objet d'adaptations permanentes en fonction des variations du marché et de la durée de possession prévue, ainsi que d'autres facteurs pertinents. La fondation de placement s'est soumise volontairement à la TVA.
Hypothèques	A la date d'arrêté des comptes, les dettes hypothécaires s'élèvent au total à 21'900'000 CHF. Il s'agit sans exception d'hypothèques à taux fixe de la Raiffeisenbank, avec des échéances de 5 à 14 ans et un taux d'intérêt de 0.75% à 1.43%. En garantie des prêts hypothécaires de la Raiffeisenbank s'élevant à 21.9 millions de CHF, des cédules hypothécaires d'un montant total de 28.7 millions de CHF sont inscrites pour les immeubles d'Au, Dottikon, Widnau et Wil, dont la valeur de marché est de 51.5 millions de CHF.
Autres informations	Des informations relatives aux postes individuels du compte de fortune et du compte de résultat figurent dans les commentaires sur la situation financière.

3. Commentaires sur la situation financière

I Immobilisations

Achats d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue	Bâtiment de production et administratif à 5605 Dottikon	
	Bâtiment de logistique pharmaceutique à 9443 Widnau	
	Siège administratif et de vente à 9443 Widnau	
	Parc industriel à 9434 Au	
	Bâtiment industriel à 3185 Schmitten	
	Bâtiment de production et de bureaux à 5605 Dottikon	
Ventes d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue	Aucune	
		Valeur de marché en CHF
Constructions achevées (y c. terrain) au cours de la période sous revue	Bâtiment de production et de bureaux à 9552 Wil	23'000'000
	Bâtiment administratif et de production à 5605 Dottikon	10'490'000
	Bâtiment de logistique pharmaceutique à 9443 Widnau	6'281'000
	Siège administratif et de vente à 9443 Widnau	8'016'000
	Parc industriel à 9434 Au	3'692'000
	Bâtiment industriel à 3185 Schmitten	26'700'000
	Bâtiment de production et de bureaux à 5605 Dottikon	7'211'000
		Total 85'390'000
Valeurs de marché des biens immobiliers	Lors des expertises d'estimation externes, la valeur actuelle est déterminée en fonction du rendement escompté, en tenant compte de taux d'actualisation et de capitalisation adaptés aux risques.	

II	Comptes de régularisation du passif	Les comptes de régularisation du passif se composent des loyers payés d'avance pour le troisième trimestre, d'un montant de 512'500 CHF, ainsi que des frais des organes de révision et de conformité s'élevant à 24'500 CHF.
III	Impôts latents	Cf. VI Gains/pertes en capital non réalisés.
IV	Affectation des bénéfices	De manière générale, le groupe de placement ne procède à aucune distribution. Tous les produits et gains en capital issus des placements sont réinvestis en permanence.
V	Frais d'administration	Les frais d'administration du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS, qui s'élèvent à 613'694 CHF, se composent de rémunérations des frais d'estimation et de révision et de rémunérations de la direction ainsi que d'autres frais d'administration. Les rémunérations de la direction s'élèvent à 411'627 CHF et comprennent les frais de gestion ainsi que les honoraires de la direction du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS. Les autres frais d'administration correspondent notamment à des rémunérations de la fortune de base à hauteur de 100'000 CHF et aux honoraires de la commission de placement pour 37'925 CHF.
VI	Gains/pertes en capital non réalisés	Le gain en capital non réalisé affiché, d'un montant de 3'138'971 CHF, correspond au gain en capital non réalisé du portefeuille immobilier s'élevant à 3'835'773 CHF, moins les impôts latents de 696'802 CHF.
VII	Créances sur le groupe de placements DAWID	La fortune de base affiche une créance sur le groupe de placement immobilier résidentiel allemand DAWID de 242'657 CHF. Cette créance est remboursée dans le cadre de l'investissement initial du groupe de placement.
	Remboursements, indemnités de distribution et de gestion	En relation avec l'art. 40 OFP, la fondation de placement n'a perçu ou versé aucun remboursement ou indemnité de distribution et de gestion.
	Commissions pour l'émission et le rachat de droits	En vertu de l'art. 18 du règlement de la fondation, l'émission et le rachat de droits peuvent donner lieu chacun au prélèvement de commissions de 2% maximum. Pour les commissions d'émission en faveur de la distribution, le Conseil de fondation a fixé un taux de 1%, et pour les commissions de rachat un taux de 0%.

