

Die Anlagestiftung DAI

JAHRESBERICHT 2021-2022

per 30. Juni 2022



DAI

Die Anlagestiftung

3	Vorwort und Ausblick
6	Bericht des Portfolio Managers
17	Organe
19	Jahresbericht
<u>20</u>	Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS
<u>21</u>	Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS
<u>21</u>	Vermögensrechnung
<u>22</u>	Erfolgsrechnung
<u>23</u>	Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID
<u>24</u>	Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID
<u>24</u>	Vermögensrechnung
<u>25</u>	Erfolgsrechnung
<u>26</u>	Stammvermögen
<u>26</u>	Bilanz
<u>27</u>	Erfolgsrechnung
28	Anhang
<u>29</u>	1. Grundlagen und Organisation
<u>31</u>	2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze
<u>33</u>	3. Erläuterung der Vermögenslage
<u>33</u>	3.1 Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS
	Liegenschaftsverzeichnis DAGSIS
<u>36</u>	3.2 Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID
	Liegenschaftsverzeichnis DAGID
<u>40</u>	3.3 Verwaltungsrechnung
<u>40</u>	4. Auflagen der Aufsichtsbehörde
<u>40</u>	5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage
42	Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG
	Anlagegruppe DAGSIS
47	Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG
	Anlagegruppe DAGID
53	Bericht der Revisionsstelle

VORWORT UND AUSBLICK

«Das Anlagevolumen der Anlagestiftung
DAI erhöhte sich um rund CHF 190 Mio.
und erreichte per Ende des Geschäftsjahres
einen Wert von über CHF 550 Mio.»

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

Das Interesse an Immobilienanlagen der institutionellen Investoren ist nach wie vor gross und dürfte auch im kommenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau bleiben. So konnte sich das Anlagevolumen der Anlagestiftung DAI im Geschäftsjahr 2021/2022 um rund CHF 190 Mio. erhöhen und erreichte per Ende des Geschäftsjahres einen Wert von über CHF 550 Mio.

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS hat von der Nachfrage nach Schweizer Betriebsliegenschaften profitiert und weitere Vorsorgestiftungen als Anleger gewinnen sowie Folgezeichnungen von bestehenden Anlegern verbuchen können. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe erhöhte sich um rund CHF 41 Mio. und erreichte CHF 264 Mio. per Ende des Geschäftsjahres.

Das Portfolio der im letzten Geschäftsjahr gegründeten Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID mit Konzentration auf Gesundheitsimmobilien im deutschsprachigen Ausland mit Investitionsschwerpunkt Deutschland entwickelt sich planmässig. Der Portfolioausbau erfolgt grundsätzlich über Projektentwicklungen, wodurch das gezeichnete Kapital stetig investiert werden kann. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe erhöhte sich um rund EUR 149 Mio. und erreichte EUR 287 Mio. per Ende des Geschäftsjahres.

Im nächsten Jahr werden die Inflation und steigenden Zinsen ein grosses Thema bleiben. Zudem stellt die erschwerte Planungssicherheit durch Lieferkettenunterbrüche/-engpässe, die massiv gestiegenen Baumaterialpreise im Bausektor sowie die Knappheit der Energierohstoffe durch die Auswirkungen der Pandemie und des Ukraine-Konflikts viele Unternehmen weiterhin vor grosse Herausforderungen. Es kann festgehalten werden, dass sich das von der Anlagestiftung etablierte, auf das Halten von Betriebsliegenschaften ausgerichtete Risikomanagement und -controlling, sehr gut bewährt.

Um den künftigen Herausforderungen und Wachstumsansprüchen der Anlagestiftung weiterhin bestmöglich gerecht zu werden, wurde die Geschäftsführung im vergangenen Geschäftsjahr reorganisiert und personell verstärkt. Frau My Truong verantwortet seit Februar 2022 das Portfolio Management. Frau Cornelia Wüschner verstärkt seit September 2021 das Team und nimmt seit Februar 2022 mit Frau Andrea Wegmann die Geschäftsführung wahr. Herr Dr. Stefan Binderheim hat uns im Rahmen dieser Reorganisation verlassen, um sich neuen Aufgaben zuzuwenden. Wir danken Stefan Binderheim für seinen engagierten Beitrag und wünschen ihm beruflich und privat alles Gute.

Vorwort und Ausblick

Bericht des Portfolio Managers

Organe

Jahresbericht

Anhang

Bericht der Schätzungsexperten

Bericht der Revisionsstelle

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung sind überzeugt, dass die beiden Anlagegruppen die in sie gesetzten Erwartungen, in Bezug auf Cashflow-Renditen und Wertentwicklung, auch unter den aktuell herausfordernden Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren erfüllen werden.

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

Roland Vögele

Stiftungsratspräsident

Cornelia Wüschner

Co-Geschäftsführerin

Andrea Wegmann

Co-Geschäftsführerin

BERICHT DES PORTFOLIO MANAGERS

«Ziel des Portfolio Managements ist es, das Immobilienportfolio mit betriebsnotwendigen Immobilien zu ergänzen und ein nachhaltiges Wachstum im Rahmen der Marktlage zu verfolgen.»

Das Anlagegefäss «Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS» verzeichnet dank einer Neuakquisition und neuen Mietvertragsabschlüssen eine Mietertragserhöhung von insgesamt 13 % auf CHF 13.3 Millionen. und einen Verkehrswertanstieg von rund 16 % auf CHF 256.5 Millionen. Der Anteilswert steigt von CHF 160.62 auf CHF 173.49. Die Anlagerendite des Geschäftsjahres beläuft sich auf 8.01 %.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2021/2022 blieb die Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen weiterhin hoch. Disruptive Vorgänge in der Einzelhandelsbranche setzen sich fort und steigerten die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen durch Unternehmen des Onlinehandels. Darüber hinaus entscheiden sich Schweizer Unternehmen aus der Produktions- und Fertigungsindustrie vermehrt dazu, das Problem der globalen Lieferkettenunterbrechungen durch die inländische Lagerung von Material und die Verlagerung der Produktion ins Inland zu antizipieren.

Die Transaktionsaktivität im Segment Logistik und Industrie blieb im Vergleich zum Wohnsegment überschaubar, obgleich die Nachfrage sowohl auf Investment- als auch Vermietungsebene hoch ist. Baurechtliche Restriktionen in der Schweiz erschweren grundsätzlich die Schaffung von modernen Logistik- und Industrieflächen. Die Fertigstellung von entsprechenden Flächen ist aufgrund der herrschenden Bedingungen nur zeitverzögert möglich.

Die Knappheit an grossen und zeitgemässen Logistik-, Lager- und Industrieflächen in Autobahnnähe führt dazu, dass Mieter bereit sind, höhere Mieten zu bezahlen und sich Flächen über lange Mietvertragslaufzeiten zu sichern.

Vor diesem Hintergrund rückt die Revitalisierung von Bestandsflächen in den Fokus. Die Objektqualität gewinnt im Hinblick auf die Gebäudetechnik und die damit verbundenen Betriebs- und Nebenkosten an Wichtigkeit. Vor allem Mieter der Produktionsindustrie sind darauf bedacht, ihre Wettbewerbsfähigkeit sicherzustellen und schwankende Energie- und Rohstoffpreise bestmöglich zu antizipieren und Einkäufe in diesem Bereich zu planen.

