RAPPORT ANNUEL 2019 - 2020
le 30 juin 2020

DAI
Die Anlagestiftung

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos et perspectives 2

Rapport du gestionnaire de portefeuille 3

Organes 9

Rapport annuel 10

Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS 10

Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS 11

Compte de fortune 11

Compte de résultat 12

Fortune de base 13

Bilan 13

Compte de résultat 14

Annexe 15

1. Bases et organisation 15

2. Principes d'évaluation et de présentation des comptes 17

3. Commentaires sur la situation financière 19

4. Prescriptions de l'autorité de surveillance 22

5. Autres informations relatives à la situation financière 22

Répertoire immobilier 23

Rapport des experts en estimation Wüest Partner AG 24

Rapport de l'organe de révision 28

AVANT-PROPOS ET PERSPECTIVES

Nous avons le plaisir de vous présenter le troisième rapport annuel de la fondation de placement immobilier DAI. Le troisième exercice de notre fondation s'est déroulé de manière très positive.

Au cours de la période sous revue, le contexte persistant de taux bas a une nouvelle fois contribué de manière notable à l'évolution positive du marché suisse de l'immobilier. L'économie suisse étant abondamment alimentée en crédits bon marché et en liquidités par l'Etat et par la Banque nationale, les taux devraient demeurer fortement négatifs dans toutes les échéances. La demande en biens immobiliers du côté des investisseurs institutionnels restera très importante.

Avec son groupe de placement immobilier commercial et spécial suisse DAGSIS, la fondation de placement DAI a profité de la demande de placements immobiliers, réussissant à attirer de nouvelles institutions de prévoyance en tant qu'investisseurs.

Le développement du portefeuille s'est déroulé dans le strict respect des exigences élevées applicables aux objets d'investissement envisagés. Les apports de capitaux ont été investis dans des immeubles existants situés dans les cantons de Fribourg et d'Argovie, ce qui a contribué à renforcer la diversification 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 11,11%, la fondation a de nouveau réalisé un excellent résultat.

Contrairement à la deuxième année, ce troisième exercice se caractérise par une disparité importante entre les deux semestres. Tandis que l'évolution au début du premier semestre s'est inscrite dans la parfaite continuité de l'exercice précédent, le deuxième semestre a été surtout marqué par des activités de gestion des risques, en conséquence, principalement mais pas exclusivement, de la pandémie de coronavirus. Rétrospectivement, on constate que la stratégie de gestion et de contrôle des risques adoptée par la fondation de placement, orientée sur la détention d'immeubles commerciaux, a porté ses fruits.

La période de pandémie a mis clairement en évidence l'importance des vérifications approfondies dans le cadre de la due diligence, portant non seulement sur les critères d'évaluation classiques spécifiques aux biens immobiliers, mais également sur la solvabilité et sur les possibilités de remise en location et/ou d'utilisation modulaire ainsi que de changement d'affectation, et a brillamment illustré l'efficacité du système de surveillance de la solvabilité. Grâce au dispositif choisi, nous devrions être parés pour relever les défis à venir.

Le Conseil de fondation et la direction sont convaincus que le groupe de placement immobilier commercial et spécial suisse DAGSIS continuera à répondre dans les années à venir aux attentes en termes de rendement du cashflow et de performance, et ce, malgré l'évolution des conditions-cadres.

Nous remercions tous les investisseurs de la confiance qu'ils accordent à la fondation de placement DAI et leur souhaitons, ainsi qu'à leurs proches, une bonne santé.

Roland Vögele
Président

Dr. Stefan Binderheim
Directeur

RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

Evaluation générale du marché

Au début de l'exercice écoulé, le marché immobilier suisse et l'activité d'investissement des institutions de prévoyance sont demeurés marqués par la politique de taux bas de la Banque nationale suisse, une situation qui devrait se maintenir au cours du prochain exercice.

Le passage à la nouvelle année et les premières annonces évoquant la propagation d'un nouveau virus en Chine ont bientôt marqué le début d'une évolution mondiale «inimaginable», impliquant une mise à l'arrêt quasi totale de la vie publique et de la production dans le monde entier ainsi que des restrictions conséquentes dans la vie sociale et les droits individuels.

