

RAPPORT ANNUEL 2020 - 2021  
le 30 juin 2021

## TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos et perspectives	2
Rapport du gestionnaire de portefeuille	4
Organes	12
Rapport annuel	13
Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS	13
Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS	14
Compte de fortune	14
Compte de résultat	15
Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID	16
Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID	17
Compte de fortune	17
Compte de résultat	18
Fortune de base	19
Bilan	19
Compte de résultat	20
Annexe	21
1. Bases et organisation	21
2. Principes d'évaluation et de présentation des comptes	24
3. Commentaires sur la situation financière	26
3.1 Groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS	26
Répertoire immobilier DAGSIS	29
3.2 Groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID	30
Répertoire immobilier DAGID	33
3.3 Compte d'exploitation	34
4. Prescriptions de l'autorité de surveillance	35
5. Autres informations relatives à la situation financière	35
Rapport des experts en estimation Wüest Partner AG Groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS	36
Rapport des experts en estimation Wüest Partner AG Groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID	40
Rapport de l'organe de révision	44

## AVANT-PROPOS ET PERSPECTIVES

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

Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS a su profiter de la demande en investissements immobiliers helvétiques et réussi à attirer de nouvelles institutions de prévoyance en tant qu'investisseurs. Sa fortune totale s'est accrue d'environ CHF 41 millions, atteignant CHF 223.7 millions à la fin de l'exercice.

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

Le développement du portefeuille s'est déroulé dans le strict respect des exigences élevées applicables aux objets d'investissement envisagés. Les apports de capitaux ont été investis dans des immeubles existants situés dans les cantons de Schwyz et de Vaud, ce qui a contribué à renforcer la diversification du portefeuille. En outre, il a pu acquérir une parcelle de terrain voisine de l'immeuble existant à Koblenz, dans le canton d'Argovie, afin de garantir un aménagement optimal.

La mise en œuvre cohérente de la stratégie d'investissement et le choix très sélectif des objets d'investissement ont été payants. Avec une plus-value de 9,19%, la fondation a de nouveau réalisé un excellent résultat.

En fin d'année a eu lieu l'émission du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID, qui est orienté vers le développement d'un portefeuille d'immobilier commercial en détention directe axé sur le secteur médical dans les pays étrangers germanophones, notamment en Allemagne. Le portefeuille est constitué via le développement de projets.

Pour des raisons fiscales et de limitation de responsabilité, les immeubles sont détenus au travers de sociétés à objet immobilier organisées comme des filiales. La fondation de placement DAI a mis en place l'infrastructure correspondante à Luxembourg. Au jour de référence du bouclage annuel, le 30 juin 2021, un immeuble existant et six développements de projets avaient été acquis. La fortune de placement du nouveau groupe de placement s'élevait à EUR 145.7 millions à la fin de l'exercice.

Le quatrième exercice a encore été fortement influencé par la pandémie de coronavirus. Les mesures d'ouverture des activités économiques de l'été 2020 ont été suivies par un nouveau confinement à la fin de l'automne, qui a duré jusqu'à la fin de l'année. Les affaires quotidiennes ont été marquées par des interrogations sur la gestion des nouveaux risques résultant de la pandémie, les pertes parfois massives de chiffres d'affaires qui en ont découlé et l'interruption des chaînes d'approvisionnement et de débouchés.

Le volume de placement de la fondation de placement DAI a progressé d'environ CHF 200 millions au cours du quatrième exercice, atteignant une valeur de plus de CHF 383 millions en fin d'exercice. Le Conseil de fondation et la direction sont convaincus que le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS comme le groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID répondront ces prochaines années aux attentes en termes de rendement des cashflows et de plus-value, malgré le contexte actuel difficile.

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

Roland Vögele  
Président

Dr. Stefan Binderheim  
Directeur

## RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

### **Evaluation générale du marché**

La pandémie et l'alimentation des marchés de capitaux mondiaux en liquidités ont marqué l'exercice écoulé. Les taux d'intérêt sont restés en territoire négatif et la demande en placements immobiliers a été encore renforcée par les effets de la pandémie. L'économie suisse s'est révélée robuste, et le marché immobilier a encore une fois mérité sa réputation de valeur refuge.

Le volume de transaction est resté à peu près au niveau de l'année précédente. Mais en raison notamment des confinements, le traitement des transactions immobilières a enregistré des retards considérables.

La pandémie et surtout la durée beaucoup plus longue que prévu du Covid-19 ont pris l'ensemble des acteurs du marché à contre-pied. L'arrivée des vaccins a néanmoins permis de ralentir la pandémie, et de nombreux participants au marché ont commencé l'année 2021 avec un grand optimisme en raison de la reprise, de l'endigement du Covid-19 et de l'anticipation d'un retour rapide à la normalité.

L'euphorie initiale a toutefois cédé devant le constat que ce retour à la normalité serait progressif et prendrait plus de temps qu'initialement espéré. L'évolution des marchés immobiliers au cours des mois et années à venir dépendra notamment de celle de la conjoncture et des taux d'intérêt, en relation avec les premiers signes d'inflation observés en Suisse depuis des années.

La clé d'une amélioration rapide de la situation globale reste le retour réussi à la normalité économique. L'évolution future sera fortement liée au succès des mesures d'endigement de la pandémie. Du fait de l'alimentation généreuse de l'économie en liquidités, les taux suisses à long terme ont retrouvé leurs planchers après une courte phase haussière. Du point de vue actuel, la normalisation des taux devrait encore se faire attendre si l'inflation ne réduit pas à néant les efforts de la Banque nationale suisse pour maintenir des taux bas pendant un certain temps.

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

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

## Acquisitions du portefeuille groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

Au cours de l'exercice sous revue, trois immeubles existants ont été acquis, à Küssnacht am Rigi (SZ), Eclépens (VD) et Moudon (VD). En outre, un terrain a été acquis à Koblenz (AG), à côté de l'immeuble existant, permettant ainsi un aménagement optimal.

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

Localisation: Küssnacht am Rigi, SZ  
Utilisation: production, bureau  
Surface utile: 5'110 m<sup>2</sup>  
Construction: 2004  
Contrat de bail: 20 ans, triple-net



L'immeuble d'Eclépens a été acquis dans le cadre d'une transaction sale-and-rent-back. Dans le cadre de la vente, un bail triple-net à très long terme a été conclu avec l'exploitant actuel. L'entreprise investit les liquidités ainsi dégagées dans le renforcement de son bilan et le développement de son activité commerciale.

Localisation: Eclépens, VD  
Utilisation: production, bureau  
Surface utile: 7'217 m<sup>2</sup>  
Construction: 2014  
Contrat de bail: 20 ans, triple-net



L'immeuble de Moudon a été acquis dans le cadre d'une transaction sale-and-rent-back. Dans le cadre de la vente, un bail triple-net à très long terme a été conclu avec l'exploitant actuel. La vente de l'immeuble fait partie du règlement de la succession à long terme.