Der Anlagefokus von DAGSIS hat gezeigt, dass sich das Portfolio mit Spezialisierung auf ausgewählte Logistik- und Industrieflächen mit einer hohen Drittverwendungsfähigkeit gerade in Krisenzeiten bewährt hat. Der sich abzeichnende Inflationsanstieg ist durch die an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) gekoppelten Standardmietverträge von DAGSIS durch die Inflation geschützt.

8.01 %

Anlagerendite

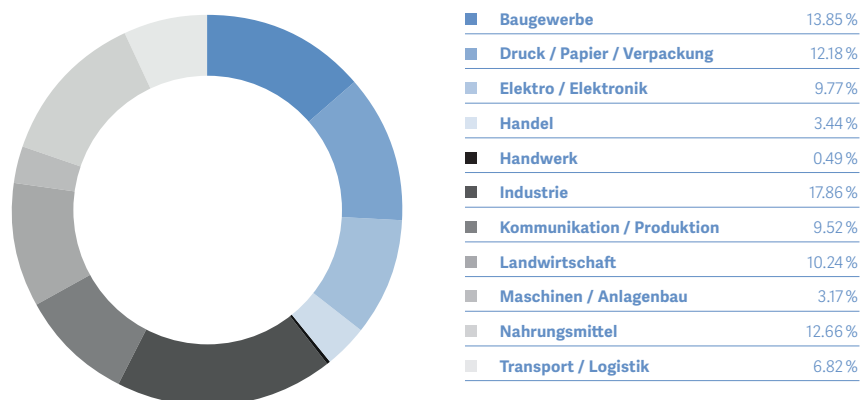
13 %

Mietertragserhöhung

Darüber hinaus wurde deutlich, dass das Anlagegefäss DAGSIS bezüglich der Handlungsfähigkeit der Mieterschaft respektive der Geschäftspartner im Zusammenhang mit dem Ukraine Konflikt verschont worden ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Mieter von DAGSIS die inländische, Schweizer KMU-Landschaft abbilden.

Ziel des Portfolio Managements ist es, das Immobilienportfolio mit betriebsnotwendigen Immobilien zu ergänzen und ein nachhaltiges Wachstum im Rahmen der Marktlage zu verfolgen. Auslaufende Mietverträge des Portfolios erlauben, die Nachfrage am Markt zu absorbieren und dadurch mögliche Aufwertungen für das Anlagegefäss zu generieren. Die Mieterzufriedenheit durch die Nähe zu unseren Mietern und ein partnerschaftlicher Dialog sind während des turbulenten Geschäftsjahres in den Mittelpunkt gerückt und werden es auch bleiben.

Nutzungsschart



Finanzierung

Hypotheken	Betrag in CHF	Laufzeit bis	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken (bis 1 Jahr)			
Festhypothek	1'350'000	15.09.22	0.75 %
Festhypothek	3'000'000	15.09.22	0.75 %
Festhypothek	2'750'000	15.09.22	0.75 %
Total kurzfristige Hypotheken	7'100'000		
Langfristige Hypotheken (ab 5 Jahren)			
Festhypothek	4'500'000	21.08.31	1.43 %
Festhypothek	6'500'000	15.09.27	1.15 %
Festhypothek	3'800'000	15.09.27	1.15 %
Total langfristige Hypotheken	14'800'000		
Total Hypotheken	21'900'000		

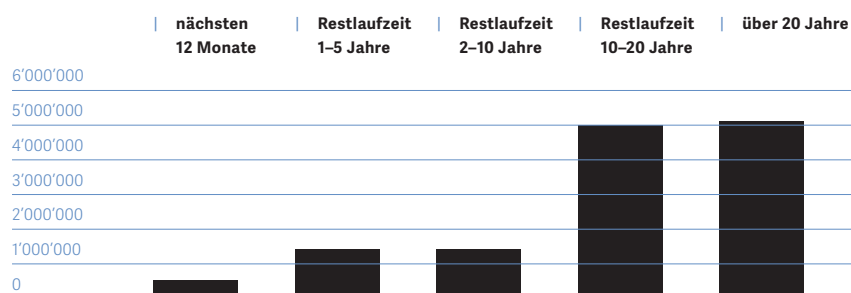
Portfolioaktivitäten Anlage- gruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Die Revitalisierung und die Abvermietung von Leerstandsflächen durch Neuabschlüsse sowie die Prolongationen von auslaufenden Mietverträgen standen im Geschäftsjahr 2021/2022 im Fokus.

Per Ende des Geschäftsjahres umfasst DAGSIS 16 Immobilien und eine Landparzelle, welche einen Verkehrswert von CHF 256.6 Millionen (per 30.06.2022) verzeichnen. Der Anstieg des Verkehrswertes im Geschäftsjahr 2021/2022 von zuletzt CHF 222.5 Millionen umfasst den Neuerwerb in Niederwangen, BE über CHF 24.3 Millionen sowie die Fertigstellung der Molkerei Forster in Herisau, welche nach Baufortschritt bewertet wurde (Erhöhung um CHF 6.0 Millionen). Darüber hinaus trägt die erfolgreiche Vollvermietung der Immobilie in Dottikon zu einer nachhaltigen Aufwertung von 22.7%, respektive CHF 2.3 Millionen bei. Die auf die Mieteinnahmen bezogene Leerstandsquote des DAGSIS Portfolios beträgt 0.4%.

Die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit (Weighted Average Unexpired Lease Term, WAULT) beträgt rund 16 Jahre. Der im Oktober 2022 auslaufende Mietvertrag in Widnau mit einem Mietzins von knapp CHF 0.5 Millionen befindet sich bereits in der Vermarktung. Die Verhandlungen werden durch das Portfolio Management der Anlagestiftung geführt. Sollten sich die Verhandlungen materialisieren, umfasst der Triple Net-Vertrag eine feste Laufzeit von 10 Jahren und einen Mietzins auf Marktniveau.

Gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit



Die Portfoliostrategie stützte sich aufgrund der schwierig einzuschätzenden Wirtschaftslage unter anderem auf den intensiven Austausch mit Mietern des DAGSIS Portfolios. Die Branchenherausforderungen, die mieterspezifischen Bedürfnisse sowie die entsprechenden Massnahmen zur Risikomitigation sind nicht nur Teil der umfassenden Mieterbetreuung durch das Portfolio Management, sondern auch Massgabe für das Risiko Management des DAGSIS Portfolios.

Die Pandemie und die Unsicherheit auf dem Energie- und Rohstoffmarkt führen dazu, dass die Aufträge verzögert ausgeführt werden und die Lagerbestände aufgebaut werden. Dies hat zu temporären Liquiditätsengpässen geführt, welche im Geschäftsjahr 2021/2022 in Stundungen gemündet sind. Grundsätzlich haben die Mieter mehrheitlich die Mietzinse pünktlich bezahlt, vereinzelt mit wenigen Tagen Verspätung. Die Mietausfallquote des Geschäftsjahres 2021/2022 beläuft sich auf rund 3.5%. Dies ist grösstenteils auf den Ausfall in Dottikon im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres zurückzuführen.

