

Anlagestiftung DAI

GESCHÄFTSBERICHT MIT JAHRESBERICHT 2022–2023

per 30. Juni 2023



DAI

ANLAGESTIFTUNG

3

Vorwort und Ausblick

6

Bericht des Portfolio Managers

20

Organe

22

Jahresbericht

23

Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz (DAGSIS)

24

Jahresrechnung Anlagegruppe DAGSIS

24

| Vermögensrechnung

25

| Erfolgsrechnung

26

Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Deutschland (DAGID)

27

Jahresrechnung Anlagegruppe DAGID

27

| Vermögensrechnung

28

| Erfolgsrechnung

29

Eckdaten & Kennzahlen Anlagegruppe Kommerzielles Wohnen Deutschland (KOWOD)

30

Jahresrechnung Anlagegruppe KOWOD

30

| Vermögensrechnung

31

| Erfolgsrechnung

32

Stammvermögen

32

| Bilanz

33

| Erfolgsrechnung

34

Anhang

35

1. Grundlagen und Organisation

38

2. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

40

3. Erläuterung der Vermögenslage

40

3.1 Anlagegruppe DAGSIS

42

Liegenschaftsverzeichnis DAGSIS

43

3.2 Anlagegruppe DAGID

46

Liegenschaftsverzeichnis DAGID

47

3.3 Anlagegruppe KOWOD

50

Liegenschaftsverzeichnis KOWOD

51

3.4 Verwaltungsrechnung

51

4. Auflagen der Aufsichtsbehörde

52

5. Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

53-57

**Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG
Anlagegruppe DAGSIS**

58-59

**Bericht der Schätzungsexperten Wüest Partner AG
Anlagegruppe DAGID**

60-61

**Bericht Schätzungsexperten Wüest Partner AG
Anlagegruppe KOWOD**

62-65

Bericht der Revisionsstelle

VORWORT UND AUSBLICK

«In dem anhaltend herausfordernden Markt-
umfeld konnte die Cashflowrendite
des Bestandesportfolio gesteigert werden.»

Vorwort und Ausblick

Bericht des Portfolio Managers
Organe
Jahresbericht
Anhang
Bericht der Schätzungsexperten
Bericht der Revisionsstelle

**VORWORT
UND AUSBLICK**

Es freut uns, Ihnen den sechsten Geschäftsbericht der DAI Anlagestiftung zu überreichen.

Die Nachfrage nach Immobilien wurde durch die Erhöhung der Leitzinsen gemindert. Gleichzeitig haben diese Zinserhöhungen, als Folge von Kursverlusten bei den Aktien und Obligationen sowie bei alternativen Anlagen zu einem Anstieg der Immobilienquoten von institutionellen Anlegern geführt. Der Immobilienmarkt als Ganzes hat jedoch wenig bis gar nicht korrigiert, trotz der gestiegenen Zinsen. Industrie- und Logistikkimmobilien bleiben weiterhin interessant und ermöglichen vor allem über Partnerschaften geeignete Investitionen zu realisieren.

Die Anlagegruppe DAGSIS konnte im vergangenen Geschäftsjahr nur wenige, den Anlagerichtlinien entsprechende, Opportunitäten prüfen und daraus keine Liegenschaft erwerben. Die Nachfrage nach Schweizer Betriebsliegenschaften ist allerdings weiterhin vorhanden und die Anlagegruppe konnte weitere Vorsorgeeinrichtungen als Anleger gewinnen. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe erhöhte sich um rund CHF 7 Mio. und erreichte CHF 271 Mio. per Ende des Geschäftsjahres.

Das Portfolio der im vorletzten Geschäftsjahr 2020/21 gegründeten Anlagegruppe DAGID, mit Fokus auf Gesundheitsimmobilien im deutschsprachigen Ausland mit Investitionsschwerpunkt Deutschland, entwickelt sich weiter planmässig. Der Portfolioausbau erfolgt grundsätzlich wie bisher über Projektentwicklungen, wodurch das gezeichnete Kapital stetig investiert werden kann. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe erhöhte sich um rund EUR 48 Mio. und erreichte EUR 335 Mio. per Ende des Geschäftsjahres.

Das Portfolio der im Dezember 2022 neu gegründeten Anlagegruppe KOWOD mit Fokus auf kommerzielle beziehungsweise gewerbliche Wohnnutzungsformen (Studentenwohnheime, Serviced Apartments etc.) in Deutschland ist seit Januar 2023 im Aufbau. Bisher wurden acht Projekte im Wert nach Fertigstellung von EUR 228 Mio. erworben.

Vorwort und Ausblick

Bericht des Portfolio Managers

Organe

Jahresbericht

Anhang

Bericht der Schätzungsexperten

Bericht der Revisionsstelle

Auch im nächsten Jahr werden die Inflation und steigenden Zinsen ein grosses Thema bleiben. Zudem stellt weiterhin der andauernde Krieg in der Ukraine mit den Auswirkungen auf die Energie- und Rohstoffpreise in der Schweiz viele Unternehmen immer noch vor grosse Herausforderungen. Die von der Anlagestiftung etablierte Strategie hat sich sehr gut bewährt und wird weiter verfolgt.

Personell gab es im vergangenen Geschäftsjahr einige Veränderungen. Frau Cornelia Wüschner (Co-Geschäftsführerin) hat das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen. Wir danken ihr für ihre geleisteten Dienste und wünschen ihr alles Gute für die berufliche und private Zukunft. Frau Andrea Wegmann, Co-Geschäftsführerin, hat andere Aufgaben innerhalb der Quantus AG übernommen, steht der Stiftung jedoch weiterhin zur Verfügung. Um den künftigen Herausforderungen und Wachstumsansprüchen der Anlagestiftung bestmöglich gerecht zu werden, wurde Herr Urs Rüdin per 1. Februar 2023 mit der Geschäftsführung beauftragt. Er kann auf über 30 Jahre Erfahrung im Bankgeschäft (davon 15 Jahre im Immobilienmarkt) zurückblicken und hat grosse Erfahrung mit Anlagestiftungen und deren Wachstumszielen.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung sind überzeugt, dass die drei 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 DAI Anlagestiftung entgegengebrachte Vertrauen.

Dr. Gero Bauknecht
Stiftungsratspräsident

Urs Rüdin
Geschäftsführer

Zum 29. September 2023 wurde das Stiftungsratspräsidium und die Geschäftsführung neu besetzt. Die Schlussredaktion des Geschäftsberichts, mit Jahresbericht 2022–2023 erfolgte durch den Stiftungsrat (Adrian Brupbacher, Stiftungsratspräsident, Corina Ingold, Vizepräsidentin des Stiftungsrates und Rolf Hubli, Mitglied) und die neue Geschäftsführung (Benedikt Czok und Alfred Gmünder).

BERICHT DES PORT- FOLIO MANAGERS

«Mit einem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz wird eine weitere Optimierung des Liegenschaftenportfolios angestrebt. Die anhaltende Nachfrage nach Logistik und Industrieliegenschaften und ein Mangel an Angeboten unterstützen eine positive Entwicklung.»

Das Portfolio der Anlagegruppe DAGSIS konnte im Geschäftsjahr 2022/23 die Cashflowrendite konstant bei 4.07 % halten (Vorjahr: 4.06 %). Mit diversen Mietvertragsanpassungen im Bestandsportfolio konnten die Soll-Mieterträge auf CHF 13.04 Mio. um rund 11% gesteigert werden, dies bei einem WAULT von mehr als 12 Jahren. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios beträgt per 30.06.2023 CHF 242.5 Millionen (exkl. Landreserve).

Die aktuellen Markt- und Zinsentwicklungen zu höheren Diskontierungszinssätzen haben einen negativen Einfluss auf die Verkehrswerte der Liegenschaften. Dies hat Auswirkungen auf die Anlagerendite, welche aufgrund dieser Einschätzung des externen und unabhängigen Schätzungsexperten im Geschäftsjahr gesunken ist, und das Jahresergebnis trübt.