L'effondrement des performances économiques qui s'en est ensuivi à l'échelle internationale défiait toutes les prévisions et n'avait été envisagé dans aucun scénario d'évolution économique. La pandémie de coronavirus a pris tous les acteurs économiques au dépourvu et a entraîné des turbulences notables sur les marchés mondiaux.

Le 16 mars 2020, en Suisse comme dans bien d'autres pays, une mise à l'arrêt quasi totale de la vie publique a été ordonnée. Pour atténuer les effets de la pandémie, le Conseil fédéral a débloqué une enveloppe d'aide à hauteur de 40 milliards de francs suisses, un montant équivalant à environ 6% du produit intérieur brut. Malgré le soutien massif apporté à l'économie suisse par des crédits «bon marché» et l'assouplissement progressif des mesures sanitaires au cours du deuxième trimestre 2020 dans l'objectif d'un retour à la normalité, les conséquences négatives pour l'économie devraient se faire sentir encore longtemps. Les dommages réels pour la place économique suisse ne devraient se faire jour qu'au cours des trimestres à venir et dépendront largement de l'évolution future de la pandémie.

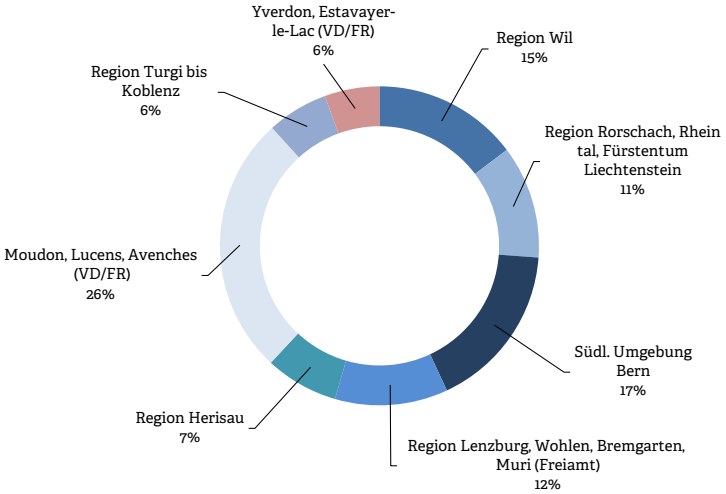
La situation dans le reste du monde est à l'image de celle de la Suisse. La fin de la crise économique actuelle, la plus massive depuis la Seconde Guerre mondiale, n'est probablement pas en vue. Il faut plutôt s'attendre à un retour très progressif à la normalité, qui prendra plus de temps que ne le souhaiteraient de nombreux leaders économiques.

La clé pour un rétablissement rapide de la situation à l'échelle internationale demeure le retour complet à la normalité économique, lequel est fortement tributaire de l'évolution sur le plan sanitaire. Grâce à l'approvisionnement généreux de l'économie en liquidités, les taux suisses à long terme ont battu de nouveaux records à la baisse. La détente sur le front des taux d'intérêt est donc encore loin d'être en vue.

La pandémie laissera également des traces sur le marché suisse de l'immobilier. La crise du coronavirus a affecté plus ou moins durement les locataires de surfaces commerciales. Les surfaces de vente, les restaurants et les hôtels ont été les plus sévèrement touchés. Sur le segment des surfaces de bureaux, les premières baisses de loyer s'amorcent également. Ces segments de locataires ne sont pas représentés dans le portefeuille de la fondation.

L'immobilier est une classe d'actifs à cycle tardif: il réagit généralement avec un temps de retard à une détérioration conjoncturelle. Seule l'évolution future de la crise permettra de constater et d'évaluer les effets de l'épisode actuel sur le portefeuille.

Les caractéristiques complémentaires des biens immobiliers commerciaux et spéciaux suisses par rapport aux biens immobiliers existants gagneront encore en importance, car les objets commerciaux classiques tels que les locaux de bureaux, de vente et de restauration ont été considérablement affectés par la pandémie, et il faut s'attendre, à plus ou moins long terme, à des baisses de loyers dans ces secteurs.



Les immeubles utilisés par l'industrie jouent un rôle important dans la diversification des portefeuilles immobiliers en termes d'utilisation et de situation géographique. Ils complètent idéalement le portefeuille tout en en réduisant les risques.