Localisation: Moudon, VD  
Utilisation: production, bureau  
Surface utile: 1'737 m<sup>2</sup>  
Construction: 1987  
Contrat de bail: 20 ans, triple-net



Le projet de nouvelle construction pour la laiterie Molkerei Forster AG à Herisau avance comme prévu. L'exploitation a débuté à la mi-juillet 2021.

Localisation: Herisau, AR  
Utilisation: production, bureau  
Surface utile: 10'018 m<sup>2</sup>  
Construction: 2019, 2021  
Contrat de bail: 25 ans, double-net



La nouvelle construction pour la société Molkerei Forster AG a été réalisée selon les dernières connaissances écologiques afin de répondre aux besoins spécifiques de la société locataire en matière de production durable de produits laitiers régionaux. Avec ce modèle d'affaires, la locataire profite d'un nouveau site de production ultramoderne et efficient, et la fondation de placement bénéficie de l'extension du portefeuille de placement avec un nouvel immeuble très rentable, économe en énergie et loué avec un bail à long terme.

La mise en œuvre réussie du projet de construction, en collaboration avec la locataire, constitue un exemple de la tendance croissante, chez les sociétés opérationnelles, à ne plus forcément être propriétaires des bâtiments d'exploitation.

Fin juin 2021, la valeur du portefeuille d'immeubles existants atteignait CHF 192 millions. Le prix moyen des objets s'élevait à CHF 13.7 millions le 30 juin 2021. L'objet le plus important est l'immeuble de Schmitten, d'une valeur de CHF 26.7 millions, et le plus petit, à CHF 3.7 millions, est l'objet situé à Au.

Comme au cours du dernier exercice, la fondation de placement a encore été confrontée à la nette dégradation des perspectives commerciales d'une locataire, dont le sursis concordataire provisoire a été approuvé par le tribunal compétent.

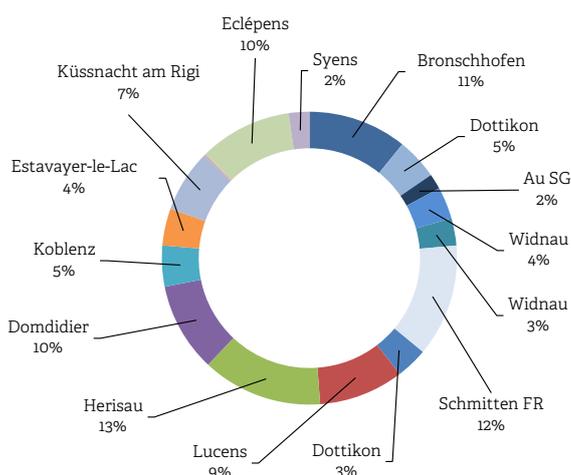
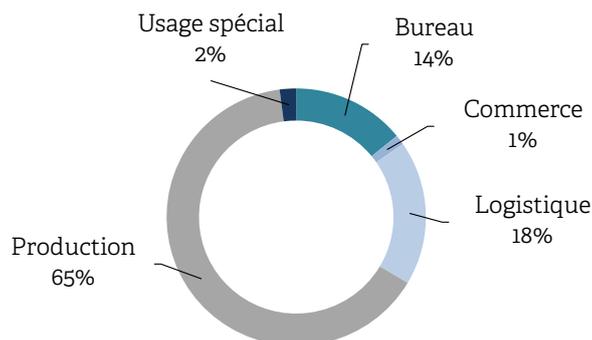
Cette situation exceptionnelle est venue confirmer l'importance des contrôles de due diligence exhaustifs dans le cadre des acquisitions, qui doivent tenir compte des options de réutilisation «modulaire» de l'immeuble et de la conclusion de baux conformes aux loyers du marché. Ces mesures permettent de réduire considérablement les risques pour le portefeuille de placement.

Les halles de production ont pu être louées d'une part à la société de sauvegarde et d'autre part à l'ancienne sous-locataire, sans perte pour la fondation de placement en termes de revenus locatifs au mètre carré.

## Chiffres clés du portefeuille

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

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

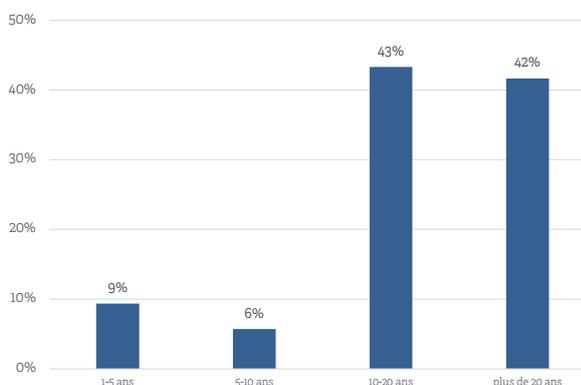


La conclusion de contrats dits de sale-and-rent-back, associés à des baux double-net et triple-net, constitue un élément central de la stratégie d'investissement. Elle permet au groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS de générer des cashflows nets à long terme élevés car. Dans le cas d'un bail double-net, toutes les dépenses, frais annexes compris, demeurent à la charge du locataire, à l'exception des primes d'assurance, des impôts et des coûts d'entretien de l'enveloppe du bâtiment. Dans le cadre d'un bail triple-net, toutes les

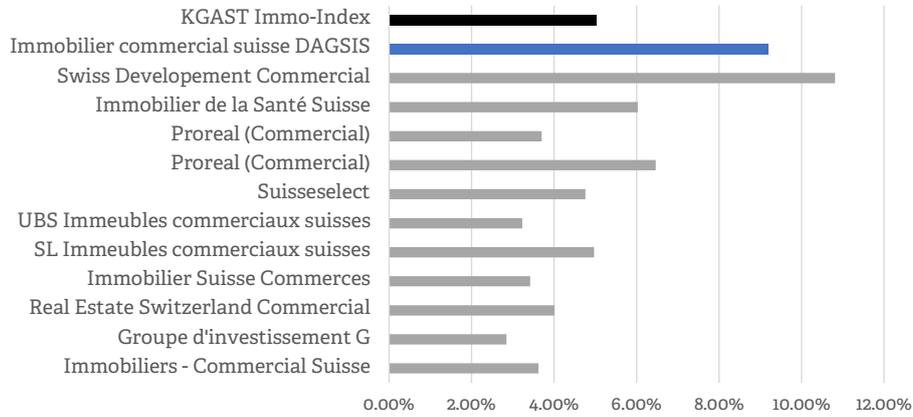
charges incombent au locataire, y compris les primes d'assurance et les impôts.

En outre, tous les baux sont généralement indexés, permettant des cashflows nets stables, protégés de l'inflation, et augmentant la stabilité de la valeur des objets.

La durée résiduelle moyenne des baux (WAULT) a encore été légèrement allongée, à 16 ans. Le portefeuille est loué à très long terme. Cette durée résiduelle de 16.0 ans devrait représenter la valeur la plus élevée de tous les véhicules de placement immobilier suisses.