Im vergangenen Geschäftsjahr war die allgemeine Wirtschaftslage bis Ende 2022 von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt. Die hohen Inflationsraten führten zu einem deutlichen Anstieg der Zinsniveaus und hatten somit direkten Einfluss auf die Immobilieninvestitionen. Im ersten Halbjahr 2023 dagegen waren es vor allem die Leitzinserhöhungen der schweizerischen Nationalbank (SNB), welche die Wirtschaftslage prägten. Gemäss Medienmitteilung vom 22.06.2023 kündigt die SNB an, «dass zusätzliche Zinserhöhungen nötig sein werden, um die Preisstabilität in der mittleren Frist zu gewährleisten». Die Expertengruppe des Bundes erwartet angesichts der tieferen Energiepreise für das Jahr 2023 eine tiefere Inflation von rund 2.3 % (Konjunkturprognose SECO Juni 2023). Im internationalen Vergleich bleibt die Inflation in der Schweiz über den Prognosezeitraum gemäss SECO jedoch deutlich tiefer.

Dieses Zinsumfeld macht andere Anlageformen wieder zu attraktiven Investitionsalternativen. Gleichzeitig bringt das Marktumfeld Chancen für die Investition in Betriebsimmobilien. Der gestiegene Druck auf Unternehmensseite führt zur Umstrukturierung und Fokussierung auf das Kerngeschäft. Betriebsimmobilien werden zunehmend im Rahmen von Sale-and-Lease-Back Transaktionen veräussert, um Liquidität zu schaffen wodurch das Mieten von Produktionsstätten und Industrieliegenschaften attraktiver wird.

4.07 %

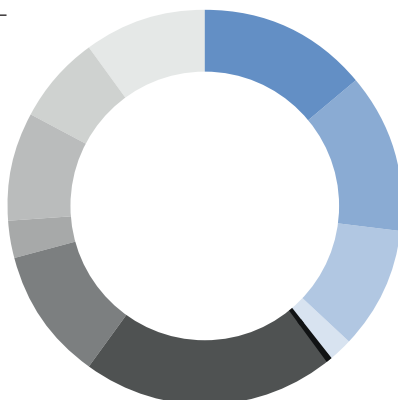
Cashflowrendite

12

Jahre WAULT

Im Berichtsjahr konnten keine Transaktionen getätigt werden. Durch den generellen Ausfall von Mietzinszahlungen bei einer Liegenschaft erfolgte in Absprache mit der Revisionsstelle eine Neubewertung der Immobilie. Dies führt zu einer hohen Abschreibung von rund CHF 7.20 Mio. Bei einer Neupositionierung kann allenfalls ein Teil dieser Abschreibung kompensiert werden.

Nutzungsart



■ Baugewerbe	1'871'723	14 %
■ Druck / Papier / Verpackung	1'637'044	13 %
■ Elektro / Elektronik	1'269'757	10 %
■ Handel	197'667	2 %
■ Handwerk	25'067	0 %
■ Industrie	2'816'421	21 %
■ Landwirtschaft	1'377'186	11 %
■ Maschinen / Anlagenbau	427'206	3 %
■ Nahrungsmittel	1'229'138	9 %
■ Transport / Logistik	914'483	7 %
■ Kommunikation / Produktion	1'273'164	10 %
Total Sollmietertrag	13'038'856	100 %

Finanzierung

Am 15.09.2022 wurden drei Hypotheken in Höhe von CHF 7.1 Mio. wie vertraglich vorgesehen zurückgeführt. Die Fremdfinanzierungsquote reduziert sich somit von 8.53 % auf 6.09 %. Die strategische Fremdfinanzierungsquote von 25 % würde es erlauben, weitere Hypotheken für das Wachstum der Anlagegruppe aufzunehmen.

Hypotheken	Betrag in CHF	Laufzeit bis	Zinssatz
Mittel- bis langfristige Hypotheken			
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		

Portfolioaktivitäten Anlagegruppe DAGSIS

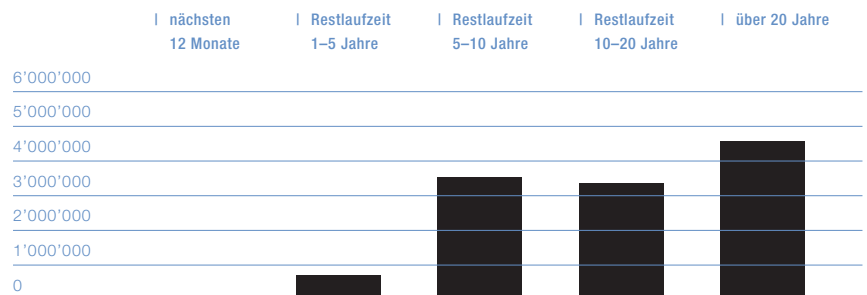
Die Anlagegruppe DAGSIS stellte die grundsätzliche Wertbeständigkeit des Portfolios und die entsprechende Stabilität ihrer Rendite-Risiko- adjustierten Anlagestrategie erneut unter Beweis.

Im ersten Quartal 2023 wurden die fristgerecht angekündigten Mietzinserhöhungen im Rahmen der Indexierung gemäss Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) um 2.37 % im Vergleich zum Vorjahr durchgesetzt.

Per Ende des Geschäftsjahres umfasst die Anlagegruppe 16 Immobilien und eine Landparzelle, welche per 30.06.2023 einen Verkehrswert von CHF 242.5 Millionen (exkl. Landparzelle mit einem Buchwert von CHF 459'448) verzeichnen.

Die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit (Weighted Average Unexpired Lease Term, WAULT) beträgt rund 12.3 Jahre, während das erwartete Mietvertragsende gemäss unabhängigem Schätzungsexperten bei 13.6 Jahren liegt. Aufgrund aktuell laufender Verhandlungen kann mit einer Reduktion der Leerstandsquote im nächsten Jahr gerechnet werden.

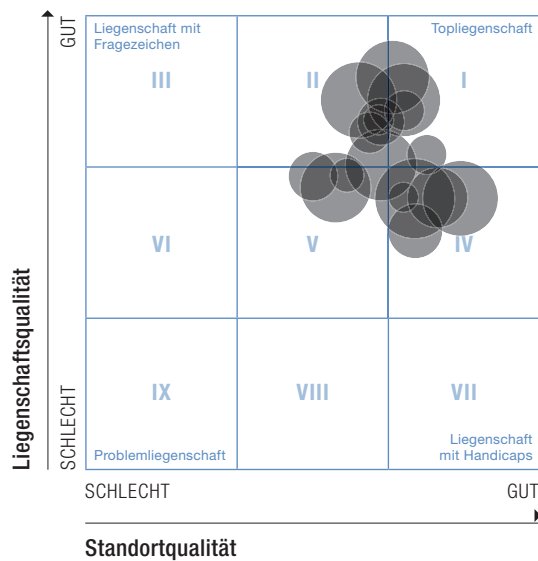
Restmietlaufzeit



Die Mietausfallquote des Geschäftsjahres 2022/2023 beläuft sich auf rund 5.43%.

Die Objekt- und Lagequalität des Portfolios wurde vom unabhängigen Schätzungsexperten in diesem Geschäftsjahr erneut als überdurchschnittlich bestätigt. Vor allem die Nutzbarkeit und der Zustand der Gebäude wurden mit einem positiven Rating von 4.1 (/5.0) respektive 3.9(/5.0) beurteilt.

Wüest Partner AG, Portfoliobewertung
 Stichtag 30 Juni 2023



Portfoliobericht

Im Geschäftsjahr wurden erstmal die Grundlagen für den Swiss Sustainable Real Estate Index für Industrieimmobilien (SSREI) erfasst. Diese ermöglichen eine Beurteilung der Nachhaltigkeit der Bestandsliegenschaften. Damit wird die Ausrichtung des Immobilienportfolios an den Nachhaltigkeitsanforderungen gemessen und die Sicherstellung der langfristigen Werthaltigkeit unterstützt. Als nächster Schritt sollen die Verbrauchsdaten der Liegenschaften umfassend erhoben werden, um darauf basierend die CO²-Emissionen und Energieintensitäten zu ermitteln. Daraus können erste Szenarien für den zukünftigen Absenkepfad zur Erreichung des 1.5°C Ziels abgeleitet werden und der ökologischen Verantwortung Rechnung getragen werden.

Bei den künftigen Investitionen wird die Beurteilung von Nachhaltigkeitskriterien automatisch im Entscheidungsprozess integriert sein. Auch die Steigerung der Nachhaltigkeit in Form von Photovoltaikanlagen und die gleichzeitige Generierung von zusätzlichen Erträgen werden über das gesamte Portfolio geprüft.