Les cashflows stables ainsi que les rendements attendus des biens immobiliers commerciaux et spéciaux, actuellement d'environ 6%, offrent aux institutions de prévoyance une option d'investissement intéressante, contribuant largement à la réalisation de leurs objectifs de rendement exigeants.

Acquisitions du portefeuille

Au cours de l'exercice sous revue, trois immeubles existants ont été acquis, à Domdidier (FR), Koblenz (AG) et Estavayer-le-Lac (FR).

L'immeuble de Domdidier a été acquis dans le cadre d'une transaction sale-and-rent-back. Un bail triple-net à très long terme a été conclu avec l'entreprise locataire, qui souhaite investir la trésorerie ainsi libérée dans le renforcement de son bilan et le développement de son activité commerciale.

Localisation:	Domdidier, FR
Utilisation:	production, bureau
Surface utile:	7'680 m²
Terrain:	11'468 m²
Construction:	1990, 2009

L'immeuble de Koblenz a été acquis dans le cadre d'une reprise d'entreprise, le repreneur souhaitant concentrer son investissement sur ses activités opérationnelles. Dans le cadre de la transaction, un bail double-net à long terme a été conclu avec le locataire actuel.

Localisation:	Koblenz, AG
Utilisation:	production, bureau
Surface utile:	7'189 m²
Terrain:	16'340 m²
Construction:	1976, 1999, 2003, 2013

L'immeuble d'Estavayer-le-Lac a été acquis dans le cadre d'une transaction sale-and-rent-back. L'immeuble est utilisé par l'entreprise Soleol SA, et lui sert à la fois de siège et de showcase dédié aux techniques de production d'énergie alternative, l'objet présentant un degré d'autosuffisance énergétique de 143%. Un bail triple-net à très long terme a été conclu avec l'entreprise locataire, qui souhaite investir la trésorerie ainsi libérée dans le renforcement de son bilan et le développement de son activité commerciale.

Localisation:	Estavayer-le-Lac, FR
Utilisation:	entrepôt, bureau
Surface utile:	2'387 m²
Terrain:	5'144 m² (Droit de superficie)
Construction:	2014

Le projet de nouvelle construction pour la laiterie Molkerei Forster AG à Herisau avance comme prévu et sera remis au locataire dans les délais, à la fin de l'exercice en cours. Ce projet permettra un réinvestissement rapide du cashflow dégagé par le groupe de placement et apportera une contribution importante à l'optimisation de la gestion des liquidités.

Localisation:	Herisau, AR
Utilisation:	production, bureau
Surface utile:	10'018 m²
Terrain:	6'053 m²
Construction:	2019, 2021

Fin juin 2020, la valeur du portefeuille d'immeubles existants atteignait CHF 146 millions. Le prix moyen des objets s'élevait à CHF 12.2 millions le 30 juin 2020. L'objet le plus important est l'immeuble de Schmitten, d'une valeur de CHF 26.7 millions, et le plus petit, à CHF 3.7 millions, est l'objet situé à Au.

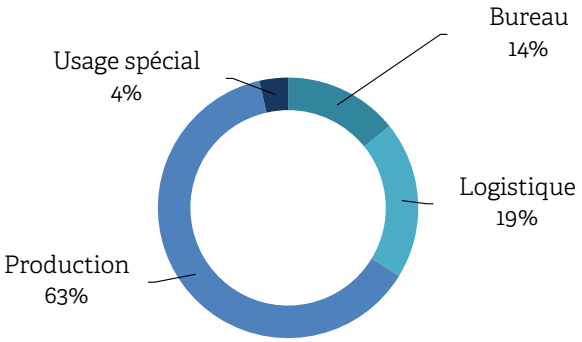
Au début du quatrième trimestre 2019, la fondation de placement a été pour la première fois confrontée à la situation d'une dégradation considérable de l'activité commerciale d'un locataire, induisant pour ce dernier des difficultés de trésorerie. Fin novembre, le tribunal compétent a approuvé le sursis concordataire provisoire. Cette situation exceptionnelle est venue confirmer l'importance des contrôles de due diligence exhaustifs dans le cadre des acquisitions, qui doivent tenir compte des options de réutilisation «modulaire» et de sécurisation des loyers d'un immeuble. Ces mesures permettent de réduire considérablement les risques pour le portefeuille de placement.