	Pour l'exercice 2017 - 2018, la fondation de placement n'a elle-même perçu aucune commission d'émission et de rachat. Quantus AG est chargée de lever les capitaux pour la fondation de placement et, pour couvrir ses propres frais, perçoit les commissions de distribution correspondantes (commission d'émission en faveur de la distribution) directement auprès des investisseurs.
VIII Créances sur le groupe de placements DAGSIS	Le poste Créances sur le groupe de placements DAGSIS recouvre en premier lieu des demandes de restitution de TVA du groupe de placement DAGSIS, que la fondation de placement réclame et perçoit par l'intermédiaire du compte de gestion.

4. Prescriptions de l'autorité de surveillance

Prescriptions de l'autorité de surveillance	Il n'existe aucune prescription de l'autorité de surveillance.

5. Autres informations relatives à la situation financière

Affaires judiciaires en cours	Il n'existe aucune affaire judiciaire en cours.
Opérations commerciales et transactions de capitaux particulières	Pendant la période sous revue, aucune opération commerciale ou transaction de capitaux particulière n'a eu lieu.
Opérations avec des dérivés	Pendant la période sous revue, aucun contrat portant sur des instruments dérivés n'a été conclu.
Apports en nature	Pendant la période sous revue, aucun apport en nature n'a eu lieu.
Evénements postérieurs à la date de clôture	Jusqu'à la date d'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation à l'attention de l'assemblée des investisseurs le 5 septembre 2018, aucun événement susceptible d'influer sensiblement sur l'évaluation des présents comptes annuels n'est intervenu après la date de clôture.

Répertoire immobilier le 30 juin 2018

Canton	Localisation	Adresse	Terrain en m²	Répartition de l'utilisation en m²						Places de parking	Évaluation le 30 juin 2017	Évaluation le 30. juin 2018
				Bureau	Commerce	Logistique, Entrepôt	Industrie, Production	Divers	Total			
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**

La Fondation Immobilière DAI
Zurich

Fondation Immobilière DAI, groupe de placement DAGSIS Update de l'évaluation immobilière au 30 juin 2018

Rapport final
Zurich, le 24 Juillet 2018

N° du projet	108428.1801
Client	La Fondation Immobilière DAI Kirchenweg 8 8008 Zurich
Interlocuteur	Monsieur Stefan Binderheim
Élaboration	Wüest Partner SA Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zurich Suisse T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Direction du projet	Pascal Marazzi-de Lima pascal.marazzi@wuestpartner.com
Traité par	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com
Période	juin/juillet 2018

Wüest Partner est une société de conseil indépendante, dont les dirigeants sont aussi les propriétaires. Depuis 1985, nous élaborons, en tant qu'experts neutres, de remarquables bases de décision pour les professionnels de l'immobilier. Nous accompagnons nos clients en Suisse et à l'étranger avec une large offre de services: conseil, évaluations, applications, données et publications. Nos connaissances créent de la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement immobilier et territorial.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 200 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles. Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort, Berlin, Hambourg et Munich nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les dix-sept associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: 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 et Ivan Anton.

Rapport des experts en estimation

Les immeubles de la Fondation Immobilière DAI, groupe de placement DAGSIS, sont évalués annuellement à leur valeur de marché actuelle par l'expert en estimation Pascal Marazzi-de Lima (partenaire de Wüest Partner). Cette évaluation est valable au 30 juin 2018.

Normes d'évaluation et bases

Les experts en estimation évaluent les immeubles selon le principe de la «juste valeur», c'est-à-dire que la valeur de marché déterminée est définie comme le prix de vente qui pourrait très probablement être obtenu sur le marché dans des conditions de marché équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre parties bien informées (Swiss Valuation Standards SVS). Les positions extrêmes à la hausse et à la baisse sont donc exclues. Les projets de construction ou les biens immobiliers en phase de développement sont évalués «au prix coûtant», c'est-à-dire que les montants des investissements antérieurs sont examinés et rapportés par les experts en estimation.