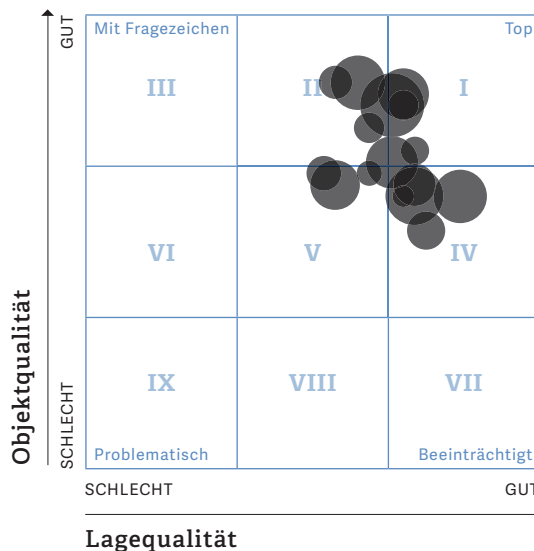
Die Objekt- und Lagequalität des Portfolios wurde vom unabhängigen Schätzungsexperten auch in diesem Geschäftsjahr als überdurchschnittlich bewertet. Vor allem die Nutzbarkeit und der Zustand der Gebäude wurden jeweils mit einem positiven Rating von 4.0 (/5.0) beurteilt. Zur Sicherstellung der Gebäudequalität des Portfolios umfassen die Bewertungen per 30.6.2022 Investitionsausgaben in Höhe von CHF 2.9 Millionen (zusätzliche CHF 1.0 Millionen gegenüber 2020/2021) während einer Haltdauer von 10 Jahren.

Die Anlagerendite des Geschäftsjahres beläuft sich auf 8.01%

Die Finanzierungsstrategie für das DAGSIS-Portfolio ist mit einer Fremdfinanzierungsquote von 8.53% konservativ geblieben. Die Verringerung der Fremdfinanzierungsquote (Loan-to-Value, LTV) von 120 Basispunkten ist auf den Verkehrswertanstieg der finanzierten Immobilien zurückzuführen.

**Wüest Partner AG, Portfolio-
 bewertung DAGSIS**

Stichtag 30 Juni 2022



Erfolgsbilanz Akquisition & Vermietung

Im Hinblick auf die Akquisitionstätigkeit wurde im Februar 2022 eine weitere betriebsnotwendige Immobilie in Niederwangen, BE für die Anlagegruppe erworben. Es handelt sich bei dem Produktionsgebäude um eine Sale-and-Rent-back Transaktion. Der verhandelte Triple Net-Vertrag hat eine feste Mietvertragsdauer von 15 Jahren und weist zum Zeitpunkt des Ankaufs ein Aufwertungspotential von 12% auf. Der bonitätsstarke Mieter gehört einer schweizweit marktführenden Gruppe im Bereich der Signaltechnik an.

Anfang April 2022 wurde ein Double Net-Vertrag mit Mietbeginn 1. Mai 2022 für eine feste Laufzeit von 10 Jahren für das Industrie- und Verwaltungsgebäude in Dottikon, AG abgeschlossen. Der Mietzins in der Höhe von CHF 102'643 p.a. entspricht dem Marktmietzins. Das Ziehen der Break Option kann gegen die Zahlung einer Pönale erfolgen. Die solvente Mieterin ist weltweit im Bereich der Installation und Revision von Kompressoren und Turbinen spezialisiert. Der Mieter hat neben rund 780 m² Logistikfläche auch 80 m² Bürofläche für Administrations- und Schulungszwecke gemietet.

Per 1. Juni 2022 konnte in Dottikon, Wohlerstrasse 51 ein weiterer Double Net-Mietvertrag abgeschlossen werden. Der Mieter ist im Bereich der Logistik etabliert. Das Mietobjekt umfasst rund 4'700 m² und generiert einen Mietzins von CHF 591'330 p.a.. Der abgeschlossene Mietzins liegt CHF 42'320 über dem Marktmietzins. Die Mietvertragsdauer beträgt 10 Jahre mit einer Break Option zuzüglich Pönale und einer entsprechenden Kündigungsfrist von 12 Monaten.

Liegenschaft Niederwangen, BE



Im Gewerbepark an der Hauptstrasse 145 in Au konnten mit den Bestandsmietern aus dem Metall- und Maschinenbau ein Mietzins von CHF 79'200 p.a. und von CHF 64'800 p.a. vor Ablauf der bestehenden Mietverträge im dritten Quartal dieses Jahres vorzeitig langfristige Double Net-Mietverträge abgeschlossen werden. Beide Mietverträge enden nach einer festen Laufzeit von 15 Jahren im Jahr 2037. Die vereinbarten Mietzinse konnten auf Höhe des heutigen Soll-Mietzinses verhandelt werden. Somit wird die Vollvermietung in Au auch nach dem dritten Quartal dieses Jahres sichergestellt sein.

Das Portfolio Management konnte Vermietungserfolge verzeichnen, welche zu einer Vermietungsquote nach Mietertrag von 99.6% führen. Die Mieterträge konnten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.7 Millionen erhöht werden. Dank der guten regionalen Vernetzung und langjährigen Erfahrung im Bereich des Leerstandsabbaus sind sowohl die Mieterakquise, als auch sämtliche Mietvertragsverhandlungen und -prolongationen ohne externe Vermarktungsexperten erfolgt.

Liegenschaft Dottikon, AG



Liegenschaft Au, SG



Ausblick

Aufgrund der sich verändernden Zinslandschaft wird es für Unternehmen tendenziell attraktiver, ihre betriebsnotwendigen Liegenschaften zu mieten anstatt selbst zu halten. Folglich kann mit mehr attraktiven Investitionsmöglichkeiten gerechnet werden.

Als Teil der Portfoliostrategie werden weiterhin ausschliesslich Double und Triple Net-Verträge mit langfristigen Mietlaufzeiten abgeschlossen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Leerstand erhöht. Das Portfolio Management wird aufgrund der bekannten Mietvertragslaufzeiten für auslaufende Mietverhältnisse mit ausreichender Vorlaufzeit nahtlose Anschlussvermietungen abschliessen können.

Die Vermietung von Leerflächen ist eine Schlüsselfunktion für das Portfolio Management. Diese Tätigkeit wird auch im bevorstehenden Geschäftsjahr vorzugsweise ohne Beizug Dritter selbst ausführen. Dadurch wird beabsichtigt, einerseits leer werdende Flächen schneller und zu höheren Mieten länger zu vermieten und andererseits Drittkosten zu minimieren. Beides führt zu einer höheren Rendite für die DAGSIS Anleger.

«Als Teil der Portfoliostrategie werden weiterhin ausschliesslich Double und Triple Net-Verträge mit langfristigen Mietlaufzeiten abgeschlossen.»

Portfolioaktivitäten Anlage- gruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

Die Anfangs 2021 gegründete Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID entwickelt sich weiterhin erfreulich.

Der Anlagefokus besteht im Aufbau eines direkt gehaltenen Gewerbeimmobilienportfolios mit Konzentration auf Gesundheitsimmobilien im deutschsprachigen Ausland mit Investitionsschwerpunkt Deutschland.

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

Per Ende des Geschäftsjahres setzte sich das Portfolio aus zwei Bestandesliegenschaften und 15 Bauprojekten zusammen. Das Seniorenpflegeheim in Duisburg wurde Ende 2021 fertiggestellt und generiert seit Januar 2022 Miete.

Das im Herbst 2021 erworbene Neubauprojekt «zum alten Speicher» liegt im berühmten Stadtteil von Bremen-Vegesack. Im Speicherquartier entstehen vier neue Gebäude (Pflegeheim, Kita, Polizei und Hotel), welche anfangs 2025 fertiggestellt werden.