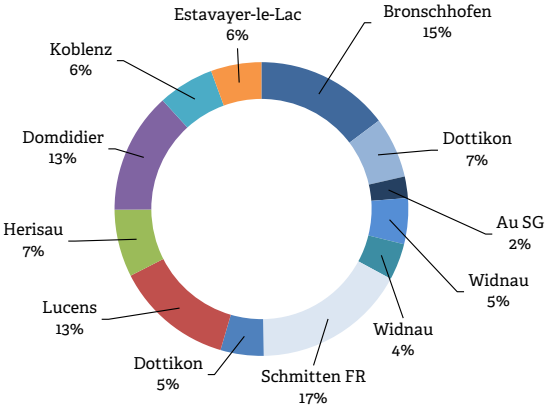
En juin 2020, l'affaire a connu un dénouement extrêmement favorable, tant pour le locataire et ses collaborateurs que pour la fondation, grâce à l'entrée au capital de l'entreprise locataire de nouveaux actionnaires majoritaires, qui ont repris le bail à long terme.

Chiffres clés du portefeuille

Dans le portefeuille existant, l'usage de production est prédominant, les surfaces de bureaux étant claire- ment 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.

Les surfaces de bureaux actuellement en portefeuille sont exclusivement situées dans des bâtiments de production, où elles sont utilisées par les services administratifs des entreprises locataires. Par conséquent, ces surfaces étant intégrées dans un bail global portant sur la totalité de l'objet immobilier, la correction qui se profile au niveau des loyers des locaux de bureaux ne devrait affecter que marginalement le groupe de placement.





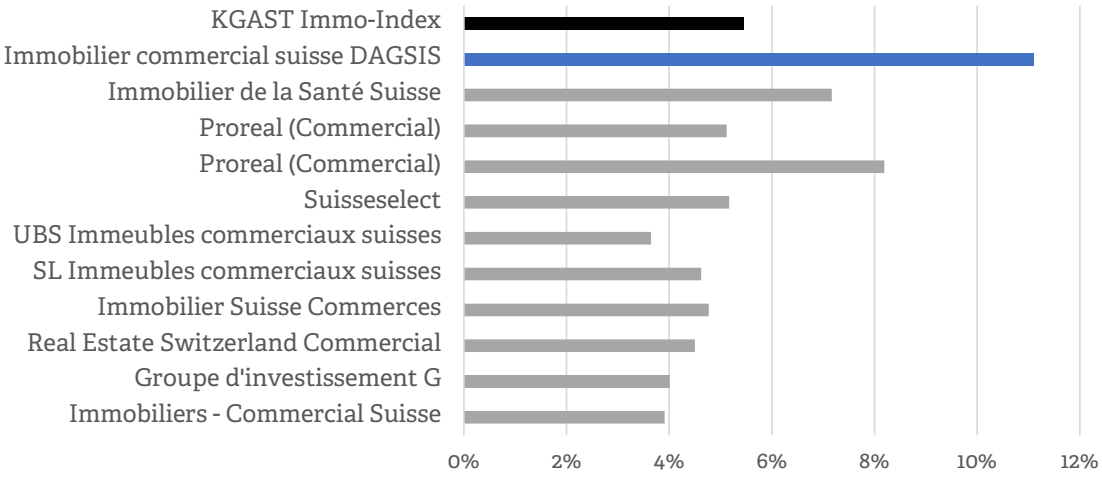
La conclusion de contrats dits de sale-and-rent-back, associés à des baux double-net et trip- le-net, constitue un élément central de la stratégie d'investissement. Elle permet au groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS de générer des cashflows nets à long terme élevés car.

Dans le cas d'un bail double-net, toutes les dépenses, frais annexes compris, demeurent à la charge du locataire, à l'exception des primes d'assurance, des impôts et des coûts d'entretien de l'enveloppe du bâtiment. Dans le cadre d'un bail triple-net, toutes les charges incombent au locataire, y compris les primes d'assurance et les impôts.

En outre, tous les baux sont généralement 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 15.2 ans (14.0 année précédente), le portefeuille est loué à très long terme. Cette durée résiduelle de 15.2 ans devrait représenter la valeur la plus élevée de tous les véhicules de placement immobilier suisses.