Akquisition & Vermietung

Im Hinblick auf die Akquisitionstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2022/23 der Erwerb von zwei betriebsnotwendigen Immobilien im Kanton St. Gallen (Lütisburg und Henau) für die Anlagegruppe umgesetzt. Der Eigentumsübertrag erfolgte unmittelbar nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022/23 per 1. Juli 2023. Die Mieter sind im Bereich der Lebensmittelproduktion tätig.

Die Immobilie in Lütisburg weist rund 5'600 m² Nutzfläche auf. Die Mieterin des gesamten Objekts hat den Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Bei der Gewerbeliegenschaft in Henau mit rund 1'200 m² Nutzfläche, handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahr 2019 mit Erweiterungspotenzial. Die Mieterin des gesamten Objekts hat den Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen.

Im Rahmen von Portfoliooptimierungen wird kontinuierlich die Vermietung von kleineren Flächen v. a. in Single-Tenant-Liegenschaften geprüft, welche aktuell nicht genutzt werden. Anfang Oktober 2022 konnten in diesem Zusammenhang zwei Vermietungserfolge in Dottikon (AG) und Au (SG) verzeichnet werden. Bei Au (SG) handelt es sich um einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einem jährlichen Mietertrag von rund CHF 40'000. Bei der Liegenschaft in Dottikon (AG) wurde der Mietvertrag verlängert. Die optimale Ausrichtung der Liegenschaft hat dazu geführt, dass der Mieter nicht von seinem frühzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch gemacht hat und weitere rund CHF 600'000 p. a. bis ins Jahr 2032 gesichert sind.

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

Liegenschaft Estavayer-le-Lac, FR



Liegenschaft Eclépens, VD



Liegenschaft Bronschhofen, SG



Ausblick

Im kommenden Geschäftsjahr können weitere Mietzinspotenziale durch die Anpassung der indexierten Mietverträge erschlossen werden. Es wird ein nachhaltiges Wachstum des Immobilienportfolios mit attraktiven Renditen im Rahmen der Anlagestrategie angestrebt. Langfristige Double- und Triple-Net-Verträge stehen weiterhin im Fokus und sollen eine nachhaltige risikoadjustierte Rendite erzielen. Des Weiteren werden Massnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit vorbereitet mit dem Ziel das Portfolio auch energetisch zu optimieren.

«Als Teil der Portfoliostrategie wird weiterhin auf gute Partnerschaften und eine hohe Vernetzung im Markt gesetzt. Aufgrund des geringen Angebots stellen gemeinsame Entwicklungen mit bestehenden und neuen Mietern ein grosses Potenzial dar.»

Portfolioaktivitäten

Anlagegruppe DAGID

Die Anfangs 2021 gegründete Anlagegruppe DAGID entwickelt sich weiterhin erfreulich.

Im Geschäftsjahr wurden die Senioreneinrichtung Oranienburg und die gemischte Immobilie Rosbach (Seniorenpflege, Betreutes Wohnen, Logopädie-Zentrum, REWE-Einkaufsmarkt) in Betrieb genommen. Die Baufortschritte der übrigen Liegenschaften entwickeln sich erwartungsgemäß. Insbesondere die Standorte in Bad Ems und Schleswig dürften im Jahr 2023 von den Betreibern übernommen werden können.

In Zusammenarbeit mit der unabhängigen Sachverständigen-Institution TÜV und dem Baucontrolling wird das Qualitätsmanagement sichergestellt.

Weitere spezifische Liegenschaftsankäufe für die Anlagegruppe DAGID werden zur Zeit geprüft. Hier insbesondere Standorte in den Stadtrandlagen von Hamburg und München.

Bremen



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

Bremen



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

Bremen



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

Bremen



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

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

Schleswig



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	6'000 m ²
Land	5'800 m ²
Baujahr	2022

Glienicke



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	3'860 m ²
Land	4'515 m ²
Baujahr	2019/2021

Olching I



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	10'894 m ²
Land	7'212 m ²
Baujahr	2019/2021

Olching II



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	1'672 m ²
Land	2'500 m ²
Baujahr	2019/2021

Rosbach



Nutzung	Seniorenresidenz
Nutzfläche	10'469 m ²
Land	8'668 m ²
Baujahr	2022

Oranienburg



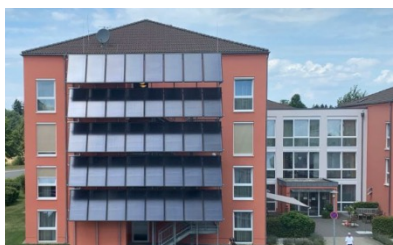
Nutzung	Seniorenresidenz
Nutzfläche	3'157 m ²
Land	2'032 m ²
Baujahr	2019

Duisburg



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	5'420 m ²
Land	4'383 m ²
Baujahr	2022

Dormagen



Nutzung	Seniorenpflegeheim
Nutzfläche	8'079 m ²
Land	9'985 m ²
Baujahr	2011

Portfolioaktivitäten

Anlagegruppe KOWOD

Die 2022 gegründete Anlagegruppe KOWOD beinhaltet 8 neu erworbene Bauprojekte, gelegen in Bremen Stadtmitte, Bremen Vegesack, Stralsund, Schleswig, Neresheim, Lahr und Bad Schwartau.

Die Spezifikation liegt im Bereich des kommerziellen Wohnens, in der Ausprägung betreute Wohnformen für Senioren sowie Studentenwohnheime, Serviced Apartments, Stadt-Living etc.

Auch in dieser Anlagegruppe gilt der Grundsatz von Generalvermietung mit inkludierten, Double-Net-Verträgen mit einer Mindestlaufzeit zwischen 20 und 25 Jahren. Die Standorte wurden so gewählt, dass aus heutiger Sicht eine Zweitverwertung unproblematisch sein dürfte.

Die Prüfung von weiteren attraktiven Liegenschaften, welche den Anforderungen der Anlagestrategie der Anlage KOWOD entsprechen, ist für die erste Jahreshälfte 2024 vorgesehen.

Die Betrachtung der gesamten Anlagegruppe DAGID und KOWOD sorgt für die entsprechende Diversifikation innerhalb des Portfolios und trägt zur Risikoreduktion bei.

Bremen



Nutzung	Wohnliegenschaft
Nutzfläche	9'880 m ²
Land	9'206 m ²
Baujahr	2026

Bremen



Nutzung	Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Nutzfläche	6'412 m ²
Land	1'420 m ²
Baujahr	2024

Lahr



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	4'400m ²
Land	2'902m ²
Baujahr	2025

Neresheim



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	5'500 m ²
Land	6'545 m ²
Baujahr	2025

Stralsund



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	7'778 m ²
Land	5'955 m ²
Baujahr	2027

Stralsund



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	7'687 m ²
Land	9'101 m ²
Baujahr	2026

Bad Schwartau



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	3'407 m ²
Land	5'274 m ²
Baujahr	2028

Schlewsig



Nutzung	Betreutes Wohnen
Nutzfläche	3'164 m ²
Land	3'239 m ²
Baujahr	2026

ORGANE

Stiftungsrat

- | **Dr. Gero Bauknecht**
Stiftungsratspräsident
- | **Dr. iur Corina Ingold-Berger**
Vizepräsidentin
- | **Adrian Brupbacher**
- | **Rolf Hubli**
- | **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte**

**Anlagekommission
 Anlagegruppe DAGSIS**

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

**Anlagekommission
 Anlagegruppe DAGID**

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

**Anlagekommission
 Anlagegruppe KOWOD**

- | **Dr. Gero Bauknecht**
Präsident
- | **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte**
- | **Jürg Rauber**
- | **Urs Künzi**
- | **Dr. Sven Bradke**

Geschäftsführung

- | **Quantus AG**

Revisionsstelle

- | **BDO AG**

Schätzungsexperte

- | **Wüest Partner AG**
PricewaterhouseCoopers AG

Compliance Stelle

- | **fls treuhand & consulting gmbh**

JAHRES- BERICHT

2022–2023

22

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

Eckdaten & Kennzahlen

Anlagegruppe DAGSIS

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Nettovermögen	252'374'392	237'486'920
Anlagekapital	188'982'132	171'998'203
Anzahl Ansprüche	1'472'255	1'368'915
NAV in CHF	171.42	173.49
Ausschüttung je Anspruch¹	0	0
Anlagerendite	-1.19 %	8.01 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	-1.00 %	7.22 %
Eigenkapitalrendite ROE	-0.82 %	8.00 %
Fremdfinanzierungsquote	6.09 %	8.53 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.97 %	78.05 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA GAV}	0.72 %	0.74 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA NAV}	0.79 %	0.83 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	12.3	15.89
Mietausfallquote	5.43 %	3.49 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	4.00 %	4.91 %
Valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend	