Bremen

Bildquelle: speicherquartier-vegesack.de



Nutzung	Pflegeheim
Nutzfläche	3'007 m ²
Land	2'060 m ²
Baujahr	2025

Bremen

Bildquelle: speicherquartier-vegesack.de



Nutzung	Kita
Nutzfläche	6'600 m ²
Land	3'017 m ²
Baujahr	2025

Bremen

Bildquelle: speicherquartier-vegesack.de



Nutzung	Polizeikommissariat
Nutzfläche	5'095 m ²
Land	2'636 m ²
Baujahr	2025

Bremen

Bildquelle: speicherquartier-vegesack.de



Nutzung	Hotel Hampton by Hilton
Nutzfläche	6'581 m ²
Land	2'704 m ²
Baujahr	2025

Die im Juni 2022 erworbenen sechs Grundstücke in Bad Mergentheim, Coburg-Creidlitz, Dessau, Halle, Magdeburg und Bad Ems haben zur weiteren Standort Diversifikation und Aufwertung beigetragen. Für alle Bauprojekte wurden Mietverträge mit einer Laufzeit von 20–25 Jahren und Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Alle Mietverträge sind indexiert, was stabile Netto-Cashflows ermöglicht und die Wertstabilität der Objekte erhöht. Die vorgesehene Nutzung umfasst die Bereiche Pflege, Seniorenpflege und Betreutes Wohnen. Bei allen Mietern handelt es sich um bestens etablierte, langjährige Betreiber von Gesundheitsimmobilien.

Das Anlageportfolio erreichte per Ende Juni 2022 einen Portfoliowert von EUR 192 Mio.

Bad Mergentheim



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	5'400 m ²
Land	3'900 m ²
Baujahr	2024

Coburg-Creidlitz



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	5'000 m ²
Land	3'380 m ²
Baujahr	2024

Dessau



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	8'000 m ²
Land	3'860 m ²
Baujahr	2023/2024

Halle



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	11'000 m ²
Land	4'057 m ²
Baujahr	2023/2024

Magdeburg



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	6'125 m ²
Land	2'340 m ²
Baujahr	2023/2024

Bad Ems



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	4'050 m ²
Land	3'570 m ²
Baujahr	2023/2024

ORGANE

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 (noch nicht lanciert)

- | **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte**
Präsident
- | **Dr. Gero Bauknecht**
Vizepräsident
- | **Kaare Krane**
- | **Romeo Vetter**

Anlagekommission Anlage- gruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

- | **Dr. Gero Bauknecht**
Präsident
- | **Romeo Vetter**
- | **Jürg Rauber**
- | **Urs Künzi**
- | **Dr. Sven Bradke**

Geschäftsführung

- | **Quantus AG**

Revisionsstelle

- | **BDO AG**

Schätzungsexperte

- | **Wüest Partner AG**

Compliance Stelle

- | **fls treuhand & consulting gmbh**

JAHRESBERICHT

2021-2022

19

Eckdaten & Kennzahlen

Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
Nettovermögen	237'486'920	197'026'132
Anlagekapital	171'998'203	149'128'719
Anzahl Ansprüche	1'368'915	1'226'700
NAV in CHF	173.49	160.62
Ausschüttung je Anspruch¹	0	0
Anlagerendite	8.01 %	9.19 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	7.22 %	7.86 %
Eigenkapitalrendite ROE	8.00 %	8.91 %
Fremdfinanzierungsquote	8.53 %	9.86 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.05 %	80.57 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA GAV}	0.74 %	0.76 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA NAV}	0.83 %	0.87 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	15.89	16.00
Mietausfallquote	3.49 %	4.31 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	4.91 %	4.55 %
Valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend	

Jahresrechnung

Anlagegruppe Gewerbeimmobilien

Schweiz DAGSIS

Vermögensrechnung

		30.06.2022	30.06.2021
		CHF	CHF
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		5'743'997	541'162
Forderung Mietzinsen brutto		1'750'000	657'458
Delkredere		0	0
Forderung Mietzinsen nach Wertberichtigung		1'750'000	657'458
Kurzfristige Forderungen Dritte		316'308	37'148
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung		75'467	360'851
Aktive Rechnungsabgrenzung		42'949	45'592
Total Umlaufvermögen		7'928'722	1'642'210
Anlagevermögen			
	I		
Fertige Bauten (inkl. Land)		256'140'000	192'250'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)		0	29'320'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		459'448	456'439
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)		0	0
Total Anlagevermögen		256'599'448	222'026'439
Total Aktiven (Gesamtvermögen)		264'528'170	223'668'649
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte		67'158	3'625
Übrige Verbindlichkeiten		125'116	51'011
Passive Rechnungsabgrenzung	II	351'775	231'936
Hypothekarschulden		21'900'000	21'900'000
Latente Steuern	III	4'597'201	4'455'945
Total Fremdkapital		27'041'250	26'642'517
Nettovermögen		237'486'920	197'026'132
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		1'226'700	1'069'512
Veränderungen im Berichtsjahr		142'215	157'188
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1'368'915	1'226'700
Kapitalwert je Anspruch		166.97	154.65
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		6.52	5.97
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		173.49	160.62
./. Ausschüttung		0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		173.49	160.62
Veränderung Nettovermögen			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		197'026'132	157'328'447
Zeichnungen		23'651'543	23'572'073
Rücknahmen		-782'059	0
Ausschüttungen	IV	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		17'591'304	16'125'611
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		237'486'920	197'026'132

Erfolgsrechnung

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag		
Gewerbenutzung	11'681'224	9'152'142
Zusätzlicher Ertrag	8'119	0
./. Minderertrag Leerstand	-380'292	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	-27'543	-394'315
Total Mietertrag netto	11'281'508	8'757'827
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-484'517	-73'641
Total Unterhalt Immobilien	-484'517	-73'641
Operativer Aufwand		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-12'337	1'463
Versicherungen	-80'177	-58'362
Vermietungs- und Insertionskosten	-19'069	0
Steuern und Abgaben	-12'724	-23'418
Übriger operativer Aufwand	-92'132	-16'237
Total operativer Aufwand	-216'439	-96'554
Operatives Ergebnis	10'580'552	8'587'632
Sonstige Erträge		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	17'517	4'080
Negativzinsen	-10'586	-35
Übrige Erträge	0	0
Total Sonstige Erträge	6'931	4'045
Finanzierungsaufwand		
Hypothekarzinsen	-236'050	-236'050
Sonstige Passivzinsen	0	-10'849
Total Finanzierungsaufwand	-236'050	-246'899
Verwaltungsaufwand V		
Geschäftsführungshonorar	-1'478'775	-1'240'825
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-43'703	-41'000
Übriger Verwaltungsaufwand	-259'563	-253'727
Total Verwaltungsaufwand	-1'782'041	-1'535'552
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	348'802	515'484
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	-6'453
Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	348'802	509'031
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'918'194	7'318'258
Realisierte Kapitalgewinne		
Total Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne VI		
Wertveränderung Fertige Bauten	14'060'731	7'500'280
Wertveränderung Angefangene Bauten	-5'246'365	3'029'729
Veränderung latente Steuern	-141'256	-1'722'656
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	8'673'110	8'807'353
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	17'591'304	16'125'611

Eckdaten & Kennzahlen

Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
Nettovermögen in EUR	192'331'082	109'478'631
Anlagekapital	196'000'230	110'500'000
Anzahl Ansprüche	1'968'590	1'105'000
NAV in EUR	97.70	99.08
Ausschüttung je Anspruch¹	0	0
Anlagerendite	-1.39 %	-0.92 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	-1.35 %	-0.70 %
Eigenkapitalrendite ROE	-1.36 %	-0.92 %
Fremdfinanzierungsquote	19.99 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	-43.93 %	-150.94 %
Betriebsaufwandquote TERISA GAV	0.93 %	0.43 %
Betriebsaufwandquote TERISA NAV	1.08 %	0.58 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	20.19	19.75
Mietausfallquote	0.00 %	0.00 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	6.13 %*	5.76 %
Valor	57976555	
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend	