Performance 1er juillet 2019 au 30 juin 2020



Origine: KGAST-Moniteur de performance

Les dernières évolutions du marché confirment la pertinence de la stratégie d'investissement poursuivie par le groupe de placement. Le portefeuille n'est pas exposé aux surfaces locatives les plus impactées par la pandémie. Avec une plus-value de 11,11% pour l'exercice écoulé, il a atteint un résultat extrêmement satisfaisant.

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	fls treuhand & consulting gmbh

Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

	30.06.2020	30.06.2019
Fortune nette en CHF	157'328'447	105'528'707
Capital investissement	125'556'646	88'212'454
Nombre de parts en circulation	1'069'512	797'107
Valeur nette d'inventaire en CHF	147.10	132.39
Distribution par part en CHF[1]	0	0
Rendement du placement	11.11%	12.30%
Rendement du capital investi ROIC	8.79%	8.93%
Rendement des fonds propres ROE	10.12%	11.29%
Coefficient d'endettement	13.85%	20.11%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	81.83%	81.40%
Quote-part des charges d'exploitation $TER_{ISA\ GAV}$	0.82%	0.88%
Quote-part des charges d'exploitation $TER_{ISA\ NAV}$	0.97%	1.12%
Durée résiduelle des contrat de bail WAULT	15.2	14.0
Taux des pertes sur loyer	1.66%	0.00%
Taux d'actualisation pondéré nominal	4.75%	4.81%
Numéro de valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
[1]Affection du résultat	réinvesti	

Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

Compte de fortune

		tous les chiffres en CHF	
Actif		30.06.2020	30.06.2019
Fonds de roulement			
Disponibilité		10'744'530	1'925'349
Créances de loyer		756'417	169'400
Provision pour ducroire	I	-142'024	0
Créances de loyers après correction de valeur		614'393	169'400
Créances à court terme sur des tiers		13'492	7'048
Créances à court terme sur le compte d'exploitation		836'598	1'307'363
Comptes de régularisation de l'actif		58'443	50'746
Total du fonds de roulement		12'267'457	3'459'907
Immobilisations	II		
Constructions achevées (incl. terrain)		146'440'000	106'047'000
Constructions commencées (incl. terrain)		11'725'000	2'836'936
Acompte pour les constructions achevées (incl. terrain)		12'146'004	16'502'584
Total des immobilisations		170'311'003	125'386'520
Total acitf (Fortune totale)		182'578'460	128'846'428
Passif			
Fonds impruntés			
Engagements à court terme envers des tiers		36'978	14'087
Autres engagements		43'926	12'111
Comptes de régularisation du passif	III	535'820	146'331
Dettes hypothécaires		21'900'000	21'900'000
Impôts latents	IV	2'733'289	1'245'191
Total du fonds empruntés		25'250'013	23'317'720
Fortune nette		157'328'447	105'528'707
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période		797'107	572'828
Variation durant la période		272'405	224'279
Nombre de parts en circulation à la fin de la période		1'069'512	797'107
Valeur en capital par part		140.31	125.28
Produit net par part durant la période		6.79	7.11
Valeur d'inventaire par part avant distribution		147.10	132.39
./. Distribution		0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution		147.10	132.39
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice		105'528'707	67'529'585
Soucriptions		37'344'192	33'539'102
Rachats		0	6'248'000
Distributions	V	0	0
Résultat total de l'exercice		14'455'548	10'708'020
Fortune nette à la fin de l'exercice		157'328'447	105'528'707