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

Jahresrechnung

Anlagegruppe DAGSIS

Vermögensrechnung

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	27'389'314	5'743'997
Forderung Mietzinsen brutto	653'434	1'750'000
Kurzfristige Forderungen Dritte	367'506	316'308
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	0	75'467
Aktive Rechnungsabgrenzung	29'549	42'949
Total Umlaufvermögen	28'439'802	7'928'722
Anlagevermögen	I	
Fertige Bauten (inkl. Land)	242'560'000	256'140'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0	0
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	459'448	459'448
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
Total Anlagevermögen	243'019'448	256'599'448
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	271'459'250	264'528'170
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	479'584	67'158
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	120'862	0
Übrige Verbindlichkeiten	227'717	125'116
Passive Rechnungsabgrenzung	160'600	351'775
Hypothekarschulden	14'800'000	21'900'000
Latente Steuern	3'296'095	4'597'201
Total Fremdkapital	19'084'858	27'041'250
Nettovermögen	252'374'392	237'486'920
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	1'368'915	1'226'700
Veränderungen im Berichtsjahr	103'340	142'215
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	1'472'255	1'368'915
Kapitalwert je Anspruch	164.35	166.97
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	7.07	6.52
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	171.42	173.49
./.. Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	171.42	173.49
Veränderung Nettovermögen		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	237'486'920	197'026'132
Zeichnungen	16'983'929	23'651'543
Rücknahmen	0	-782'059
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-2'096'456	17'591'304
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	252'374'392	237'486'920

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

Erfolgsrechnung

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag		
Gewerbenutzung	13'038'856	11'681'224
Zusätzlicher Ertrag	7'000	8'119
./. Minderertrag Leerstand	-389'376	-380'292
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	-318'010	-27'543
Total Mietertrag netto	12'338'469	11'281'508
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-325'444	-484'517
Total Unterhalt Immobilien	-325'444	-484'517
Operativer Aufwand		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-74'692	-12'337
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	-6'310	0
Versicherungen	-79'560	-80'177
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'512	-19'069
Steuern und Abgaben	-22'308	-12'724
Übriger operativer Aufwand	-64'108	-92'132
Total operativer Aufwand	-248'490	-216'439
Operatives Ergebnis	11'764'536	10'580'552
Sonstige Erträge		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	20'345	17'517
Negativzinsen	-2'760	-10'586
Übrige Erträge	-	0
Total Sonstige Erträge	17'585	6'931
Finanzierungsaufwand		
Hypothekarzinsen	-193'894	-236'050
Sonstige Passivzinsen	-	0
Total Finanzierungsaufwand	-193'894	-236'050
Verwaltungsaufwand V		
Geschäftsführungshonorar	-1'585'633	-1'478'775
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-59'350	-43'703
Übriger Verwaltungsaufwand	-270'455	-259'563
Total Verwaltungsaufwand	-1'915'439	-1'782'041
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	730'614	348'802
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0	0
Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	730'614	348'802
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'403'402	8'918'194
Realisierte Kapitalgewinne		
Total Realisierte Kapitalgewinne	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste VI		
Wertveränderung Fertige Bauten	-13'800'964	14'060'731
Wertveränderung Angefangene Bauten	0	-5'246'365
Veränderung latente Steuern	1'301'106	-141'256
Total nicht realisierte Kapitalgewinne /-verluste	-12'499'858	8'673'110
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-2'096'456	17'591'304

Eckdaten & Kennzahlen

Anlagegruppe DAGID

	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR
Nettovermögen in EUR	264'241'363	192'331'082
Anlagekapital	277'000'446	196'000'230
Anzahl Ansprüche	2'803'440	1'968'590
NAV in EUR	94.26	97.70
Ausschüttung je Anspruch¹	0	0
Anlagerendite	-3.52 %	-1.39 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	-2.23 %	-1.35 %
Eigenkapitalrendite ROE	-3.33 %	-1.36 %
Fremdfinanzierungsquote	22.12 %	19.99 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	-41.37 %	-43.93 %
Betriebsaufwandquote TERISA GAV	0.93 %	0.93 %
Betriebsaufwandquote TERISA NAV	1.25 %	1.08 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	21.31	20.19
Mietausfallquote	0.00 %	0.00 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	5.48 %	6.13 %
Valor	57976555	
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend	

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

Jahresrechnung

Anlagegruppe DAGID

Vermögensrechnung

	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	18'076'677	2'288'097
Forderung Mietzinsen brutto	100	0
Kurzfristige Forderungen Dritte	680'431	90'186
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	122'842	91'142
Total Umlaufvermögen	18'880'050	2'469'424
Anlagevermögen	I	
Fertige Bauten (inkl. Land)	85'923'000	36'600'000
Angefangene Bauten (inkl. Land)	230'509'020	248'517'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0	0
Total Anlagevermögen	316'432'020	285'117'000
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	335'312'070	287'586'424
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	645'174	37'992'413
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	181'544	86'494
Übrige Verbindlichkeiten	144'114	15'426
Passive Rechnungsabgrenzung	99'875	45'205
Fester Vorschuss	70'000'000	57'000'000
Latente Liquidationssteuern	0	115'804
Total Fremdkapital	71'070'707	95'255'342
Nettovermögen	264'241'363	192'331'082
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	1'968'590	1'105'000
Veränderungen im Berichtsjahr	834'850	863'590
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	2'803'440	1'968'590
Kapitalwert je Anspruch	95.39	98.02
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-1.14	-0.32
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	94.26	97.70
./. Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	94.26	97.70
Veränderung Nettovermögen		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	192'331'082	109'478'631
Zeichnungen	81'000'217	196'000'230
Rücknahmen	0	0
Ausschüttungen	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-9'089'936	-3'669'148
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	264'241'363	192'331'082

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

Erfolgsrechnung

	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR
Soll-Mietertrag		
Gewerbenutzung	2'500'787	1'398'158
./. Minderertrag Leerstand	0	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0	0
Total Mietertrag netto	2'500'787	1'398'158
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-32'206	-7'091
Total Unterhalt Immobilien	-32'206	-7'091
Operativer Aufwand		
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	-137'901	-33'748
Versicherungen	-125'636	-59'071
Bewirtschaftungshonorare	-331'069	-42'775
Vermietungs- und Insertionskosten	-30	-7'732
Steuern und Abgaben	-258'268	-65'330
Übriger operativer Aufwand	-190'295	-26'450
Total operativer Aufwand	-1'043'200	-235'106
Operatives Ergebnis	1'425'381	1'155'961
Sonstige Erträge		
Zinsertrag (Aktivzinsen)	0	0
Übrige Erträge	95'497	0
Total Sonstige Erträge	95'497	0
Finanzierungsaufwand		
Zinsen Fester Vorschuss	-1'120'219	-24'605
Sonstige Passivzinsen	-1'033'959	0
Total Finanzierungsaufwand	-2'154'177	-24'605
Verwaltungsaufwand IV		
Geschäftsführungshonorar	-1'741'318	-1'063'136
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-24'031	-16'754
Übriger Verwaltungsaufwand	-790'085	-690'273
Total Verwaltungsaufwand	-2'555'434	-1'770'162
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	-3'188'733	-638'806
Realisierter Währungserfolg		
Realisierte Währungsverluste	-3'719	-2'957
Realisierter Währungsgewinn	127	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach realisiertem Währungserfolg	-3'192'325	-641'762
Nicht realisierte Kapitalverluste V		
Wertveränderung Fertige Bauten	-2'632'477	-1'883'667
Wertveränderung Angefangene Bauten	-3'380'939	0
Veränderung latente Liquidationssteuern	115'804	-115'804
Nicht realisierte Währungsverluste	0	-6'545
Total nicht realisierte Kapitalverluste	-5'897'611	-2'006'016
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-9'089'936	-2'647'779

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

Eckdaten & Kennzahlen

Anlagegruppe KOWOD

	30.06.2023
	EUR
Nettovermögen	79'895'204
Anlagekapital	80'000'000
Anzahl Ansprüche	800'000
NAV in EUR	99.87
Ausschüttung je Anspruch¹	0
Anlagerendite	-0.13 %
Rendite des investierten Kapitals ROIC	-0.13 %
Eigenkapitalrendite ROE	-0.01 %
Fremdfinanzierungsquote	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	0 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA GAV}	0.40 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA NAV}	0.40 %
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	0
Mietausfallquote	0.00 %
Gewichteter Diskontierungssatz nominal	5.64 %
Valor / ISIN	124097333
¹ Ertragsverwendung	thesaurierend