Performance 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021

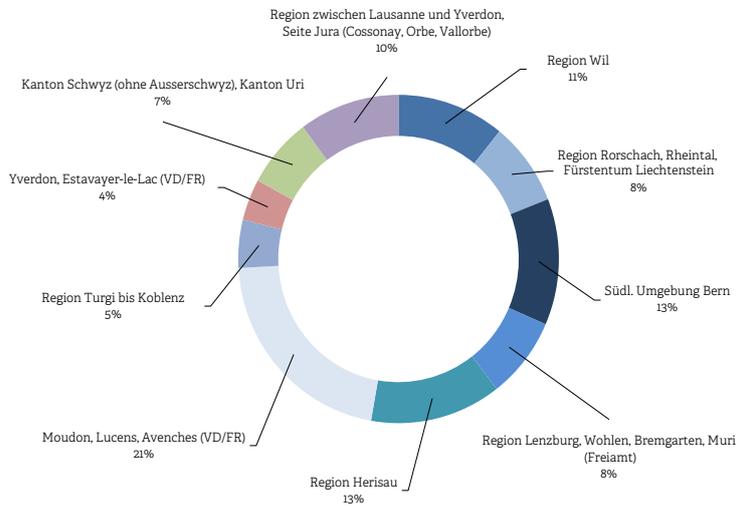


Origine: KGAST-Moniteur de performance

Les dernières évolutions du marché confirment la pertinence de la stratégie d'investissement poursuivie par le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS. Le portefeuille n'est pas exposé aux surfaces locatives les plus impactées par la pandémie. Avec une plus-value de 9,19% pour l'exercice écoulé, il a atteint un résultat extrêmement satisfaisant.

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

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

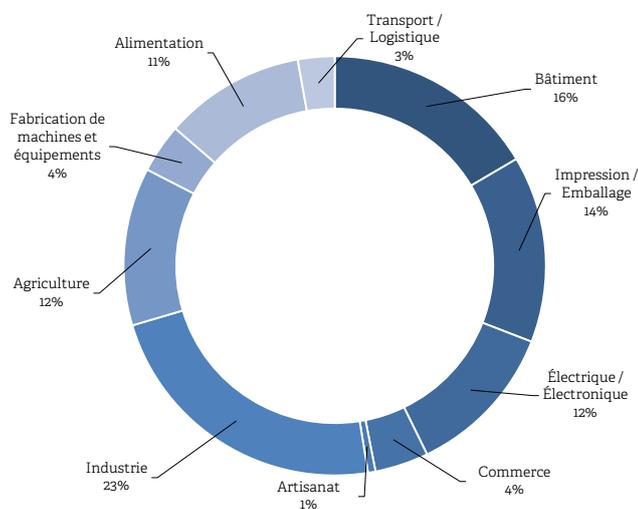


Les achats réalisés durant l'exercice écoulé ainsi que la finalisation de l'immeuble de Molkerei Forster AG à Herisau ont amélioré non seulement la diversification régionale, mais aussi le mix sectoriel du portefeuille de placement.

Celui-ci comprend actuellement dix secteurs, avec toujours environ un quart des revenus locatifs pour les locataires industriels et désormais 11% pour le secteur agroalimentaire.

Le pipeline d'investissements comprend d'autres immeubles extrêmement attrayants, ce qui permettra au groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS de poursuivre sa croissance.

Mais en raison de la persistance de la pandémie, la rapidité des transactions est toujours fortement limitée et la date concrète des prochains investissements n'est donc pas encore connue avec certitude. On peut néanmoins supposer que les engagements de versement de capital existants pourront être appelés au premier semestre si le rebond conjoncturel se confirme.



## Acquisitions du portefeuille groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID

Durant l'exercice écoulé a eu lieu le lancement du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID, qui est orienté vers le développement d'un portefeuille d'immobilier commercial en détention directe axé sur le secteur médical dans les pays étrangers germanophones, notamment en Allemagne.

La mise en place du portefeuille de placement recourt majoritairement à la réalisation de projets de construction sur mesure pour des exploitants idéalement établis, avec une longue expérience de l'exploitation immobilière dans le secteur de la santé.

Un immeuble existant et six nouveaux projets de construction ont été acquis jusqu'au 30 juin 2021. Le premier est un établissement médico-social situé à Dormagen. Le bail actuel établi avec la locataire pour une durée résiduelle de 20 ans a été repris.

Localisation: Dormagen  
Utilisation: Maison de soins  
Surface utile: 8'079 m<sup>2</sup>  
Terrain: 9'985 m<sup>2</sup>  
Construction: 2011, 2019



Les nouveaux projets à Duisburg, Olching, Oranienburg, Schleswig et Rosbach sont tous en phase de construction et les travaux progressent comme prévu. Pour ce qui est de l'ensemble des projets de construction, les baux ont été conclus pour une durée de 20 à 25 ans, avec des options de prolongation. Tous les baux sont indexés, permettant des cashflows nets stables et augmentant la stabilité de la valeur des objets.

Les utilisations prévues comprennent le secteur médico-social, les soins aux seniors et l'habitat avec assistance. Tous les locataires sont des exploitants d'immobilier de santé bénéficiant d'une implantation et d'une expérience solides. Une petite partie de l'immeuble de Rosbach a été louée à REWE, l'un des principaux groupes commerciaux et touristiques d'Europe, ainsi qu'à une boulangerie, ce qui garantit l'approvisionnement local des habitants de la résidence pour seniors.

Localisation: Duisburg  
Utilisation: Maison de soins pour seniors  
Surface utile: 5'420 m<sup>2</sup>  
Terrain: 4'383 m<sup>2</sup>  
Construction: 2021



Localisation: Olching  
Utilisation: Maison de soins pour seniors  
Surface utile: 2'565 m<sup>2</sup>  
Terrain: 17'212 m<sup>2</sup>  
Construction: 2019, 2021



Localisation: Oranienburg  
Utilisation: Habitat avec assistance  
Surface utile: 3'157 m<sup>2</sup>  
Terrain: 2'032 m<sup>2</sup>  
Construction: 2019, 2021



Localisation: Oranienburg  
Utilisation: Habitat avec assistance  
et du soins  
Surface utile: 4'437 m<sup>2</sup>  
Terrain: 4'515 m<sup>2</sup>  
Construction: 2019, 2021



Localisation: Schleswig  
Utilisation: Habitat avec assistance  
et du soins  
Surface utile: 6'000 m<sup>2</sup>  
Terrain: 5'800 m<sup>2</sup>  
Construction: 2022



Localisation: Rosbach  
Utilisation: Habitat avec assistance  
et du soins  
Surface utile: 10'469 m<sup>2</sup>  
Terrain: 8'668 m<sup>2</sup>  
Construction: 2022



Fin juin 2021, la valeur du portefeuille de placement atteignait EUR 132 millions et celle des projets de construction démarrés, EUR 110 millions.