* Betrifft die zwei Bestandes-
 liegenschaften

Jahresrechnung Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

Vermögensrechnung

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'288'097	14'034'893
Forderung Mietzinsen brutto	0	0
Forderung Mietzinsen nach Wertberichtigung	0	0
Kurzfristige Forderungen Dritte	90'186	15'199
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	91'142	76'440
Total Umlaufvermögen	2'469'424	14'126'532
Anlagevermögen	I	
Fertige Bauten (inkl. Land)	36'600'000	22'100'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	248'517'000	109'514'554
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
Total Anlagevermögen	285'117'000	131'614'554
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	287'586'424	145'741'086
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	37'992'413	35'972'496
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	86'494	84'109
Übrige Verbindlichkeiten	15'426	156'250
Passive Rechnungsabgrenzung	45'205	49'600
Fester Vorschuss	57'000'000	0
Latente Liquidationssteuern	115'804	0
Total Fremdkapital	95'255'342	36'262'455
Nettovermögen	192'331'082	109'478'631
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	1'105'000	0
Veränderungen im Berichtsjahr	863'590	1'105'000
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	1'968'590	1'105'000
Kapitalwert je Anspruch	98.02	99.45
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.32	-0.38
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	97.70	99.08
./. Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	97.70	99.08
Veränderung Nettovermögen		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	109'478'631	0
Zeichnungen	196'000'230	110'500'000
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-3'669'148	-1'021'369
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	192'331'082	109'478'631

Erfolgsrechnung

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
Soll-Mietertrag		
Gewerbenutzung	1'398'158	276'591
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0	0
Total Mietertrag netto	1'398'158	276'591
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-7'091	-1'131
Total Unterhalt Immobilien	-7'091	-1'131
Operativer Aufwand		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-33'748	-13'138
Versicherungen	-59'071	-34'678
Bewirtschaftungshonorare	-42'775	-21'260
Vermietungs- und Insertionskosten	-7'732	0
Steuern und Abgaben	-65'330	-10'047
Übriger operativer Aufwand	-26'450	-2'593
Total operativer Aufwand	-235'106	-81'716
Operatives Ergebnis	1'155'961	193'745
Sonstige Erträge		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	0	0
Übrige Erträge	0	0
Total Sonstige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand		
Zinsen Fester Vorschuss	-24'605	0
Sonstige Passivzinsen	0	0
Total Finanzierungsaufwand	-24'605	0
Verwaltungsaufwand IV		
Geschäftsführungshonorar	-1'063'136	-202'730
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-16'754	-15'000
Übriger Verwaltungsaufwand	-690'273	-393'499
Total Verwaltungsaufwand	-1'770'162	-611'229
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	0	0
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	0
Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-638'806	-417'484
Realisierte Währungsverluste		
Total Realisierte Währungsverluste	-2'957	-1'257
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-641'762	-418'741
Nicht realisierte Kapitalverluste V		
Wertveränderung Fertige Bauten	-1'883'667	-602'627
Wertveränderung Angefangene Bauten	0	0
Veränderung latente Liquidationssteuern	-115'804	0
Nicht realisierte Währungsverluste	-6'545	0
Total nicht realisierte Kapitalverluste	-2'006'016	-602'627
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-2'647'779	-1'021'369

Stammvermögen

Bilanz

		30.06.2022	30.06.2021
		CHF	CHF
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		56'079	55'513
Forderungen ALG DAWID	I	233'821	189'735
Forderungen ALG DAGID	II	86'572	92'200
Übrige Forderungen		0	164'796
Aktive Rechnungsabgrenzung		6'563	2'240
Total Umlaufvermögen		383'035	504'484
Total Aktiven		383'035	504'484
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Dritte		153'319	12'276
Verbindlichkeiten ALG DAGSIS	III	75'467	360'851
Passive Rechnungsabgrenzung		44'400	22'700
Total Fremdkapital		273'186	395'827
Stiftungskapital			
Widmungsvermögen		100'000	100'000
Gewinnvortrag		8'658	8'614
Reingewinn		1'191	44
Total Stiftungskapital		109'849	108'658
Total Passiven		383'035	504'485

Vorwort und Ausblick
 Bericht des Portfolio Managers
 Organe
Jahresbericht
 Anhang
 Bericht der Schätzungsexperten
 Bericht der Revisionsstelle

Erfolgsrechnung

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
Ertrag		
Beiträge aus ALG DAGSIS	91'000	102'800
Beiträge aus ALG DAGID	91'000	27'200
Zinsertrag	0	0
Übrige Erträge	224	226
Total Ertrag	182'224	130'226
Aufwand		
Organe	-107'486	-101'059
Prüfungsaufwand, Aufsicht, OAK BV & ASIP	-22'403	-14'789
Verwaltungsaufwand	-51'143	-14'334
Zinsaufwand	0	0
Total Aufwand	-181'032	-130'182
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'192	44

ANHANG

1.

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung DAI ist eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. ZGB. Sie wurde am 28. Mai 2015 gegründet, hat ihren Sitz in Zürich und untersteht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Die Stiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder. Aktuell werden die Anlagegruppen Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS und Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID aktiv geführt.

Statuten und Reglemente

Statuten

(Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 10. Juli 2017)

Prospekt DAGSIS

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 26. September 2019)

Stiftungsreglement

(Inkraftsetzung durch Anlegerversammlung am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 23. September 2016)

Anlagerichtlinien DAGID

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

Organisationsreglement

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 23. März 2020, ersetzt Version vom 26. September 2019)

Prospekt DAGID

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

Anlagerichtlinien DAGSIS

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 4. Dezember 2019, ersetzt Version vom 26. September 2019)

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 unterschriftsberechtigt.

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

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

Geschäftsführung

Der Stiftungsrat kann gemäss Art. 19 des Stiftungsreglements einen Dritten mit der Führung der Geschäfte der Stiftung und die Anlage des Vermögens beauftragen. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen. Gestützt auf Art. 19 des Stiftungsreglementes wurde mit der Quantus AG ein schriftlicher Vertrag zur Geschäftsführung und zum Portfoliomanagement abgeschlossen. Die Geschäftsführung kann Geschäfte mit einem Volumen bis CHF 1.0 Million in Eigenkompetenz tätigen.

Andrea Wegmann, Cornelia Wüschner, Julia Riesenmann, Adrian Friedli und My Truong sind seitens der Geschäftsführung für die Anlagestiftung kollektiv zu zweien unterschiftsberechtigt.

**Revisionsstelle,
 Aufsichtsbehörde,
 Schätzungsexperte,
 Compliance Stelle**

Revisionsstelle BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV, Bern
Schätzungsexperte Wüest Partner AG, Zürich
Compliance Stelle fls treuhand & consulting gmbh, Burgdorf

2.

**Bewertungs- und
 Rechnungslegungsgrundsätze**

**Buchführung und
 Rechnungslegung**

Buchführung und Rechnungslegung des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen wurden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erstellt.

Bewertung

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.

Der aktuelle Marktwert wird in den externen Schätzungsgutachten nach dem zu erwartenden Ertrag (DCF-Methode) ermittelt, unter Berücksichtigung eines risikogerechten Diskontierungsresp. Kapitalisierungszinssatzes. Die zur Anwendung kommenden Bewertungsstandards und Bewertungsmethoden sind im Bericht von Wüest Partner AG dargelegt.