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

Jahresrechnung

Anlagegruppe KOWOD

Vermögensrechnung

	30.06.2023
	EUR
Aktiven	
Umlaufvermögen	
Flüssige Mittel	68'149'344
Forderung Mietzinsen brutto	0
Forderung Mietzinsen nach Wertberichtigung	0
Kurzfristige Forderungen Dritte	97'225
Kurzfristige Forderungen Verwaltungsrechnung	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	0
Total Umlaufvermögen	68'246'569
Anlagevermögen	I
Fertige Bauten (inkl. Land)	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	11'718'233
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0
Anzahlungen für Fertige Bauten (inkl. Land)	0
Total Anlagevermögen	11'718'233
Total Aktiven (Gesamtvermögen)	79'964'803
Passiven	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	20'963
Verbindlichkeiten Verwaltungsrechnung	18'755
Übrige Verbindlichkeiten	0
Passive Rechnungsabgrenzung	29'880
Total Fremdkapital	69'598
Nettovermögen	79'895'204
Ansprüche	
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0
Veränderungen im Berichtsjahr	800'000
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	800'000
Kapitalwert je Anspruch	99.92
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.06
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	99.87
./. Ausschüttung	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	99.87
Veränderung Nettovermögen	
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Zeichnungen	80'000'000
Rücknahmen	0
Ausschüttungen	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-104'796
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	79'895'204

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

Erfolgsrechnung

	30.06.2023
	EUR
Soll-Mietertrag	
Gewerbenutzung	0
./. Minderertrag Leerstand	0
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und NK-Forderungen	0
Total Mietertrag netto	0
Unterhalt Immobilien	
Instandhaltung	0
Total Unterhalt Immobilien	0
Operativer Aufwand	
Heiz- und Nebenkosten und Gebühren z.L. Eigentümer	0
Versicherungen	0
Vermietungs- und Insertionskosten	0
Steuern und Abgaben	0
Übriger operativer Aufwand	0
Total operativer Aufwand	0
Operatives Ergebnis	0
Sonstige Erträge	
Zinsertrag (Aktivzinsen)	277'786
Übrige Erträge	0
Total Sonstige Erträge	277'786
Verwaltungsaufwand IV	
Geschäftsführungshonorar	-160'204
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-8'000
Übriger Verwaltungsaufwand	-154'013
Total Verwaltungsaufwand	-322'217
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	
Einkauf in laufende Erträge (Ausgabe von Ansprüchen)	0
Ausrichtung laufender Erträge (Rücknahme von Ansprüchen)	0
Total Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-44'431
Realisierter Währungserfolg	
Realisierte Währungsverluste	-6'899
Realisierte Währungsgewinn	2'534
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach realisiertem Währungserfolg	-48'796
Nicht realisierte Kapitalgewinne V	
Wertveränderung Fertige Bauten	-56'000
Wertveränderung Angefangene Bauten	0
Veränderung latente Liquidationssteuern	0
Nicht realisierte Währungsverluste	0
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	-56'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-104'796

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

Stammvermögen

Bilanz

		30.06.2023	30.06.2022
		CHF	CHF
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		79'142	56'079
Forderungen ALG DAWID	I	0	233'821
Forderung ALG DAGSIS		120'862	0
Forderung ALG DAGID	II	179'072	86'572
Forderung ALG KOWOD		18'500	0
Übrige Forderungen		814	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		0	6'563
Total Umlaufvermögen		398'389	383'035
Total Aktiven		398'389	383'035
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten Dritte		242'362	153'319
Verbindlichkeiten ALG DAGSIS	III	0	75'467
Passive Rechnungsabgrenzung		40'400	44'400
Total Fremdkapital		282'762	273'186
Stiftungskapital			
Widmungsvermögen		100'000	100'000
Gewinnvortrag		9'849	8'658
Reingewinn		5'778	1'191
Total Stiftungskapital		115'627	109'849
Total Passiven		398'389	383'035

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

Erfolgsrechnung

	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Beiträge aus ALG DAGSIS	74'000	91'000
Beiträge aus ALG DAGID	92'500	91'000
Beiträge aus ALG KOWOD	18'500	0
Übrige Erträge	0	224
Total Ertrag	185'000	182'224
Aufwand		
Organe	-105'353	-107'486
Prüfungsaufwand, Aufsicht, OAK BV & ASIP	-23'393	-22'403
Verwaltungsaufwand	-49'745	-51'143
Zinsaufwand	-731	0
Total Aufwand	-179'222	-181'032
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	5'778	1'192

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 DAGSIS, DAGID und KOWOD aktiv geführt.

Statuten und Reglemente

Stiftungsreglement

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

Honorarreglement

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 20. April 2023, ersetzt Version vom 27. September 2022)

Organisationsreglement

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

Statuten

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

Verhaltenskodex

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 27. September 2022, ersetzt Version vom 26. September 2019)

Organisationsrichtlinien

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 22. Mai 2023, ersetzt Version vom 23. März 2020)

Anlagerichtlinien DAGSIS

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

Gebührenreglement DAGSIS

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

Prospekt DAGSIS

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 20. April 2023, ersetzt Version vom 4. Dezember 2019)

Anlagerichtlinien DAGID

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

Gebührenreglement DAGID

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 27. Dezember 2022, ersetzt Version vom 24. September 2020)

Prospekt DAGID

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 27. April 2023, ersetzt Version vom 20. Dezember 2022)

Anlagerichtlinien KOWOD

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 22. Mai 2023)

Gebührenreglement KOWOD

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 23. Dezember 2022)

Prospekt KOWOD

(Inkraftsetzung durch Stiftungsrat am 19. Dezember 2022)

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;
- Kenntnissnahme 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

Dr. Gero Bauknecht, Stiftungsratspräsident
Dr. iur. Corina Ingold-Berger, Vizepräsidentin
Rolf Hubli
Adrian Brupbacher
Prof. Dr. Karl-Werner Schulte

Die Stiftungsräte sind kollektiv zu zweien unterschreibungsberechtigt.

Anlagekommissionen

Der Stiftungsrat kann gemäss Art. 13 des Stiftungsreglements die Überwachung der Anlagetätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen delegieren. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.

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

**Mitglieder der
 Anlagekommissionen**

Anlagegruppe DAGSIS

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

Anlagegruppe DAGID

Dr. Gero Bauknecht, Präsident
Romeo Vetter
Jürg Rauber
Urs Künzi
Dr. Sven Bradke

Anlagegruppe KOWOD

Dr. Gero Bauknecht, Präsident
Prof. Dr. Karl-Werner Schulte
Jürg Rauber
Urs Künzi
Dr. Sven Bradke

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. Zudem ist sie in den Anlagegruppen DAGID und KOWOD berechtigt, Nachträge bei Projekten in der Bauphase direkt zu bewilligen, sofern die erwartete Rendite damit nicht reduziert wird.

Urs Rüdin, Andrea Wegmann, Julia Riesenmann, My Truong und Katharina Reimann sind seitens der Geschäftsführung für die Anlagestiftung kollektiv zu zweien unterschriftsberechtigt.

**Revisionsstelle,
 Aufsichtsbehörde,
 Schätzungsexperte,**

Revisionsstelle BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV, Bern
Schätzungsexperte Wüest Partner AG, Zürich und
 Pricewaterhouse Coopers AG, Zürich

Compliance Stelle

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 Diskontierungs- resp. Kapitalisierungszinssatzes. Die zur Anwendung kommenden Bewertungsstandards und Bewertungsmethoden sind in den Berichten von Wüest Partner AG und PriceWaterhouse Coopers AG dargelegt.

Der gewichtete Diskontierungssatz (real) für die Anlagegruppe DAGSIS beträgt 4.0 %. Der entsprechende Wert für die Bestandesliegenschaften der Anlagegruppe DAGID beträgt 5.48 % sowie für die Anlagegruppe KOWOD 5.64 %.

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 drei 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, geplanter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren laufend angepasst.