## ORGANES

Conseil de fondation	Roland Vögele, président du Conseil Dr. Gero Bauknecht, vice-président Rolf Hubli Kaare Krane Prof. Dr. Karl-Werner Schulte
Commission du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS	Dr. Gero Bauknecht, président Kaare Krane, vice-président Prof. Dr. Karl-Werner Schulte Romeo Vetter
Commission du groupe de placement immobilier résidentiel allemand DAWID	Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, président Dr. Gero Bauknecht, vice-président Kaare Krane
Commission du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID	Dr. Gero Bauknecht, président Romeo Vetter Jürg Rauber Urs Künzi Dr. Sven Bradke
Direction	Quantus AG
Organe de révision	BDO AG
Experts	Wüest Partner AG
Organe de conformité	fls treuhand & consulting gmbh

## RAPPORT ANNUEL

### Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

	30.06.2021	30.06.2020
Fortune nette en CHF	197'026'132	157'328'447
Capital investissement	149'128'719	125'556'646
Nombre de parts en circulation	1'226'700	1'069'512
Valeur nette d'inventaire en CHF	160.62	147.10
Distribution par part en CHF <sup>1</sup>	0	0
Rendement du placement	9.19%	11.11%
Rendement du capital investi ROIC	7.86%	8.79%
Rendement des fonds propres ROE	8.91%	10.12%
Coefficient d'endettement	9.86%	13.85%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80.57%	81.83%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA GAV</sub>	0.76%	0.82%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA NAV</sub>	0.87%	0.97%
Durée résiduelle des contrat de bail (WAULT)	16.0	15.2
Taux des pertes sur loyer	4.31%	1.66%
Taux d'actualisation pondéré nominal	4.55%	4.75%
Numéro du valor / ISIN	34781849 / CH0347818491	
<sup>1</sup> Affection du résultat		réinvesti

# Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

## Compte de fortune

	tous les chiffres en CHF	
Actif	30.06.2021	30.06.2020
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilité	541'162	10'744'530
Créances de loyer	657'458	756'417
Provision pour du croire	0	-142'024
Créances de loyers après correction de valeur	657'458	614'393
Créances à court terme sur des tiers	37'148	13'492
Créances à court terme sur le compte d'exploitation	360'851	836'598
Comptes de régularisation de l'actif	45'592	58'443
<b>Total du fonds de roulement</b>	<b>1'642'210</b>	<b>12'267'457</b>
<b>Immobilisations</b>	<b>I</b>	
Constructions achevées (incl. terrain)	192'250'000	146'440'000
Constructions commencées (incl. terrain)	29'320'000	11'725'000
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)	456'439	0
Acompte pour les constructions achevées (incl. terrain)	0	12'146'004
<b>Total des immobilisations</b>	<b>222'026'439</b>	<b>170'311'003</b>
<b>Total actif (Fortune totale)</b>	<b>223'668'649</b>	<b>182'578'460</b>
<b>Passif</b>		
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme envers des tiers	3'625	36'978
Autres engagements	51'011	43'926
Comptes de régularisation du passif	<b>II</b>	535'820
Dettes hypothécaires	21'900'000	21'900'000
Impôts latents	<b>III</b>	2'733'289
<b>Total du fonds empruntés</b>	<b>26'642'517</b>	<b>25'250'013</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>197'026'132</b>	<b>157'328'447</b>
<b>Parts</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période	1'069'512	797'107
Variation durant la période	157'188	272'405
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	1'226'700	1'069'512
Valeur en capital par part	154.65	140.31
Produit net par part durant la période	5.97	6.79
Valeur d'inventaire par part avant distribution	160.62	147.10
./. Distribution	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	160.62	147.10
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	157'328'447	105'528'707
Soucriptions	23'572'073	37'344'192
Rachats	0	0
Distributions	<b>IV</b>	0
Résultat total de l'exercice	16'125'611	14'455'548
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>197'026'132</b>	<b>157'328'447</b>

## Compte de résultat

tous les chiffres en CHF  
01.07.20 - 30.06.21 01.07.19 - 30.06.20

<b>Produit théorique des loyers</b>		
Usage commercial	9'152'142	7'947'044
./. Perte de produit sur locaux vides	0	0
./. Pertes d'encaissement sur loyer et créances de charges	-394'315	-131'870
<b>Total de produit net des loyers</b>	<b>8'757'827</b>	<b>7'815'174</b>
<b>Entretien des immeubles</b>		
Maintenance	-73'641	-18'602
<b>Total d'entretien des immeubles</b>	<b>-73'641</b>	<b>-18'602</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais de chauffage, frais accessoires à la charge du propriétaire	1'463	-7'820
Assurances	-58'362	-104'791
Impôts et taxes	-23'418	-22'791
Autres charges d'exploitation	-16'237	-13'467
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-96'554</b>	<b>-148'869</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>8'587'632</b>	<b>7'647'703</b>
<b>Autres produits</b>		
Intérêts générés (intérêt débiteurs)	4'080	10'849
Taux négatifs	-35	0
Autres revenus	0	93
<b>Total autres produits</b>	<b>4'045</b>	<b>10'942</b>
<b>Frais de financement</b>		
Intérêts hypothécaires	-236'050	-236'050
Autres intérêts passif	-10'849	-577
<b>Total des frais de financement</b>	<b>-246'899</b>	<b>-236'627</b>
<b>Frais d'administration</b>	V	
Honoraires de la direction	-1'240'825	-964'918
Frais d'estimation et de révision	-41'000	-37'647
Autres frais d'administration	-253'727	-260'745
<b>Total frais d'administration</b>	<b>-1'535'552</b>	<b>-1'263'310</b>
<b>Produit/frais résultant de mutations de parts</b>		
Rachat de produits courus (lors de l'émission de parts)	515'484	1'106'327
Versement de produits courus (rachat de parts)	-6'453	0
<b>Total produit/frais résultant de mutations parts</b>	<b>509'031</b>	<b>1'106'327</b>
<b>Résultat net de l'exercice comptable</b>	<b>7'318'258</b>	<b>7'265'035</b>
<b>Gains en capital réalisées</b>	0	0
<b>Total gains en capital réalisées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gains en capital non réalisées</b>	VI	
Variation de la valeur des constructions achevées	7'500'280	6'461'976
Variation de la valeur des constructions en cours	3'029'729	2'216'636
Variation des impôts latents	-1'722'656	-1'488'098
<b>Total gains en capital non réalisées</b>	<b>8'807'353</b>	<b>7'190'514</b>
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>16'125'611</b>	<b>14'455'548</b>

## Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID

	30.06.2021	30.06.2020
Fortune nette en EUR	109'478'631	0
Capital investissement	110'500'000	0
Nombre de parts en circulation	1'105'000	0
Valeur nette d'inventaire en EUR	99.08	0
Distribution par part en EUR <sup>1</sup>	0	0
Rendement du placement	-0.92%	0%
Rendement du capital investi ROIC	-0.70%	0%
Rendement des fonds propres ROE	-0.92%	0%
Coefficient d'endettement	0.00%	0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	-150.94%	0%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA GAV</sub>	0.43%	0%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA NAV</sub>	0.58%	0%
Durée résiduelle des contrat de bail (WAULT)	19.75	0
Taux des pertes sur loyer	0.00%	0%
Taux d'actualisation pondéré nominal	5.76%	0%
Numéro du valor / ISIN		57976555
<sup>1</sup> Affection du résultat		réinvesti

# Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID

## Compte de fortune

	tous les chiffres en EUR	
Actif	30.06.2021	30.06.2020
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilité	14'034'893	0
Créances de loyer	0	0
Créances de loyers après correction de valeur	0	0
Créances à court terme sur des tiers	15'199	0
Créances à court terme sur le compte d'exploitation	0	0
Comptes de régularisation de l'actif	76'440	0
<b>Total du fonds de roulement</b>	<b>14'126'532</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations</b>	<b>I</b>	
Constructions achevées (incl. terrain)	22'100'000	0
Constructions commencées (incl. terrain)	109'514'554	0
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)	0	0
Acompte pour les constructions achevées (incl. terrain)	0	0
<b>Total des immobilisations</b>	<b>131'614'554</b>	<b>0</b>
<b>Total actif (Fortune totale)</b>	<b>145'741'086</b>	<b>0</b>
<b>Passif</b>		
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme envers des tiers	35'972'496	0
Engagements à court terme envers le compte d'exploitation	84'109	0
Autres engagements	156'250	0
Comptes de régularisation du passif	<b>II</b>	49'600
Dettes hypothécaires	0	0
Impôts latents	0	0
<b>Total du fonds empruntés</b>	<b>36'262'455</b>	<b>0</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>109'478'631</b>	<b>0</b>
<b>Parts</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période	0	0
Variation durant la période	1'105'000	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	1'105'000	0
Valeur en capital par part	99.45	0.00
Produit net par part durant la période	-0.38	0.00
Valeur d'inventaire par part avant distribution	99.08	0.00
./. Distribution	0.00	0.00
<b>Valeur d'inventaire par part après distribution</b>	<b>99.08</b>	<b>0.00</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	0	0
Soucriptions	110'500'000	0
Rachats	0	0
Distributions	<b>III</b>	0
Résultat total de l'exercice	-1'021'369	0
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>109'478'631</b>	<b>0</b>

## Compte de résultat

tous les chiffres en EUR  
01.07.20 - 30.06.21 01.07.19 - 30.06.20

<b>Produit théorique des loyers</b>		
Usage commercial	276'591	0
./. Perte de produit sur locaux vides	0	0
./. Pertes d'encaissement sur loyer et créances de charges	0	0
<b>Total de produit net des loyers</b>	<b>276'591</b>	<b>0</b>
<b>Entretien des immeubles</b>		
Maintenance	-1'131	0
<b>Total d'entretien des immeubles</b>	<b>-1'131</b>	<b>0</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais de chauffage, frais accessoires à la charge du propriétaire	-13'138	0
Assurances	-34'678	0
Honoraires de gérance	-21'260	0
Impôts et taxes	-10'047	0
Autres charges d'exploitation	-2'593	0
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-81'716</b>	<b>0</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>193'745</b>	<b>0</b>
<b>Autres produits</b>		
Intérêts générés (intérêt débiteurs)	0	0
Autres revenus	0	0
<b>Total autres produits</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Frais de financement</b>		
Intérêts hypothécaires	0	0
Autres intérêts passif	0	0
<b>Total des frais de financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Frais d'administration</b> <span style="float: right;">IV</span>		
Honoraires de la direction	-202'730	0
Frais d'estimation et de révision	-15'000	0
Autres frais d'administration	-393'499	0
<b>Total frais d'administration</b>	<b>-611'229</b>	<b>0</b>
<b>Produit/frais résultant de mutations de parts</b>		
Rachat de produits courus (lors de l'émission de parts)	0	0
Versement de produits courus (rachat de parts)	0	0
<b>Total produit/frais résultant de mutations parts</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net de l'exercice comptable</b>	<b>-417'484</b>	<b>0</b>
<b>Gains en capital réalisées</b>	<b>-1'257</b>	<b>0</b>
<b>Total gains en capital réalisées</b>	<b>-1'257</b>	<b>0</b>
<b>Produit net durant la période</b>	<b>-418'741</b>	<b>0</b>
<b>Gains en capital non réalisées</b> <span style="float: right;">V</span>		
Variation de la valeur des constructions achevées	-602'627	0
Variation de la valeur des constructions en cours	0	0
Variation des impôts latents	0	0
<b>Total gains en capital non réalisées</b>	<b>-602'627</b>	<b>0</b>
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>-1'021'369</b>	<b>0</b>

## Fortune de base

### Bilan

		tous les chiffres en CHF	
Actif		30.06.2021	30.06.2020
<b>Fonds de roulement</b>			
Disponibilités		55'513	15'887
Créances sur le groupe de placements DAWID	VII	189'735	254'735
Créances sur le groupe de placements DAGID	VIII	92'200	0
Autres créances		164'796	685'449
Compte de régularisation de l'actif		2'240	2'940
<b>Total du fonds de roulement</b>		<b>504'484</b>	<b>959'011</b>
<b>Total actif</b>		<b>504'484</b>	<b>959'011</b>
<b>Passif</b>			
<b>Fonds empruntés</b>			
Engagements envers des tiers		12'276	0
Engagements envers le groupe de placements	IX	360'851	836'598
Comptes de régulations du passif		22'700	13'800
<b>Total du fonds empruntés</b>		<b>395'827</b>	<b>850'398</b>
<b>Capital de fondation</b>			
Capital de dotation		100'000	100'000
Report de bénéfice		8'614	6'490
Bénéfice net		44	2'124
<b>Total du capital de fondation</b>		<b>108'658</b>	<b>108'614</b>
<b>Total Passif</b>		<b>504'485</b>	<b>959'012</b>

## Compte de résultat

	tous les chiffres en CHF	
	01.07.20 - 30.06.21	01.07.19 - 30.06.20
<b>Produit</b>		
Contribution du groupe de placement DAGSIS	102'800	116'000
Contribution du groupe de placement DAGID	27'200	0
Revenu d'intérêts	0	4'053
Autres produits	226	231
<b>Total des produits</b>	<b>130'226</b>	<b>120'284</b>
<b>Charges</b>		
Organes	-101'059	-84'743
Frais de révision, supervision OAK BV & ASIP	-14'789	-15'405
Frais administratifs	-14'334	-18'012
Frais d'intérêts	0	0
<b>Total des charges</b>	<b>-130'182</b>	<b>-118'160</b>
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>44</b>	<b>2'124</b>

# ANNEXE

## 1. Bases et organisation

### Forme juridique et objet

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

### Statuts et règlements

#### Statuts

(mis en vigueur par l'assemblée des investisseurs du 4 décembre 2019, révisé le 10 juillet 2017)

#### Règlement de la fondation

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

#### Règlement d'organisation

(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 23 mars 2020, révisé le 26 septembre 2019)

#### Directives de placement DAGSIS

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

#### Prospectus DAGSIS

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

#### Directives de placement DAGID

(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 26 octobre 2020, révisé le 24 septembre 2020)

#### Prospectus DAGID

(mis en vigueur par le Conseil de fondation le 29 janvier 2021, révisé le 26 octobre 2020)

### Assemblée des investisseurs

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

- prise de décision sur les demandes de modification des statuts à l'autorité de surveillance et approbation des modifications du règlement de la fondation;
- élection des membres du Conseil de fondation, sous réserve du droit de nomination reconnu au fondateur conformément à l'art. 9 al. 1;
- élection de l'organe de révision;
- prise de connaissance du rapport de l'organe de révision et approbation des comptes annuels;

- admission de filiales dans la fortune de base;
- admission de participations dans des sociétés anonymes suisses non cotées dans la fortune de base;
- prise de décision sur les demandes de dissolution ou de fusion de la fondation à l'autorité de surveillance;
- quitus au Conseil de fondation.