Der gewichtete Diskontierungssatz für die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS beträgt 4.91%. Der entsprechende Wert für die zwei Bestandesliegenschaften der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID beträgt 6.13%.

Gliederung

Die Gliederung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST und erfüllt die Mindestvorgaben gemäss Swiss GAAP FER 26.

Vermögenslage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in das Stammvermögen und zwei Anlagegruppen. Die Anlage der Anlagegruppen richtet sich nach dem von der Anlegerversammlung genehmigten Stiftungsreglementen und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Steuern

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

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

Die Anlagestiftung hat sich freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt.

Hypotheken / Fester Vorschuss

Die Hypothekarschulden der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS betragen per Stichtag total CHF 21.9 Mio. Es handelt sich 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 54.8 Mio. hinterlegt.

Der Feste Vorschuss der Anlagegruppe Gesundheitsimmobilien Deutschland plus DAGID beträgt per Stichtag total EUR 57 Mio. Es handelt sich dabei um einen kurzfristigen Festen Vorschuss der Credit Suisse AG.

Die Sicherstellung des Festen Vorschusses der Credit Suisse AG in der Höhe von EUR 57 Mio. wird durch ein Drittpfand gewährleistet.

Übrige Informationen

Informationen zu einzelnen Positionen der Vermögensund Erfolgsrechnung sind in Erläuterungen der Vermögenslage gegeben.

3.

3.1

I

Liegenschafts- und
 Grundstückkäufe in der
 Berichtsperiode

Liegenschafts- und
 Grundstückverkäufe in
 der Berichtsperiode

Fertige Bauten (inkl. Land)
 in der Berichtsperiode

Erläuterung der Vermögenslage

Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS

Anlagevermögen

Produktions- und Verwaltungsgebäude in 3172 Köniz

keine

Marktwert in CHF

Produktions- und Bürogebäude in 9552 Bronschhofen	24'320'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon	12'410'000
Pharmalogistikgebäude in 9443 Widnau	6'770'000
Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau	7'650'000
Gewerbepark in 9434 Au	3'650'000
Industriegebäude in 3185 Schmitten	27'800'000
Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon	7'770'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1522 Lucens	21'010'000
Produktions- und Bürogebäude in 9100 Herisau	35'370'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier	22'230'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5322 Koblenz	10'230'000
Lager- und Verwaltungsgebäude in 1470 Estavayer-le-Lac	9'210'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 6403 Küssnacht am Rigi	15'410'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1312 Eclépens	22'860'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1510 Moudon	5'080'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 3172 Köniz	24'370'000

Total **256'140'000**

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**

Keine

Bauland

Marktwert in CHF

Landparzelle in 5322 Koblenz 459'448

Total 459'448

II

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die zum Voraus bezahlten Mieten für das dritte Quartal in der Höhe von CHF 138'775 sowie Aufwendungen des Schätzungsexperten, der Revisions- und Compliancestelle in der Höhe von CHF 31'000 und erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Handwerkerleistungen von CHF 182'000.

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 1'782'041 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf CHF 1'478'775 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 303'266 beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von CHF 91'000 sowie die Honorare der Anlagekommission von CHF 36'871.

VI

Nicht realisierte Kapitalgewinne

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalgewinn in der Höhe von CHF 8'673'110 setzt sich aus dem nicht realisiertem Kapitalgewinn des Bestandesportfolios von CHF 14'060'731, der Ausbuchung des nicht realisierten Kapitalgewinns der angefangenen Bauten (durch Übernahme in den Bestand) von CHF 5'246'365 abzüglich der Veränderung der latenten Steuern von CHF 141'256 zusammen. Durch die Anpassung bzw. Erhöhung der Haltedauer auf 40 Jahre, haben sich die latenten Steuern im Vergleich zur Berechnungsbasis gemäss Vorjahr (Haltedauer = Laufzeiten Mietverträge) um rund CHF 1.65 Mio. reduziert.

**Rückerstattungen,
 Vertriebs- und Betreuungs-
 entschädigungen**

**Kommissionen für
 die Ausgabe und Rücknahme
 von Ansprüchen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

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 2021/2022 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.

**Liegenschaftenverzeichnis Anlagegruppe
 Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS
 per 30. Juni 2022**

Fertige Bauten

Kanton	Ort	Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Nutzungssplit							Bewertung	
				Büro	Handel, Retail	Logistik, Lager	Industrie, Produktion	Diverses	Total	Park- plätze	in CHF	in CHF
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'048	-	-	6'872	-	8'920	136	24'320'000	24'080'000
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	-	200	5'562	-	6'282	65	12'410'000	10'110'000
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	-	151	960	-	1'483	32	3'650'000	3'730'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	-	291	742	2'461	50	7'650'000	7'860'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	-	2'469	-	-	2'624	54	6'770'000	6'680'000
FR	Schmitten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	-	7'720	9'600	290	18'610	110	27'800'000	27'600'000
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	906	-	-	1'718	-	2'624	45	7'770'000	7'710'000
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	12'582	908	-	227	4'952	-	6'087	40	21'010'000	20'670'000
AR	Herisau	Hölzlistrasse 11	6'053	1'767	-	2'601	4'580	1'071	10'019	30	35'370'000	29'320'000*
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	11'468	1'390	-	-	6'290	-	7'680	103	22'230'000	21'810'000
AG	Koblentz	Landstrasse 47	16'340	827	-	1'930	4'155	277	7'189	30	10'230'000	10'050'000
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	5'144	698	-	6	1'683	-	2'387	38	9'210'000	9'070'000
SZ	Küssnacht am Rigi	Zugerstrasse 61	4'510	700	-	700	3'300	410	5'110	31	15'410'000	15'320'000
VD	Éclepens	Le Marais 5	18'697	987	-	-	5'520	710	7'217	116	22'860'000	22'550'000
VD	Moudon	Chemin du Grand-Pré 2A	4'871	233	-	238	1'136	130	1'737	30	5'080'000	5'010'000
BE	Köniz	Freiburgstrasse 596	8'466	1'462	-	2'829	3'207	-	7'498	100	24'370'000	-
Total			148'131	14'408	993	19'071	59'826	3'630	97'928	1'010	256'140'000	221'570'000

* Bewertung Bauprojekt

3.2

Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID

I

Anlagevermögen

Tochtergesellschaften im Anlagevermögen

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

Tochtergesellschaften

Beteiligung

DAGID 2010 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2011 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2012 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2013 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2014 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2015 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2016 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2017 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2018 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2019 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2020 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2021 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2022 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2023 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2024 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2025 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2026 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2027 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2028 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2029 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2030 S.à.r.l.	100 %
DAGID 2031 S.à.r.l.	100 %

Liegenschafts- und Grundstückkäufe in der Berichtsperiode

Bremen I «Polizei» in 28759 Bremen
Bremen II «Hotel» in 28759 Bremen
Bremen III «Pflegeheim» in 28759 Bremen
Bremen IV «Kita» in 28759 Bremen
Betreutes Wohnen in 97980 Bad Mergentheim
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 96450 Coburg
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06844 Dessau
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06124 Halle
Pflegeeinrichtung in 39112 Magdeburg
Pflegeeinrichtung in 56130 Bad Ems

Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode

keine

Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

	Marktwert in EUR
Pflegeheim in 41540 Dormagen	22'900'000
Pflegeheim in 47053 Duisburg	13'700'000
Total	13'700'000

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

	Marktwert in EUR
Seniorenpflegeheim in 82140 Olching I+II	36'974'142
Heim für Betreutes Wohnen in 16515 Oranienburg	12'560'636
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 16548 Glienicke	17'950'820
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 24866 Schleswig	14'776'070
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 61191 Rosbach	39'653'472
Bremen I «Polizei» in 28759 Bremen	15'888'136
Bremen II «Hotel» in 28759 Bremen	23'414'261
Bremen III «Pflegeheim» in 28759 Bremen	8'720'486
Bremen IV «Kita» in 28759 Bremen	14'318'486
Betreutes Wohnen in 97980 Bad Mergentheim	11'600'595
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 96450 Coburg	6'358'634
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06844 Dessau	12'827'335
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06124 Halle	13'076'849
Pflegeeinrichtung in 39112 Magdeburg	10'999'545
Pflegeeinrichtung in 56130 Bad Ems	9'397'533
Total	285'117'000

Bewertungsmethode

Bauprojekte in der Entwicklungsphase werden at cost bewertet.