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

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

**Hypotheken /
 Fester Vorschuss**

Die Anlagestiftung hat sich freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt. Die Hypothekarschulden der Anlagegruppe DAGSIS betragen per Stichtag total CHF 14.8 Mio. Es handelt sich um Festhypotheken der Raiffeisenbank mit Laufzeiten von 5 bis 14 Jahren und einer Verzinsung von 1.15 % bis 1.43 %.

Für die Sicherstellung der Hypothekendarlehen der Raiffeisenbank in der Höhe von CHF 14.8 Mio. sind Schuldbriefe im Total von CHF 17.5 Mio der Liegenschaften in Au, Dottikon, Widnau und Wil mit einem Marktwert von CHF 37.3 Mio. hinterlegt.

Der Feste Vorschuss der Anlagegruppe DAGID beträgt per Stichtag total EUR 70 Mio. Es handelt sich dabei um einen kurzfristigen Festen Vorschuss der Credit Suisse AG.

Zession

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es eine Zession in der Anlagegruppe DAGSIS, bei welcher 15'889 Anteile den Besitzer wechselten.

Übrige Informationen

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

3.

3.1

Liegenschafts- und Grundstückkäufe in der Berichtsperiode

Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode

Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

Erläuterung der Vermögenslage

Anlagegruppe DAGSIS

Anlagevermögen

keine

keine

	Marktwert in CHF
Produktions- und Bürogebäude in 9552 Bronschhofen	24'200'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5605 Dottikon	13'090'000
Pharmalogistikgebäude in 9443 Widnau	6'570'000
Verkaufs- und Verwaltungssitz in 9443 Widnau	7'120'000
Gewerbepark in 9434 Au	3'770'000
Industriegebäude in 3185 Schmitten	27'410'000
Produktions- und Bürogebäude in 5605 Dottikon	7'400'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1522 Lucens	20'940'000
Produktions- und Bürogebäude in 9100 Herisau	23'300'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1564 Domdidier	22'160'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 5322 Koblenz	10'210'000
Lager- und Verwaltungsgebäude in 1470 Estavayer-le-Lac	9'290'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 6403 Küssnacht am Rigi	15'010'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1312 Eclépens	22'860'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 1510 Moudon	4'970'000
Produktions- und Verwaltungsgebäude in 3172 Köniz	24'260'000
Total	242'560'000

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 von CHF 160'600 beinhalten unter anderem die Honorare für Audit, Schätzerberichte und Compliance.

III

Latente Steuern

Siehe VI Nicht realisierte Kapitalverluste.

IV

Ertragsverwendung

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

V

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe DAGSIS beträgt CHF 1'915'439 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf CHF 1'585'633 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe DAGSIS zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand in der Höhe von CHF 329'806 beinhaltet unter anderem Vergütungen an das Stammvermögen von CHF 74'000 sowie die Honorare der Anlagekommission von CHF 38'870.

VI

Nicht realisierte Kapitalverluste

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalverlust in der Höhe von CHF 12'499'858 setzt sich aus dem nicht realisiertem Kapitalverlust des Bestandesportfolios von CHF 13'800'964 (Verlust), abzüglich der Veränderung der latenten Steuern von CHF 1'301'106 zusammen.

**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 Betreuungsentuschädigungen 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 2 % und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 1 % festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2022/23 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 DAGSIS

per 30. Juni 2023

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 30.06.2023	in CHF 30.06.2022
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'048	-	-	6'872	-	8'920	136	24'200'000	24'320'000
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	-	200	5'562	-	6'282	65	13'090'000	12'410'000
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	-	151	960	-	1'483	32	3'770'000	3'650'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	-	291	742	2'461	50	7'120'000	7'650'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	-	2'469	-	-	2'624	54	6'570'000	6'770'000
FR	Schmitten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	-	7'720	9'600	290	18'610	110	27'410'000	27'800'000
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	906	-	-	1'718	-	2'624	45	7'400'000	7'770'000
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	12'582	908	-	227	4'952	-	6'087	40	20'940'000	21'010'000
AR	Herisau	Hözlizstrasse 11	6'053	1'767	-	2'601	4'580	1'071	10'019	30	23'300'000	35'370'000
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	11'468	1'390	-	-	6'290	-	7'680	103	22'160'000	22'230'000
AG	Koblentz	Landstrasse 47	16'340	827	-	1'930	4'155	277	7'189	30	10'210'000	10'230'000
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	5'144	698	-	6	1'683	-	2'387	38	9'290'000	9'210'000
SZ	Küssnacht am Rigi	Zugerstrasse 61	4'510	700	-	700	3'300	410	5'110	31	15'010'000	15'410'000
VD	Éclepens	Le Marais 5	18'697	987	-	-	5'520	710	7'217	116	22'860'000	22'860'000
VD	Moudon	Chemin du Grand-Pré 2A	4'871	233	-	238	1'136	130	1'737	30	4'970'000	5'080'000
BE	Köniz	Freiburgstrasse 596	8'466	1'462	-	2'829	3'207	-	7'498	100	24'260'000	24'370'000
Total			148'131	14'408	993	19'071	59'826	3'630	97'928	1'010	242'560'000	256'140'000

3.2

Anlagegruppe DAGID

I

Anlagevermögen

Tochtergesellschaften im Anlagevermögen

Die Anlage des Anlagevermögens der Anlagegruppe 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

Betreutes Wohnen in 23611 Bad Schwartau

Liegenschafts- und Grundstückverkäufe in der Berichtsperiode

keine

Fertige Bauten (inkl. Land) in der Berichtsperiode

Marktwert in EUR

Pflegeheim in 41540 Dormagen	21'406'000
Pflegeheim in 47053 Duisburg	13'756'000
Heim für Betreutes Wohnen in 16515 Oranienburg	12'548'000
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 61191 Rosbach	38'213'000

Total **85'923'000**

Marktwerte Immobilien fertige Bauten (inkl. Land)

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	35'741'065
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 16548 Glienicke	17'473'348
Heim für Betreutes Wohnen und Pflege in 24866 Schleswig	21'049'789
Bremen I «Polizei» in 28759 Bremen	18'533'386
Bremen II «Hotel» in 28759 Bremen	24'045'966
Bremen III «Pflegeheim» in 28759 Bremen	10'091'236
Bremen IV «Kita» in 28759 Bremen	16'859'736
Betreutes Wohnen in 23611 Bad Schwartau	82'516
Pflegeeinrichtung in 97980 Bad Mergentheim	15'440'811
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 96450 Coburg	8'570'527
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06844 Dessau	15'227'875
Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen in 06124 Halle	17'055'099
Pflegeeinrichtung in 39112 Magdeburg	16'934'818
Pflegeeinrichtung in 56130 Bad Ems	13'402'848

Total **230'509'020**

Bewertungsmethode angefangene Bauten (inkl. Land)

Bauprojekte in der Entwicklungsphase werden at cost bewertet, abzüglich all-fälliger Wertberichtigungen aus externen Schätzungsgutachten.

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

II

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die Honorare für Audit, Schätzerberichte sowie Compliance in der Höhe von EUR 99'875.

III

Ertragsverwendung

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

IV

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe DAGID beträgt EUR 2'555'434 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf EUR 1'741'318 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe DAGID zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand in der Höhe von EUR 814'116 beinhaltet die Honorare der Anlagekommission von EUR 78'015 und insbesondere Verwaltungsaufwände der Tochtergesellschaften in Luxemburg von EUR 38'671 sowie die Buchführung und Vergütungen an das Stammvermögen von EUR 93'127.

V

Nicht realisierte Kapitalverluste

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalverlust in der Höhe von EUR 5'897'611 beinhaltet Marktwertanpassungen der fertigen Bauten von EUR 2'632'477, Marktwertanpassung der angefangenen Bauten von EUR 3'380'939 und Bildung latente Liquidationssteuern von EUR 115'804.

**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 2.25 % und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 0 % festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2022/23 keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen vereinnahmt.