Compte de résultat

		tous les chiffres en CHF	
		01.07.19 - 30.06.20	01.07.18 - 30.06.19
Produit théorique des loyers			
Usage commerical		7'947'044	5'980'288
./. Perte de produit sur locaux vides		0	0
./. Pertes d'encaissement sur loyer et créances de charges		-131'870	0
Total de produit net des loyers		7'815'174	5'980'288
Entretien des immeubles			
Maintenance		-18'602	-4'800
Total d'entretien des immeubles		-18'602	-4'800
Charges d'exploitation			
Frais de chauffage, frais accessoires à la charge du propriétaire		-7'820	-5'924
Assurances		-104'791	-83'954
Impôts et taxes		-22'791	-26'009
Autres charges d'exploitation		-13'467	-25'038
Total des charges d'exploitation		-148'869	-140'925
Résultat d'exploitation		7'647'703	5'834'563
Autres produits			
Intérêts générés (intérêt débiteurs)		10'849	6'111
Autres revenus		93	0
Total autres produits		10'942	6'111
Frais de financement			
Intérêts hypothécaires		-236'050	-236'050
Autres intérêts passif		-577	-27
Total des frais de financement		-236'627	-236'077
Frais d'administration	VI		
Honoraires de la direction		-964'918	-695'800
Frais d'estimation et de révision		-37'647	-40'800
Autres frais d'administration		-260'745	-236'132
Total frais d'administration		-1'263'310	-972'732
Produit/frais résultant de mutations de parts			
Rachat de produits courus (lors de l'emission de parts)		1'106'327	1'211'961
Versement de produits courus (rachat de parts)		0	-176'500
Total produit/frais résultant de mutations parts		1'106'327	1'035'461
Résultat net de l'exercice comptable		7'265'035	5'667'326
Gains en capital réalisées		0	0
Total gains en capital réalisées		0	0
Gains en capital non réalisées	VII		
Variation de la valeur des constructions achevées		6'461'976	5'439'761
Variation de la valeur des constructions en cours		2'216'636	0
Variation des impôts latents		-1'488'098	-399'067
Total gains en capital non réalisées		7'190'514	5'040'694
Résultat total de l'exercice comptable		14'455'548	10'708'020

Fortune de base

Bilan

		tous le chiffres en CHF	
Actif		30.06.2020	30.06.2019
Fonds de roulement			
Disponibilités		15'887	35'897
Créances sur le groupe de placements DAWID	VIII	254'735	254'735
Autres créances		685'449	1'136'661
Compte de régularisation de l'actif		2'940	2'940
Total du fonds de roulement		959'011	1'430'233
Total actif		959'011	1'430'233
Passif			
Fonds empruntés			
Engagements envers des tiers		0	9'780
Engagements envers le groupe de placements DAGSIS	IX	836'598	1'307'363
Comptes de régulations du passif		13'800	6'600
Total du fonds empruntés		850'398	1'323'743
Capital de fondation			
Capital de dotation		100'000	100'000
Report de bénéfice		6'490	3'139
Bénéfice net		2'124	3'351
Total du capital de fondation		108'614	106'490
Total Passif		959'012	1'430'233

Compte de résultat

	tous le chiffres en CHF	
	01.07.19 - 30.06.20	01.07.18 - 30.06.19
Produit		
Contribution du groupe de placement DAGSIS	116'000	110'000
Revenu d'intérêts	4'053	0
Autres produits	231	3'246
Total des produits	120'284	113'246
Charges		
Organes	-84'743	-82'421
Frais de révision, supervision OAK BV & ASIP	-15'405	-2'000
Frais administratifs	-18'012	-25'271
Frais d'intérêts	0	-203
Total des charges	-118'160	-109'895
Résultat total de l'exercice	2'124	3'351

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 4 décembre 2019, révisé le 10 juillet 2017)

Règlement de la fondation
(mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 4 décembre 2019, révisé le 23 septembre 2016)

Règlement d'organisation
(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 26 septembre 2019, révisé le 29 mai 2015)

Directives de placement DAGSIS
(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 4 décembre 2019, révisé le 26 septembre 2019)

Prospectus DAGSIS
(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 4 décembre 2019, révisé le 26 septembre 2019)

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 CHF 1 million.
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 CHF 1 million en compétence propre. Au sein de la direction, Stefan Binderheim (directeur), Andrea Wegmann, Julia Riesenmann et Adrian Friedli 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	fls treuhand & consulting gmbh, Burgdorf

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 4.72% et 4.92%. Le taux d'actualisation pondéré est de 4.75%.

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 CHF 21'900'000. 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 CHF 21.9 millions, des cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 28.7 millions sont inscrites pour les immeubles d'Au, Dottikon, Widnau et Wil, dont la valeur de marché est de CHF 52.0 millions.