II

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die Aufwendungen der Revisionsstelle sowie die Zinsen vom Festen Vorschuss in der Höhe von EUR 24'605.

III

Ertragsverwendung

Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

IV

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID beträgt EUR 1'770'162 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf EUR 1'063'136 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet insbesondere die Verwaltungsaufwände der Tochtergesellschaften in Luxembourg sowie Buchführung und Vergütungen an das Stammvermögen von EUR 91'000.

V

Nicht realisierte Kapitalverluste

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalverlust in der Höhe von EUR 2'006'016 beinhaltet Marktwertanpassungen der fertigen Bauten von EUR 1'883'667, Bildung latente Liquidationssteuern von EUR 115'804 und Währungsverluste in der Höhe von EUR 6'545.

**Rückerstattungen, Vertriebs- und
 Betreuungsschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV wurden durch die Anlagestiftung keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen 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 1.25% und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 0% festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2021/2022 keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen vereinnahmt.

Liegenschaftenverzeichnis Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID per 30. Juni 2022

Fertige Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grundstücksfläche		Nutzungssplit					Bewertung	Bewertung	
			in m ²		in m ²					in EUR	in EUR	
			Büro	Handel, Retail	Gesundheitsbereich	Öffentliche Nutzung	Diverses	Total	Parkplätze	30.06.2022	30.06.2021	
Nordrhein-Westfalen	Dormagen	Dr.-Geldmacher-Strasse 24	10'000	-	-	8'079	-	-	8'079	-	22'900'000	22'100'000
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	Grünwaldstrasse 88	4'383	-	-	5'420	-	-	5'420	-	13'700'000	1'060'209
Total			14'383	0	0	5'420	0	0	13'499	0	36'600'000	23'160'209

Angefangene Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grundstücksfläche		Nutzungssplit					Bewertung	Bewertung	
			in m ²		in m ²					in EUR	in EUR	
			Büro	Handel, Retail	Gesundheitsbereich	Öffentliche Nutzung	Diverses	Total	Parkplätze	30.06.2022	30.06.2021	
Bayern	Olching	Feurstrasse 23, Heinrich-Nicolaus-Strasse 18	17'212	-	-	2'565	-	-	2'565	-	36'974'142	35'577'789
Brandenburg	Oranienburg	Bernauer Strasse 65	2'032	-	-	3'157	-	-	3'157	-	12'560'636	11'358'179
Hessen	Rosbach	Die Sang, Leimenkaut	8'668	-	1'884	8'585	-	-	10'469	-	39'653'472	36'588'760
Brandenburg	Glienicke	Chausseestrasse 44	4'515	-	-	4'437	-	-	4'437	-	17'950'820	15'518'305
Schleswig-Holstein	Schleswig	Auf der Freiheit 5	5'800	-	-	6'000	-	-	6'000	-	14'776'070	9'411'312
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Polizei»	2'636	5'095	-	-	-	-	5'095	-	15'888'136	
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Hotel»	2'704	-	-	-	-	6'581	6'581	-	23'414'261	
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Pflegeheim»	2'060	-	-	3'007	-	-	3'007	-	8'720'486	
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Kita»	3'017	-	-	6'600	-	-	6'600	-	14'318'486	
Baden-Württemberg	Bad Mergentheim	Boxbergstrasse 44	3'900	-	-	5'400	-	-	5'400	-	11'600'595	
Bayern	Coburg-Creidlitz	Creidlitz Str. 34	3'380	-	-	5'000	-	-	5'000	-	6'358'634	
Sachsen-Anhalt	Dessau	Zerbster Str. 36	3'860	-	-	8'000	-	-	8'000	-	12'827'335	
Sachsen-Anhalt	Halle	Zollrain 1	4'057	-	-	11'000	-	-	11'000	-	13'076'849	
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	Leipziger Str. 31	2'340	-	-	6'125	-	-	6'125	-	10'999'545	
Rheinland Pfalz	Bad Ems	Wilhelmsallee 39	3'570	-	-	4'050	-	-	4'050	-	9'397'533	
Total			69'751	5'095	1'884	73'926	0	6'581	87'486	0	248'517'000	108'454'345

3.3

Verwaltungsrechnung

I

Forderungen ALG DAWID

Das Stammvermögen weist eine Forderung gegenüber der Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID von CHF 233'821 aus. Diese Forderung wird im Rahmen der Erstinvestition der Anlagegruppe getilgt.

II

Forderungen ALG DAGID

Das Stammvermögen weist eine Forderung gegenüber der Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID von CHF 86'572 aus. Diese Forderung beinhaltet die Abgeltung für durch die Anlagestiftung vorfinanzierten Dienstleistungen und Honorare.

III

Verbindlichkeiten ALG DAGSIS

Die Position Verbindlichkeiten ALG DAGSIS beinhaltet in erster Linie Mehrwertsteuerrückforderungen der ALG DAGSIS, welche von der Anlagestiftung eingefordert und über die Verwaltungsrechnung vereinnahmt werden.

4.

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörde.

5.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Interessenbindungen

Die bestehenden Interessenbindungen der Organe und Gremien der Anlagestiftung wurden in Übereinstimmung mit Art. 3 des Verhaltenskodex offengelegt und führten im Berichtszeitraum zu keinen Interessenkonflikten.

Geschäfte mit Nahestehenden

Zwischen der Anlagestiftung und der Bau und Immobilienprojekte Romeo A. Vetter besteht ein Vertrag für Bauherrendienstleistungen/Bauherrenvertretung zu marktüblichen Konditionen.

Laufende Rechtsfälle

Es bestehen keine hängigen Rechtsfälle.

Besondere Geschäftsvorfälle und Vermögenstransaktionen

In der Berichtsperiode fanden keine besonderen Geschäftsvorfälle oder Vermögenstransaktionen statt.

Derivative Geschäfte

In der Berichtsperiode sind keine derivativen Verträge eingegangen worden.

Sacheinlagen

In der Berichtsperiode fanden keine Sacheinlagen statt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind bis zur Abnahme der Jahresrechnung am 27. September 2022 durch den Stiftungsrat zuhanden der Anlegerversammlung keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der vorliegenden Jahresrechnung wesentlich beeinflussen.

Der vorliegende Bericht ist noch nicht durch die Anlegerversammlung genehmigt.

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.