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

Liegenschaftenverzeichnis

Anlagegruppe DAGID

per 30. Juni 2023

Fertige Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m ²	Nutzungssplit in m ²						Bewertung	Bewertung	
				Büro	Handel, Retail	Gesund- heits- bereich	Öffentliche Nutzung	Diverses	Total	Park- plätze	30.06.2023 in EUR	30.06.2022 in EUR
Nordrhein-Westfalen	Dormagen	Dr.-Geldmacher-Strasse 24	10'000	-	-	8'079	-	-	8'079	-	21'406'000	22'900'000
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	Grünwaldstrasse 88	4'383	-	-	5'420	-	-	5'420	-	13'756'000	13'700'000
Brandenburg	Oranienburg	Bernauer Strasse 65	2'032	-	-	3'157	-	-	3'157	-	12'548'000	0
Hessen	Rosbach	Die Sang, Leimenkaut	8'668	-	1'884	8'585	-	-	10'469	-	38'213'000	0
Total			14'383	0	0	5'420	0	0	13'499	0	85'923'000	36'600'000

Angefangene Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m ²	Nutzungssplit in m ²						Bewertung	Bewertung	
				Büro	Handel, Retail	Gesund- heits- bereich	Öffentliche Nutzung	Diverses	Total	Park- plätze	30.06.2023 in EUR	30.06.2022 in EUR
Bayern	Olching	Feurstrasse 23, Heinrich-Nicolaus-Strasse 18	17'212	-	-	2'565	-	-	2'565	-	35'741'065	36'974'142
Brandenburg*	Oranienburg	Bernauer Strasse 65	2'032	-	-	3'157	-	-	3'157	-	0	12'560'636
Brandenburg	Glienicke	Chausseestrasse 44	4'515	-	-	4'437	-	-	4'437	-	17'473'348	17'950'820
Schleswig-Holstein	Schleswig	Auf der Freiheit 5	5'800	-	-	6'000	-	-	6'000	-	21'049'789	14'776'070
Hessen*	Rosbach	Die Sang, Leimenkaut	8'668	-	1'884	8'585	-	-	10'469	-	0	39'653'472
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 3 «Polizei»	2'636	5'095	-	-	-	-	5'095	-	18'533'386	15'888'136
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 4 «Hotel»	2'704	-	-	-	-	6'581	6'581	-	24'045'966	23'414'261
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 5 «Pfleheim»	2'060	-	-	3'007	-	-	3'007	-	10'091'236	8'720'486
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 6 «Kita»	3'017	-	-	6'600	-	-	6'600	-	16'859'736	14'318'486
Schleswig-Holstein	Bad Schwartau	Stockelsdorfer Weg	6'200	-	-	6'843	-	-	6'843	40	82'516	0
Baden-Württemberg	Bad Mergentheim	Boxbergstrasse 44	3'900	-	-	5'400	-	-	5'400	-	15'440'811	11'600'595
Bayern	Coburg-Creidlitz	Creidlitz Str. 34	3'380	-	-	5'000	-	-	5'000	-	8'570'527	6'358'634
Sachsen-Anhalt	Dessau	Zerbster Str. 36	3'860	-	-	8'000	-	-	8'000	-	15'227'875	12'827'335
Sachsen-Anhalt	Halle	Zollrain 1	4'057	-	-	11'000	-	-	11'000	-	17'055'099	13'076'849
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	Leipziger Str. 31	2'340	-	-	6'125	-	-	6'125	-	16'934'818	10'999'545
Rheinland Pfalz	Bad Ems	Wilhelmsallee 39	3'570	-	-	4'050	-	-	4'050	-	13'402'848	9'397'533
Total			69'751	5'095	1'884	73'926	0	6'581	87'486	40	230'509'020	248'517'000

* wird ab dem Geschäftsjahr 2022/23 unter den fertigen Bauten ausgewiesen

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

3.3

Anlagegruppe KOWOD

I

Anlagevermögen

**Tochtergesellschaften
 im Anlagevermögen**

Die Anlage des Anlagevermögens der Anlagegruppe KOWOD erfolgt über die Tochtergesellschaften, welche zu 100 % von der Anlagestiftung gehalten werden. Sämtliche Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Alle Tochtergesellschaften haben ihren Sitz in der Schweiz.

Tochtergesellschaften

Beteiligung

KOWOD Bad Schwartau	100 %
KOWOD Lahr	100 %
KOWOD Nehresheim	100 %
KOWOD Schleswig	100 %
KOWOD Stralsund Tribseer Damm	100 %
KOWOD Stralsund Werftstrasse	100 %
KOWOD Strandlust	100 %
KOWOD Tiefer24	100 %

**Liegenschafts- und
 Grundstückkäufe in
 der Berichtsperiode**

Betreutes Wohnen in 28757 Bremen

**Liegenschafts- und
 Grundstückverkäufe in
 der Berichtsperiode**

keine

**Fertige Bauten (inkl. Land)
 in der Berichtsperiode**

keine

**Marktwerte Immobilien
 fertige Bauten (inkl. Land)**

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

Betreutes Wohnen in 28757 Bremen, Strandlust Vegesack	9'385'822
Betreutes Wohnen in 28195 Bremen, Tiefer24 Bremen	1'084'709
Betreutes Wohnen in 77933 Lahr, Lahr Schwarzwald	186'179
Betreutes Wohnen in 73450 Neresheim, Neresheim Klosterblick	242'647
Betreutes Wohnen in 18439 Stralsund, Stralsund Tribseer Damm	268'367
Betreutes Wohnen in 18439 Stralsund, Stralsund Werftstrasse	260'336
Betreutes Wohnen in 23611 Bad Schwartau	143'668
Betreutes Wohnen in 24837 Schleswig	146'506

Total **11'718'233**

**Bewertungsmethode angefangene
 Bauten (inkl. Land)**

Bauprojekte in der Entwicklungsphase werden at cost bewertet, abzüglich all-fälliger Wertberichtigungen aus externen Schätzungsgutachten.

II

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung von EUR 29'880 beinhalten die Honorare für Audit und Compliance.

III

Ertragsverwendung

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

IV

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand der Anlagegruppe KOWOD beträgt EUR 322'217 und setzt sich aus Vergütungen für Schätzungs- und Revisionsaufwand, Geschäftsführung und übrigem Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich auf EUR 160'204 und setzt sich aus der Managementgebühr und der Gebühr für die Geschäftsführung der Anlagegruppe KOWOD zusammen. Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet insbesondere die Verwaltungsaufwände der Tochtergesellschaften in der Schweiz von EUR 6'876, die Honorare an die Anlagekommission von EUR 32'079 sowie die Buchführung und Vergütungen an das Stammvermögen von EUR 18'755.

V

Nicht realisierte Kapitalverluste

Der ausgewiesene nicht realisierte Kapitalverlust in der Höhe von EUR 56'000 betrifft den wertberichtigten Marktwert für die angefangenen Bauten.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

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

Kommissionen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen können gemäss Art. 18 des Stiftungsreglements Kommissionen von jeweils max. 2 % erhoben werden. Der Stiftungsrat hat für die Ausgabekommissionen zugunsten des Vertriebs einen Satz von 2.25 % und für die Rücknahmekommissionen einen Satz von 0 % festgelegt. Die Anlagestiftung selber hat im Geschäftsjahr 2022/23 keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen vereinnahmt.

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

Liegenschaftenverzeichnis Anlagegruppe KOWOD

per 30. Juni 2023

Fertige Bauten

keine

Angefangene Bauten

Bundesland	Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m ²	Nutzungssplit in m ²						Bewertung in EUR 30.06.2023	
				Büro	Handel, Retail	Gesund- heits- bereich	Öffentliche Nutzung	Wohnen	Total		Park- plätze
Schleswig-Holstein	Bad Schwartau	Stockelsdorfer Weg	5'274	-	-	3'407	-	-	3'407	20	143'668
Baden-Württemberg	Lahr	Schwarzwaldstrasse 50	2'902	-	-	4'400	-	-	4'400	25	186'179
Baden-Württemberg	Nehresheim	Am Klosterblick	6'545	-	-	5'500	-	-	5'500	114	242'647
Schleswig-Holstein	Schleswig	Jollenweg 2	3'239	-	-	3'164	-	-	3'164	21	146'506
Mecklenburg-Vorpommern	Stralsund	Tribseer Damm	5'955	-	-	7'778	-	-	7'778	32	268'367
Mecklenburg-Vorpommern	Stralsund	Werftstrasse	9'101	-	-	7'687	-	-	7'686	48	260'336
Niedersachsen	Bremen	Rohrstrasse 11	9'206	-	988	-	988	7'904	9'880	220	9'385'822
Niedersachsen	Bremen	Tiefer 2-4	1'420	875	-	-	-	5'537	6'412	37	1'084'709
Total			436'42 875	988	31'936	988	13'441	48'227	517	11'718'233	

3.4

II

II

Verwaltungsrechnung

Forderungen Anlagegruppe DAGSIS

Das Stammvermögen weist eine Forderung von CHF 120'862 gegenüber der Anlagegruppe DAGSIS auf und beinhaltet den laufenden Saldo aus Kostenumlagen und MWST.