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	Provision pour ducroire	La provision pour ducroire consiste en une provision pour les loyers en retard de paiement au 30 juin 2020. Elle tient compte du contexte économique actuel et intègre les risques de défaillance potentiels.
II	Immobilisations	
	Achats d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue	Bâtiment de production et administratif à 1564 Domdidier Bâtiment de production et administratif à 5322 Koblenz Bâtiment d' entrepôts et administratif à 1470 Estavayer-le-Lac Bâtiment de production et administratif à 6403 Küssnacht am Rigi
	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 Bronschhofen	23'290'000
	Bâtiment de production et administratif à 5605 Dottikon	10'620'000
	Bâtiment de logistique pharmaceutique à 9443 Widnau	6'380'000
	Siège administratif et de vente à 9443 Widnau	7'970'000
	Parc industriel à 9434 Au	3'750'000
	Bâtiment industriel à 3185 Schmitten	26'690'000
	Bâtiment de production et de bureaux à 5605 Dottikon	7'500'000
	Bâtiment de production et administratif à 1522 Lucens	20'580'000

Bâtiment de production et administratif à 1564 Domdidier	21'080'000
Bâtiment de production et administratif à 5322 Koblenz	9'780'000
Bâtiment d' entrepôts et administratif à 1470 Estavayer-le-Lac	8'800'000
Total	146'440'000

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.

Constructions en cours (y c. terrain) au cours de la période sous revue

	Coûts de revient en CHF
Terrain à 9100 Herisau	11'725'000
Total	11'725'000

Le volume d'investissements s'élève à CHF 26.9 millions. L'emménagement du locataire dans le nouveau bâtiment aura lieu à la fin du premier semestre 2021.

Méthode d'évaluation

A compter de l'exercice 2019/2020, les projets de construction en phase de développement sont évalués selon la méthode «true and fair value». Auparavant, ils étaient évalués aux coûts de revient: les coûts restant encourus à la date de référence étaient déduits de la valeur après achèvement du projet.

Achat à terme au cours de la période en revue

	Ancompte en CHF
Bâtiment de production et administratif à 6403 Küssnacht am Rigi	12'146'004
Total	12'146'004

Le transfert de propriété a eu lieu le 1er juillet 2020.

III Passive Rechnungsabgrenzung

Les comptes de régularisation du passif se composent des loyers payés d'avance pour le troisième trimestre, d'un montant de CHF 500'132, ainsi que des frais des organes de révision et de conformité et les impôts s'élevant à CHF 35'688.

IV Impôts latents

Cf. VII Gains en capital non réalisés.

V	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.
VI	Frais d'administration	Les frais d'administration du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS, qui s'élèvent à CHF 1'263'310, 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 CHF 964'918 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 à hauteur de CHF 260'745 comprennent entre autres les rémunérations pour la fortune de base de CHF 116'000 et les honoraires de la commission de placement de CHF 47'731.
VII	Gains en capital non réalisés	Le gain en capital non réalisé affiché, d'un montant de CHF 7'190'514, correspond au gain en capital non réalisé du portefeuille immobilier, soit CHF 6'461'976, et des constructions en cours, soit CHF 2'216'636, moins les impôts latents à hauteur de CHF 1'488'098.
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 2018 - 2019, 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 DAWID	La fortune de base affiche une créance sur le groupe de placement immobilier résidentiel allemand DAWID de CHF 254'735. Cette créance est remboursée dans le cadre de l'investissement initial du groupe de placement.
IX	Créances sur le groupe de placements DAGSIS	Le poste Créances sur le groupe de placements DAGSIS recouvre principalement 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

Liens d'intérêt	Les liens d'intérêt existants des organes et des institutions de la fondation de placement ont été présenté en conformité avec art. 3 du Code de conduite. Ils ne donnaient pas lieu à des conflits d'intérêts au cours de la période en revue.
Affaires avec des personnes proches	Un contrat de représentant/service du Maître de l'ouvrage a été conclu aux conditions du marché entre la fondation de placements immobilier DAI et la „Bau und Immobilienprojekte Romeo A. Vetter".
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 24 septembre 2020, aucun événement susceptible d'influer sensiblement sur l'évaluation des présents comptes annuels n'est intervenu après la date de clôture. La fondation de placement est soumise à la charte ASIP. Le conseil de fondation et les partenaires externes chargés du placement, de l'administration et de la gestion et contrôle de la fortune de prévoyance s'engagent à respecter le devoir de loyauté et d'intégrité. Le Conseil de fondation a pris toutes les mesures nécessaires de vérifier le respect des règlements de la charte ASIP.