BERICHT DER SCHÄTZUNGS- EXPERTEN

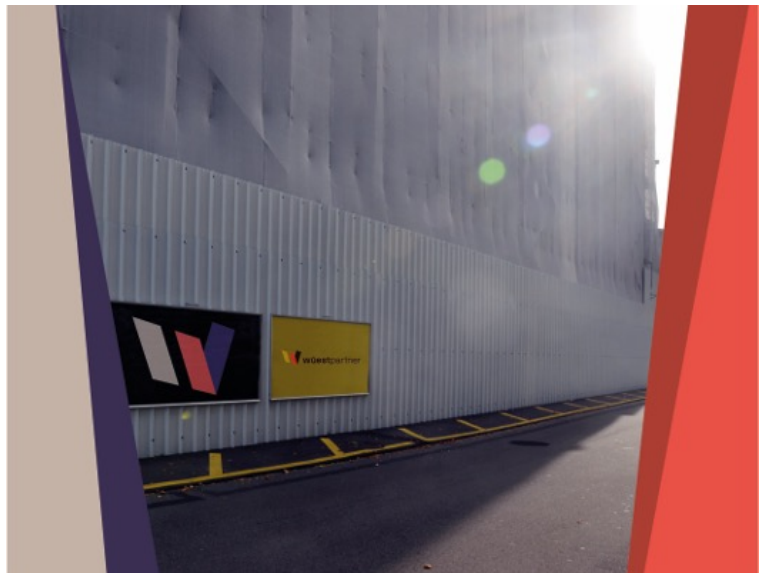
Anlagegruppe DAGSIS



Die Anlagestiftung DAI
Zürich

Anlagestiftung DAI,
Anlagegruppe DAGSIS
Update Immobilienbewertung
per 30. Juni 2022

Schlussbericht
Zürich, 21. Juli 2022



Projektnummer	108428.2201
Auftraggeber	Die Anlagestiftung DAI Kirchenweg 8 8008 Zürich
Kontaktperson	Frau My Truong
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	Jorge Sanchis jorge.sanchis@wuestpartner.com
Zeitraum	Juni 2022

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

Mit einem rund 320-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 25 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann und Rüdiger Hornung.

Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS - Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2022

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS, werden vom Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima (Partner der Firma Wüest Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2022.

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 Standard 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 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 2022).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

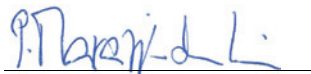
Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS - Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2022

Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2022

Per 30. Juni 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS mit 16 Liegenschaften auf CHF 256'140'000 geschätzt (2021: CHF 221'570'000). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wurde 1 Liegenschaft erworben (Köniz, Freiburgstrasse 596). Eine Liegenschaft wurde fertiggestellt (Herisau, Hölzlistrasse 11). 13 der 15 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg unverändert im Portfolio befanden, wurden aufgewertet. Demgegenüber mussten zwei Liegenschaften aufgrund höherer eingeschätzter Instandsetzungskosten in den nächsten zehn Jahren, geringerer prognostizierter Einnahmen oder höherer Leerstände einen Wertverlust hinnehmen. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 4.6% statt (+ CHF 10.2 Mio. gegenüber 2021).

Die Aufwertung im Bestand ist hauptsächlich durch den Markt, durch die Korrektur der Fläche in Dottikon sowie durch die Fertigstellung des Projekts in Herisau getrieben, wo CHF 4'314'485 an Erstellungskosten aus der letzten Bewertung entfallen. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen gesenkt. Insbesondere die nach wie vor relativ tiefen (realen) Zinsen, mangelnde Anlagealternativen und eine gesunde Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieliegenschaften sorgen für höhere Werte.

Wüest Partner AG
Zürich, 21. Juli 2022



Pascal Marazzi-de Lima
Partner



Jorge Sanchis Saraşol
Senior Consultant

Anlagegruppe DAGID



Die Anlagestiftung DAI
Zürich

Anlagestiftung DAI,
Anlagegruppe DAGID
Update Immobilienbewertung
per 30. Juni 2022

Schlussbericht
Zürich, 5. August 2022



Projektnummer	119966.2201
Auftraggeber	Die Anlagestiftung DAI Kirchenweg 8 8008 Zürich
Kontaktperson	Frau Cornelia Wüschner
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	Jorge Sanchis jorge.sanchis@wuestpartner.com
Zeitraum	Juni/Juli 2022

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

Mit einem rund 320-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 25 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann und Rüdiger Hornung.

Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID - Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2022

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID, werden vom Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima (Partner der Firma Wüest Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2022.

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 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 2022).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID - Update Immobilienbewertung per 30. Juni 2022

Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2022

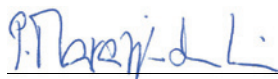
Per 30. Juni 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGID mit 17 Liegenschaften auf EUR 285'117'000 geschätzt (2021: EUR 22'100'000). In der Berichtsperiode vom 01. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 wurden 16 Liegenschaften erworben:

- Duisburg, Dörnbergstrasse 4
- Olching, Feurstrasse 23, Heinrich-Nicolaus-Str. 19
- Oranienburg, Bernauerstrasse 65
- Glienicke/Nordbahn, Oranienburg Chaussee 44
- Schleswig, Auf der Freiheit/Fjordallee
- Rosbach von der Höhe, Die Sang/Leimenkaut
- Bremen, Zum alten Speicher 2 (Polizei)
- Bremen, Zum alten Speicher 3 (Hotel)
- Bremen, Zum alten Speicher 4 (Pflegeheim)
- Bremen, Zum alten Speicher 5 (Kita)
- Bad Mergentheim, Boxberger Strasse 42
- Coburg, Creidlitzer Strasse 36
- Dessau-Rossblau, Zerbster Strasse 36
- Halle (Saale), Zollrain 1
- Magdeburg, Leipziger Strasse 31
- Bad Ems, Wilhelmsallee 39

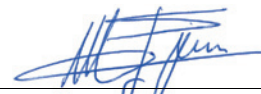
Mit Ausnahme von Dormagen und Duisburg werden alle Liegenschaften nach «at cost» bewertet, da es sich um Projekte handelt und die Objekte noch keine Erträge generieren. Gemäss GÜ-Vertrag werden die Objekte «schlüsselfertig» übernommen, davor stehen DAI keine Mieteinnahmen zu.

Die Liegenschaft, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg unverändert im Portfolio befand, wurde aufgewertet (+3.6% bzw. +EUR 800'000 gegenüber 2021). Die Aufwertung ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Marktmiete und die Senkung des Diskontsatzes zurückzuführen. Die Diskontierung wurde aufgrund verringerter Renditeerwartungen gesenkt. Vor allem die noch relativ niedrigen (realen) Zinsen, der Mangel an Anlagealternativen und die gute Nachfrage nach Pflege- und Altenheimen führen zu höheren Werten.

Wüest Partner AG
 Zürich, 5. August 2022



Pascal Marazzi de Lima
 Partner



Jorge Sanchis Sarasol
 Senior Consultant

BERICHT DER REVISIONS- STELLE



Tel. 044 444 35 55
 www.bdo.ch

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle
 An die Anlegerversammlung der

Die Anlagestiftung DAI, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der "Die Anlagestiftung DAI" bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung der Anlagegruppen Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS und Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID (Seiten 20 bis 25), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 26 und 27) und Anhang (Seiten 29 bis 41) für das am 30. Juni 2022 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 2022 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, 27. September 2022

BDO AG

Handwritten signature of Urban Pürro in blue ink.

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Handwritten signature of Manuel Lüthi in blue ink.

Manuel Lüthi
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

**Kontaktadresse
und Ansprechpersonen**

Die Anlagestiftung DAI
Kirchenweg 8
8008 Zürich

Andrea Wegmann
| Geschäftsführerin
a.wegmann@anlagestiftungdai.ch

Roland Vögele
| Stiftungsratspräsident

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