Forderungen Anlagegruppe DAGID

Die Forderungen im Stammvermögen von CHF 179'072 gegenüber der Anlagegruppe DAGID betrifft den laufenden Saldo aus Kostenumlagen.

Forderungen Anlagegruppe KOWOD

Ebenso handelt es sich bei den aus dem Stammvermögen gegenüber der Anlagegruppe KOWOD Forderungen von CHF 18'500 um den laufenden Saldo aus Kostenumlagen.

Forderungen Anlagegruppe DAWID

Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Deutschland DAWID, die seit einigen Jahren besteht, aber keine Liegenschaften oder Investoren beinhaltet, wurde per 30. Juni 2023 geschlossen und die ausstehende Forderung des Stammvermögens von der Quantus AG bereinigt.

4.

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Sicherstellung des Festen Vorschusses der Credit Suisse AG in der Höhe von EUR 70 Mio. wird durch ein Drittpfand gewährleistet. Dieser Feste Vorschuss wird per 21. Dezember 2023 vollumfänglich zurückbezahlt.

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.

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

Erfreulicherweise konnten in der Anlagegruppe DAGSIS im Juli zwei neue Immobilien in der Region Ostschweiz für ca. CHF 14.5 Mio. sowie im September in der Region Zentralschweiz für ca. CHF 14.7 Mio. erworben werden.

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.

Die coronabedingten Erschwernisse und die gestiegenen Energiekosten belasten die Erfolgsrechnung der Molkerei Forster AG. Die ursprünglich geplanten Umsatzziele konnten in den letzten zwei Jahren nicht erreicht werden, wodurch die Molkerei Forster ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht wie geplant aus dem Cashflow finanzieren kann. Da die Alleinmieterin der Liegenschaft in Herisau ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, wurde der Mietvertrag per 31.10.2023 gekündigt. Das Portfoliomanagement hat bereits mit der Suche einer Nachfolgelösung begonnen. Es werden aktuell verschiedene Szenarien und Möglichkeiten geprüft.

Dem Gebot der Transparenz folgend erfolgt die Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Kündigung und beruht auf der Annahme, dass die Liegenschaft als Molkerei zu Marktmiete (exklusive Zahlungen für den vorfinanzierten Mieterausbau) weiterbetrieben wird. Dem Umstand der derzeit noch nicht erfolgten Neuvermietung wird mit einer erhöhten Diskontierung des erwarteten Mietertrags Rechnung getragen. Aufgrund der ausbleibenden Mietzinszahlungen der Alleinmieterin wurde die Sicherheitsleistung vereinnahmt.

BERICHT DER SCHÄTZUNGS- EXPERTEN

Anlagegruppe DAGSIS



Die Anlagestiftung DAI,
Anlagegruppe DAGSIS
Update Immobilienbewertung
per 30. Juni 2023

Zürich, 30. Juni 2023
Schlussbericht

Die Anlagestiftung DAI, Zürich



Projektnummer	108428.2301
Auftraggeber	Die Anlagestiftung DAI Kirchenweg 8 8001 Zürich Schweiz
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
Bearbeitung	Jorge Sanchis
Zeitraum	Juni-Juli 2023

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 400-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 27 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, 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, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller und Vincent Clapasson.

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 2023.

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 2023).

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.

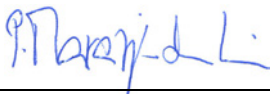
Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2023

Per 30. Juni 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung DAI, Anlagegruppe DAGSIS mit 16 Liegenschaften auf CHF 242'560'000 geschätzt (2022: CHF 256'140'000). In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 wurde keine Liegenschaft erworben. 3 der 16 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg unverändert im Portfolio befanden, wurden aufgewertet. Demgegenüber mussten 12 Liegenschaften Wertverlust hinnehmen. 1 Liegenschaft ist unverändert geblieben. In der Summe fand eine Abwertung des Bestandes von -5.3% statt (- CHF 13.58 Mio. gegenüber 2022).

Die Abwertung im Bestand ist hauptsächlich auf die Liegenschaft Hölzlistrasse 11 in Herisau zurückzuführen. Dort musste dem aktuellen Alleinmieter per 31.10.2023 gekündigt werden, da er sich im Zahlungsverzug befindet. Damit handelt es sich faktisch um eine Bewertung nach dem «Vacant possession»-Prinzip mit einem erheblichen Risikozuschlag bei der Diskontierung und diversen negativen Eingriffen bei der Cashflow-Modellierung (s. dazu auch die Bemerkungen im Einzelbericht).

Zudem ist die Wertkorrektur, wenn auch in geringerem Masse, durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund gestiegener Renditeerwartungen angehoben.

Wüest Partner AG, Zürich am 30. Juni 2023



Pascal Marazi-de Lima
Partner



Jorge Sanchis
Manager

Anlagegruppe DAGID



PricewaterhouseCoopers AG
 Birchstrasse 160
 Postfach
 CH-8050 Zürich
 Telefon: +41 58 792 44 00
 www.pwc.ch

Die Anlagestiftung DAI
 Kirchenweg 8
 8008 Zürich

15. September 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Die Anlagestiftung DAI wurden sämtliche Liegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften der Anlagegruppe DAGID durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen dem Regelwerk gemäss Swiss GAAP FER, insbesondere Swiss GAAP FER 26, und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 2.00% berücksichtigt.



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 4 Bestandesliegenschaften und 15 Entwicklungliegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe DAGID. Im Berichtszeitraum zum Stichtag 30.06.2023 wurde 1 Liegenschaft akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 8 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.06.2023 bei 3.62% für die Bestandesliegenschaften und bei 3.41% für die Entwicklungliegenschaften. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30.06.2023 für die Bestandesliegenschaften bei 3.62% und für die Entwicklungliegenschaften bei 3.41%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert der Anlagegruppe DAGID per 30.06.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 387'607'000 bewertet.

Portfolio DAGID	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Bestand	4	85'923'000	3.62%	3.62%
Entwicklung	15	301'607'000	3.41%	3.41%

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
 Partner

Sebastian Zollinger MRICS
 Director

Sebastian Zollinger

Anlagegruppe KOWOD



PricewaterhouseCoopers AG
 Birchstrasse 160
 Postfach
 CH-8050 Zürich
 Telefon: +41 58 792 44 00
 www.pwc.ch

Die Anlagestiftung DAI
 Kirchenweg 8
 8008 Zürich

15. September 2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 30.06.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Die Anlagestiftung DAI wurden sämtliche Liegenschaften inklusive Entwicklungsliegenschaften der Anlagegruppe KOWOD durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30.06.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen dem Regelwerk gemäss Swiss GAAP FER, insbesondere Swiss GAAP FER 26, und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie zum Zweck einer Akquisition oder nach Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Netto Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr 11 adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 2.00% berücksichtigt.



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 8 Entwicklungsliegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe KOWOD. Im Berichtszeitraum zum Stichtag 30.06.2023 wurden 8 Liegenschaften akquiriert. Es wurde keine Liegenschaft verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 2 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete reale Diskontierungszinssatz per 30.06.2023 bei 3.57%. Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30.06.2023 bei 3.57%.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert der Anlagegruppe DAGID per 30.06.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 228'558'000 bewertet.

Portfolio KOWOD	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Entwicklung	8	228'558'000	3.57%	3.57%

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
 Partner

Sebastian Zollinger MRICS
 Director

Sebastian Zollinger

BERICHT DER REVISIONS- STELLE



Tel. +41 44 444 35 55
 www.bdo.ch
 zurich@bdo.ch

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Die Anlagestiftung DAI, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Die Anlagestiftung DAI (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 23 bis 31), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 32 bis 33) für das am 30. Juni 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 35 bis 52), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Dieser Bericht ersetzt denjenigen vom 24. Oktober 2023.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Tel. +41 44 444 35 55
 www.bdo.ch
 zurich@bdo.ch

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen 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 Vorkehrungen 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.

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



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 16. November 2023

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Manuel Lüthi

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

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

**Kontaktadresse
und Ansprechpersonen**

DAI Anlagestiftung
Kirchenweg 8
8008 Zürich

Urs Rüdin
| Geschäftsführer
urs.ruedin@dai-anlagestiftung.ch

Dr. Gero Bauknecht
| Stiftungspräsident

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