#### Conseil de fondation

En vertu de l'art. 9 des statuts, le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il exerce toutes les missions et compétences que la loi et les statuts de la fondation n'attribuent pas à l'assemblée des investisseurs et veille notamment à la bonne organisation de la fondation. Le Conseil de fondation décide de toutes les transactions à partir d'un montant de CHF 1 million.

#### Membres du Conseil de fondation

Roland Vögele, président du Conseil  
 Dr. Gero Bauknecht, vice-président  
 Rolf Hubli  
 Kaare Krane  
 Prof. Dr. Karl-Werner Schulte

Les membres du Conseil de fondation ont un droit de signature collectif à deux.

#### Commissions de placement

Conformément à l'art. 13 du règlement de la fondation, le Conseil de fondation peut déléguer la surveillance de l'activité d'investissement de la direction à une ou plusieurs commissions de placement. Le règlement d'organisation règle leurs tâches et compétences.

#### Membres des commissions de placement

Groupe de placement immobilier commercial suisse  
 DAGSIS  
 Dr. Gero Bauknecht, président  
 Kaare Krane, vice-président  
 Prof. Dr. Karl-Werner Schulte  
 Romeo Vetter

Groupe de placement immobilier résidentiel allemand  
 DAWID  
 Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, président  
 Dr. Gero Bauknecht, vice-président  
 Kaare Krane

Groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID  
 Dr. Gero Bauknecht, président  
 Romeo Vetter  
 Jürg Rauber  
 Urs Künzi  
 Dr. Sven Bradke

## Direction

En vertu de l'art. 19 du règlement de la fondation, le Conseil de fondation peut charger un tiers de la direction des transactions de la fondation et du placement de la fortune. Le règlement d'organisation en règle les tâches et compétences. En vertu de l'art. 19 du règlement de la fondation, un contrat écrit a été conclu avec Quantus AG pour la direction et la gestion du portefeuille. La direction peut effectuer des opérations pouvant atteindre CHF 1 million en compétence propre.

Au sein de la direction, Stefan Binderheim (directeur), Andrea Wegmann, Julia Riesenmann et Adrian Friedli ont un droit de signature collectif à deux pour la fondation.

## Organe de révision, conseiller, autorité de surveillance

Organe de révision      BDO AG, Zurich

Autorité  
de surveillance      Commission de haute surveil-  
lance de la prévoyance professi-  
onnelle (CHS PP), Berne

Experts      Wüest Partner AG, Zurich

Organe de conformité      fls treuhand & consulting gmbh,  
Burgdorf

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

### Comptabilité et présentation des comptes

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

### Evaluation

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

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

Les fourchettes de taux de capitalisation bruts se situent entre 4.42% et 4.72% pour le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS. Le taux d'actualisation pondéré est de 4.55%. La valeur pour le groupe de placement immobilier commercial allemand DAGID est 5.76%.

### Structure

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

### Situation patrimoniale

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

## Impôts

A l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts réels spécifiques aux biens, la fondation de placement sur vos investissements immobiliers suisses n'est pas directement imposable. Les impôts latents sur les gains immobiliers sont constitués par objet et indiqués dans le compte de fortune. Ils font l'objet d'adaptations permanentes en fonction des variations du marché et de la durée de possession prévue, ainsi que d'autres facteurs pertinents.

Les investissements immobiliers à l'étranger sont réalisés par de filiales luxembourgeoises. En principe, les filiales sont soumises à l'impôt sur les sociétés au siège de la société et les propriétés sont soumises à l'impôt sur les biens immobiliers et à l'impôt sur les sociétés au lieu de la propriété.

La fondation de placement s'est soumise volontairement à la TVA.

## Hypothèques

A la date d'arrêté des comptes, les dettes hypothécaires de groupe de placement immobilier commercial suisse DAGID s'élèvent au total à CHF 21'900'000. Il s'agit sans exception d'hypothèques à taux fixe de la Raiffeisenbank, avec des échéances de 5 à 14 ans et un taux d'intérêt de 0.75% à 1.43%.

En garantie des prêts hypothécaires de la Raiffeisenbank s'élevant à CHF 21.9 millions, des cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 28.7 millions sont inscrites pour les immeubles d'Au, Dottikon, Widnau et Wil, dont la valeur de marché est de CHF 52.5 millions.

## Autres informations

Des informations relatives aux postes individuels du compte de fortune et du compte de résultat figurent dans les commentaires sur la situation financière.

### 3. Commentaires sur la situation financière

#### 3.1 Groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

I	<b>Immobilisations</b>	
	Achats d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue	Bâtiment de production et administratif à 6403 Küssnacht am Rigi Parcelle de terrain à 5322 Koblenz Bâtiment de production et administratif à 1312 Eclépens Bâtiment de production et administratif à 1510 Moudon
	Ventes d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue	Aucune
	Constructions achevées (y c. terrain) au cours de la période sous revue	Valeur de marché en CHF
		Bâtiment de production et de bureaux à 9552 Bronschhofen 24'080'000 Bâtiment de production et administratif à 5605 Dottikon 10'110'000 Bâtiment de logistique pharmaceutique à 9443 Widnau 6'680'000 Siège administratif et de vente à 9443 Widnau 7'860'000 Parc industriel à 9434 Au 3'730'000 Bâtiment industriel à 3185 Schmiten 27'600'000 Bâtiment de production et de bureaux à 5605 Dottikon 7'710'000 Bâtiment de production et administratif à 1522 Lucens 20'670'000 Bâtiment de production et administratif à 1564 Domdidier 21'810'000 Bâtiment de production et administratif à 5322 Koblenz 10'050'000

Bâtiment d'entrepôts et administratif à 1470 Estavayer-le-Lac	9'070'000
Bâtiment de production et administratif à 6403 Küssnacht am Rigi	15'320'000
Bâtiment de production et administratif à 1312 Eclépens	22'550'000
Bâtiment de production et administratif à 1510 Moudon	5'010'000
Total	192'250'000

Valeurs de marché des biens immobiliers

Lors des expertises d'estimation externes, la valeur actuelle est déterminée en fonction du rendement escompté, en tenant compte de taux d'actualisation et de capitalisation adaptés aux risques.

Constructions en cours (y c. terrain) au cours de la période sous revue	Coûts de revient en CHF
Terrain à 9100 Herisau	29'320'000
Total	29'320'000

Le volume d'investissements s'élève à CHF 28.3 millions. Le locataire emménagera dans le nouveau bâtiment en juillet 2021.

Terrin à bâtir	Parcelle de terrain à 5322 Koblenz	456'000
Total		456'000

Méthode d'évaluation

A compter de l'exercice 2020/2021, les projets de construction en phase de développement sont évalués selon la méthode «true and fair value». Auparavant, ils étaient évalués aux coûts de revient: les coûts restant encourus à la date de référence étaient déduits de la valeur après achèvement du projet. Les terrains à bâtir sont évalués à leur prix de revient.