Répertoire immobilier le 30 juin 2020

Immeubles existants

Canton	Localisation	Adresse	Terrain en m²	Répartition de l'utilisation en m²						Places de parking	Évaluation le 30.06.2019	Évaluation le 30.06.2020
				Bureau	Commerce	Logistique, Entrepôt	Industrie, Production	Divers	Total			
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	--	200	4'950	–	5'670	65	10'310'000	10'620'000
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	900	--	--	1'580	–	2'480	45	7'294'000	7'500'000
AG	Koblenz	Landstrasse 47	16'340	827	--	1'930	4'155	277	7'189	30	--	9'780'000
FR	Schmitten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	--	7'720	9'600	290	18'610	110	26'790'000	26'690'000
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	11'468	1'390	--	--	6'290	–	7'680	103	--	21'080'000
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	5'144	698	457	6	1'226	–	2'386	38	--	8'800'000
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	--	75	960	–	1'407	30	3'736'000	3'750'000
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'366	--	--	6'734	–	9'100	136	23'100'000	23'290'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	--	291	742	2'461	48	8'024'000	7'970'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	--	2'469	–	–	2'624	60	6'293'000	6'380'000
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	12'582	908	--	227	4'952	–	6'087	40	20'500'000	20'580'000
Total			**105'534**	**9'571**	**1'450**	**12'627**	**40'738**	**1'309**	**65'694**	**705**	**106'047'000**	**146'440'000**

Nouveau bâtiment en construction

Canton	Localisation	Adresse	Terrain en m²	Répartition de l'utilisation en m²						Places de parking	Évaluation le 30.06.2019	Évaluation le 30.06.2020
				Bureau	Commerce	Logistique, Entrepôt	Industrie, Production	Divers	Total			
AR	Herisau	Hölzlistrasse	6'053	–	--	--	--	–	–	--	2'836'936	11'725'000
Total			**6'053**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2'836'936**	**11'725'000**

La Fondation DAI
Zurich

Fondation DAI, groupe de placement DAGSIS Update de l'évaluation immobilière au 30 juin 2020

Rapport final
Zurich, 07.07.2020

N° du projet	108428.2001
Client	La Fondation 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	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com
Traité par	Jorge Sanchis jorge.sanchis@wuestpartner.com
Période	Juin/juillet 2020

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-neuf 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, 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, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber et Jörg Lamster.

Rapport des experts en estimation

Les immeubles de la Fondation 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 2020.

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 sur la base du principe «true and fair value», c'est-à-dire que le projet est évalué à la date d'évaluation en déduisant les coûts restants de la valeur après achèvement.

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 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 2020).

Méthode d'évaluation
Les biens immobiliers de la Fondation 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 2020

Au 30 juin 2020, la valeur de marché du portefeuille de la Fondation DAI, groupe de placement DAGSIS avec 12 immeubles, est estimée à CHF 158'165'000 (2019: CHF 106'047'000). Durant la période sous revue, du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020, 4 biens immobiliers a été acquis (Domdidier, Route de l'Arbogne 7; Koblenz, Landstrasse 47, Estavayer-le-Lac, Chemin des Marais 1 et Herisau, Hölzlistrasse 11). Six des huit immeubles du portefeuille ont été réévalués sur l'ensemble de la période sous revue. Pour une propriété, une dispense partielle de loyer pour les mois de juillet et août 2020 a été convenue. En ce qui concerne les immeubles du portefeuille de la Fondation DAI, qui faisaient partie du portefeuille pendant toute la période sous revue, une appréciation de 0.7% de la valeur de marché a eu lieu (+ CHF 733'000 par rapport à 2019).

L'appréciation globale du portefeuille de la Fondation DAI a été principalement stimulée par le marché. Le taux d'escompte a encore été réduit en raison de prévisions de rendement plus faibles. Les taux d'intérêt bas et l'absence d'alternatives, en particulier, entraînent une hausse de la demande de biens immobiliers.

Wüest Partner SA
Zurich, 07.07.2020

Pascal Marazzi-de Lima	Andreas Häni
Partenaire	Directeur

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle
An die Anlegerversammlung der

Die Anlagestiftung DAI, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der "Die Anlagestiftung DAI" bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens (Seiten 11 und 12), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 13 und 14) und Anhang (Seiten 15 bis 22) für das am 30. Juni 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

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, 24. September 2020

BDO AG

Urban Pürro	Manuel Lüthi Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte	Zugelassener Revisionsexperte

Contact

Die Anlagestiftung 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