L'évaluation garantit un degré élevé de transparence, d'uniformité, d'actualité et d'exhaustivité. Les valeurs de marché que nous avons déterminées à la date de référence se basent sur les normes usuelles de la branche, (en particulier celles des Swiss Valuation Standards SVS), et sont conformes aux dispositions légales, en particulier l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les règles comptables déterminantes (Swiss GAAP RPC 26) et le règlement d'évaluation de la Fondation Immobilière DAI. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi le plus haut degré d'objectivité possible, les activités professionnelles des experts en évaluation en tant que partenaires de Wüest Partner excluent aussi bien les transactions commerciales et les opérations de commissions associées que la gestion de biens immobiliers. L'évaluation est basée sur les informations les plus récentes concernant les immeubles et le marché immobilier. Les données et documents sur les biens immobiliers sont fournis par le propriétaire. Leur exactitude est présumée. Toutes les données du marché immobilier proviennent des bases de données continuellement mises à jour de Wüest Partner (Immo-Monitoring 2018).

Méthode d'évaluation

Les biens immobiliers de la Fondation Immobilière DAI, groupe de placement DAGSIS sont évalués selon la méthode discounted cashflow (DCF). Celle-ci est conforme aux normes internationales et s'applique également aux évaluations d'entreprises. Alors qu'il y a fondamentalement une liberté de méthode dans l'évaluation immobilière, la méthode DCF est reconnue

en tant que bonne pratique. Selon cette méthode, la valeur de marché actuelle d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus escomptés à la valeur actuelle (avant impôts, paiements d'intérêts, amortissements et provisions = EBITDA). Les revenus nets (EBITDA) sont escomptés individuellement pour chaque immeuble, en fonction du marché et ajusté en fonction des risques, et selon les opportunités et les risques respectifs. Tous les flux de paiements attendus sont publiés dans un rapport détaillé pour chaque immeuble, créant ainsi la plus grande transparence possible. Le rapport met en évidence les principaux changements intervenus depuis la dernière évaluation.

Résultats de l'évaluation au 30 juin 2018

Au 30 juin 2018, la valeur de marché du portefeuille de la Fondation Immobilière DAI, groupe de placement DAGSIS avec 7 immeubles est estimée à CHF 85'390'000 (2017: CHF 22'850'000). Au cours de la période de rapport, du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018, 6 biens immobiliers ont été acquis (Au, Hauptstrasse 145; Dottikon, Wohlerstrasse 51; Dottikon, Wohlerstrasse 51 (2); Schmitten, Industriestrasse 1/3; Widnau, Unterlettenstrasse 16; Widnau, Unterlettenstrasse 18).

Le bien immobilier Im Gebenloo à Bronschhofen, qui faisait partie du portefeuille pendant toute la période de rapport, a été réévalué. Au total, une appréciation de 0,66% a eu lieu (+ CHF 150'000 par rapport à 2017).

L'appréciation a été principalement stimulée par le marché. L'escompte a encore été réduit en raison de prévisions de rendement plus faibles. La faiblesse des taux d'intérêt et l'absence d'alternatives, en particulier, entraînent une hausse de la demande de biens immobiliers.

Wüest Partner SA
Zurich, le 24 juillet 2018

Pascal Marazzi-de Lima	Andreas Häni
Partenaire	Manager

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO SA
Schiffbaustrasse 2
8031 Zurich

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
À l'assemblée des investisseurs de

Die Anlagestiftung Immobilien DAI, Zurich

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de "Die Anlagestiftung Immobilien DAI", comprenant le compte de fortune et le compte de résultat de la fortune de placement (pages 8 et 9), le bilan et le compte de résultat de la fortune de base (pages 10 et 11), ainsi que l'annexe (pages 12 à 18) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2018.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en oeuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Option d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 juin 2018 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en oeuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Zurich, le 5 septembre 2018

BDO SA

Urban Pürro	Manuel Lüthi Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé	Expert-réviseur agréé

Contact

Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Kirchenweg 8
8008 Zürich

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

Roland Vögele
Président du Conseil de fondation

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

DAI
Die Anlagestiftung Immobilien