II	<b>Comptes de régularisation du passif</b>	Les comptes de régularisation du passif se composent des loyers payés d'avance pour le troisième trimestre, d'un montant de CHF 201'135, ainsi que des frais des organes de révision et de conformité et les impôts s'élevant à CHF 30'800.
III	<b>Impôts latents</b>	Cf. VI Gains en capital non réalisés.
IV	<b>Affectation des bénéfices</b>	De manière générale, le groupe de placement ne procède à aucune distribution. Tous les produits et gains en capital issus des placements sont réinvestis en permanence.
V	<b>Frais d'administration</b>	Les frais d'administration du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS, qui s'élèvent à CHF 1'535'552, se composent de rémunérations des frais d'estimation et de révision et de rémunérations de la direction ainsi que d'autres frais d'administration. Les rémunérations de la direction s'élèvent à CHF 1'240'825 et comprennent les frais de gestion ainsi que les honoraires de la direction du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS. Les autres frais d'administration à hauteur de CHF 253'727 comprennent entre autres les rémunérations pour la fortune de base de CHF 102'800 et les honoraires de la commission de placement de CHF 38'671.
VI	<b>Gains en capital non réalisés</b>	Le gain en capital non réalisé affiché, d'un montant de CHF 8'807'353, correspond au gain en capital non réalisé du portefeuille immobilier, soit CHF 7'500'280, et des constructions en cours, soit CHF 3'029'729, moins les impôts latents à hauteur de CHF 1'722'656.
	Remboursements, indemnités de distribution et de gestion	En relation avec l'art. 40 OFP, la fondation de placement n'a perçu ou versé aucun remboursement ou indemnité de distribution et de gestion.
	Commissions pour l'émission et le rachat de droits	En vertu de l'art. 18 du règlement de la fondation, l'émission et le rachat de droits peuvent donner lieu chacun au prélèvement de commissions de 2% maximum. Pour les commissions d'émission en faveur de la distribution, le Conseil de fondation a fixé un taux de 1%, et pour les commissions de rachat un taux de 0%. Pour l'exercice 2020 - 2021, la fondation de placement n'a elle-même perçu aucune commission d'émission et de rachat. Quantus AG est chargée de lever les capitaux pour la fondation de placement et, pour couvrir ses propres frais, perçoit les commissions de distribution correspondantes (commission d'émission en faveur de la distribution) directement auprès des investisseurs.

Répertoire immobilier le 30 juin 2021  
Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

Immeubles existants

Canton	Localisation	Adresse	Terrain en m <sup>2</sup>	Bureau	Commerce	Répartition de l'utilisation en m <sup>2</sup>				Total	Places de parking	Évaluation le 30.06.2020 CHF	Évaluation le 30.06.2021 CHF
						Logistique, Entrepôt	Industrie, Production	Divers	Divers				
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	--	200	4'950	--	5'670	65	10'620'000	10'110'000	
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	900	--	--	1'580	--	2'480	45	7'500'000	7'710'000	
AG	Koblentz	Landstrasse 47	16'340	827	--	1'930	4'155	277	7'189	30	9'780'000	10'050'000	
FR	Schmiten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	--	7'720	9'600	290	18'610	110	26'690'000	27'600'000	
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	11'468	1'390	--	--	6'290	--	7'680	103	21'080'000	21'810'000	
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	5'144	698	457	6	1'226	--	2'386	38	8'800'000	9'070'000	
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	--	75	960	--	1'407	30	3'750'000	3'730'000	
SG	Bronschhofen	Gebenloostasse 15	9'453	2'366	--	--	6'734	--	9'100	136	23'290'000	24'080'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	--	291	742	2'461	48	7'970'000	7'860'000	
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	--	2'469	--	2'624	60	60	6'380'000	6'680'000	
SZ	Küssnacht am Rigi	Zugerstrasse 61	4'510	700	--	700	3'300	410	5'110	30	--	15'320'000	
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	12'582	908	--	227	4'952	--	6'087	40	20'580'000	20'670'000	
VD	Éclépens	Le Marais 5	18'697	987	--	--	5'520	710	7'217	116	--	22'550'000	
VD	Moudon	Chemin du Grand-Pré 2A	4'871	233	238	--	1'136	130	1'737	30	--	5'010'000	
<b>Total</b>			<b>133'612</b>	<b>11'491</b>	<b>1'688</b>	<b>13'327</b>	<b>50'694</b>	<b>2'559</b>	<b>79'758</b>	<b>881</b>	<b>146'440'000</b>	<b>192'250'000</b>	

Nouveau bâtiment en construction

Canton	Localisation	Adresse	Terrain en m <sup>2</sup>	Bureau	Commerce	Répartition de l'utilisation en m <sup>2</sup>				Total	Places de parking	Évaluation le 30.06.2020 CHF	Évaluation le 30.06.2021 CHF
						Logistique, Entrepôt	Industrie, Production	Divers	Divers				
AR	Henisau	Hölzlistrasse	6'053	--	--	--	--	--	--	--	11'725'000	29'320'000	
<b>Total</b>			<b>6'053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11'725'000</b>	<b>29'320'000</b>	

### 3.2 Groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID

#### I Immobilisations

**Filiales en immobilisations** La fortune de placement du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID est investie via des filiales détenues à 100% par la fondation de placement. Toutes les filiales sont entièrement consolidées et leur siège est situé au 12D, Rue Guillaume Kroll, 1882 Luxembourg.

Filiales	Participation
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%
Achats d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue	<p>Maison de soins à 41540 Dormagen</p> <p>Maison de soins pour seniors à 47053 Duisburg</p> <p>Maison de soins pour seniors à 82140 Olching</p> <p>Habitat avec assistance à 16515 Oranienburg</p> <p>Habitat avec assistance et du soins à 16515 Oranienburg</p> <p>Habitat avec assistance et du soins à 24866 Schleswig</p> <p>Habitat avec assistance et du soins à 61191 Rosbach</p>
Ventes d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue	keine

	Constructions achevées (y c. terrain) au cours de la période sous revue		Valeur de marché en EUR
		Maison de soins à 41540 Dormagen	22'100'000
	Valeurs de marché des biens immobiliers	Lors des expertises d'estimation externes, la valeur actuelle est déterminée en fonction du rendement escompté, en tenant compte de taux d'actualisation et de capitalisation adaptés aux risques.	
			Coûts de revient en EUR
	Constructions en cours (y c. terrain) au cours de la période sous revue	Maison de soins pour seniors à 47053 Duisburg	1'060'209
		Maison de soins pour seniors à 82140 Olching	35'577'789
		Habitat avec assistance à 16515 Oranienburg	11'358'179
		Habitat avec assistance et du soins à 16515 Oranienburg	15'518'305
		Habitat avec assistance et du soins à 24866 Schleswig	9'411'312
		Habitat avec assistance et du soins à 61191 Rosbach	36'588'760
		Total	109'514'554
	Méthode d'évaluation	Les projets de construction en phase de développement sont évalués à leur coût.	
II	Comptes de régularisation du passif	Les comptes de régularisation du passif se composent des frais des organes de révision et de conformité et les frais de gestion s'élevant à CHF 34'000.	
III	Affectation des bénéfices	De manière générale, le groupe de placement ne procède à aucune distribution. Tous les produits et gains en capital issus des placements sont réinvestis en permanence.	
IV	Frais d'administration	Les frais d'administration du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID, qui s'élèvent à EUR 611'229, se composent de rémunérations des frais d'estimation et de révision et de rémunérations de la direction ainsi que d'autres frais d'administration. Les rémunérations de la direction s'élèvent à EUR 202'730 et comprennent les frais de gestion ainsi que les honoraires de la direction du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID. Les autres frais d'administration à hauteur de CHF 393'499 comprennent entre autres les rémunérations pour la fortune de base de CHF 68'144.	

V	<b>Gains en capital non réalisés</b>	Le gain en capital non réalisé affiché, d'un montant de CHF 602'627 résulte d'une perte de réévaluation.
	Remboursements, indemnités de distribution et de gestion	En relation avec l'art. 40 OFP, la fondation de placement n'a perçu ou versé aucun remboursement ou indemnité de distribution et de gestion.
	Commissions pour l'émission et le rachat de droits	En vertu de l'art. 18 du règlement de la fondation, l'émission et le rachat de droits peuvent donner lieu chacun au prélèvement de commissions de 2% maximum. Pour les commissions d'émission en faveur de la distribution, le Conseil de fondation a fixé un taux de 1.25%, et pour les commissions de rachat un taux de 0%. Pour l'exercice 2020 - 2021, la fondation de placement n'a elle-même perçu aucune commission d'émission et de rachat.

**Répertoire immobilier le 30 juin 2021**  
**Le groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID**

**Immeubles existants**

État	Localisation	Adresse	Terrain en m <sup>2</sup>	Bureau	Commerce	Répartition de l'utilisation en m <sup>2</sup>			Total	Places de parking	Évaluation le 30.06.2020 EUR	Évaluation le 30.06.2021 EUR
						Domaine de la Santé	Usage public	Divers				
Nordrhein-Westfalen	Dormagen	Dr.-Geldmacher-Strasse 24	9'985	--	--	4'648	--	3'431	8'079	--	--	22'100'000
<b>Total</b>			<b>9'985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4'648</b>	<b>0</b>	<b>3'431</b>	<b>8'079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22'100'000</b>

**Nouveau bâtiment en construction**

État	Localisation	Adresse	Terrain en m <sup>2</sup>	Bureau	Commerce	Répartition de l'utilisation en m <sup>2</sup>			Total	Places de parking	Évaluation le 30.06.2020 EUR	Évaluation le 30.06.2021 EUR
						Domaine de la Santé	Usage public	Divers				
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	Grünewaldstrasse	--	--	--	5'420	--	--	5'420	--	--	1'060'209
Bayern	Olching	Heinrich-Nicolaus-Strasse 1	--	--	--	2'565	--	--	2'565	--	--	35'577'789
Brandenburg	Oranienburg	Bernauer Strasse 65	--	--	--	3'157	--	--	3'157	--	--	11'358'179
Brandenburg	Oranienburg	Chausseestrasse 44	--	--	--	4'437	--	--	4'437	--	--	15'518'305
Schleswig-Holstein	Schleswig	Auf der Freiheit 5	--	--	--	6'000	--	--	6'000	--	--	9'411'312
Hessen	Rosbach	Leimkraut 4,6&10	--	--	--	10'469	--	--	10'469	--	--	36'588'760
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32'048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32'048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109'514'554</b>

### 3.3 Compte d'exploitation

VII	Créances sur le groupe de placements DAWID	La fortune de base affiche une créance sur le groupe de placement immobilier résidentiel allemand DAWID de CHF 189'735. Cette créance est remboursée dans le cadre de l'investissement initial du groupe de placement.
VIII	Créances sur le groupe de placements DAGID	La fortune de base affiche une créance sur le groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID de CHF 92 200. Cette créance inclut la rémunération des prestations et honoraires préfinancés par la fondation de placement.
IX	Engagements envers le groupe de placements DAGSIS	Le poste Créances sur le groupe de placements DAGSIS recouvre principalement des demandes de restitution de TVA du groupe de placement DAGSIS, que la fondation de placement réclame et perçoit par l'intermédiaire du compte de gestion.

#### 4. Prescriptions de l'autorité de surveillance

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

#### 5. Autres informations relatives à la situation financière

Liens d'intérêt	Les liens d'intérêt existants des organes et des institutions de la fondation de placement ont été présentés en conformité avec art. 3 du Code de conduite. Ils ne donnaient pas lieu à des conflits d'intérêts au cours de la période en revue.
Affaires avec des personnes proches	Un contrat de représentant/service du Maître de l'ouvrage a été conclu aux conditions du marché entre la fondation de placements immobilier DAI et la „Bau und Immobilienprojekte Romeo A. Vetter“.
Affaires judiciaires en cours	Il n'existe aucune affaire judiciaire en cours.
Opérations commerciales et transactions de capitaux particulières	Pendant la période sous revue, aucune opération commerciale ou transaction de capitaux particulière n'a eu lieu.
Opérations avec des dérivés	Pendant la période sous revue, aucun contrat portant sur des instruments dérivés n'a été conclu.
Apports en nature	Pendant la période sous revue, aucun apport en nature n'a eu lieu.
Evénements postérieurs à la date de clôture	<p>Jusqu'à la date d'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation à l'attention de l'assemblée des investisseurs le 29 septembre 2021, aucun événement susceptible d'influer sensiblement sur l'évaluation des présents comptes annuels n'est intervenu après la date de clôture.</p> <p>Ce rapport n'a pas encore été approuvé par l'assemblée des investisseurs.</p> <p>La fondation de placement est soumise à la charte ASIP. Le conseil de fondation et les partenaires externes chargés du placement, de l'administration et de la gestion et contrôle de la fortune de prévoyance s'engagent à respecter le devoir de loyauté et d'intégrité. Le Conseil de fondation a pris toutes les mesures nécessaires de vérifier le respect des règlements de la charte ASIP.</p>

# RAPPORT DES EXPERTS EN ESTIMATION WÜEST PARTNER AG



La Fondation DAI  
Zurich

Fondation DAI,  
groupe de placement DAGSIS  
Update de l'évaluation immobili-  
lière au 30 juin 2021

**Rapport final**  
Zurich, 29.06.2021



N° du projet	108428.2101
Client	La Fondation DAI Kirchenweg 8 8008 Zurich
Interlocuteur	Monsieur Stefan Binderheim
Élaboration	Wüest Partner SA Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zurich Suisse T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Direction du projet	Pascal Marazzi-de Lima <a href="mailto:pascal.marazzi@wuestpartner.com">pascal.marazzi@wuestpartner.com</a> Andreas Häni <a href="mailto:andreas.haeni@wuestpartner.com">andreas.haeni@wuestpartner.com</a>
Traité par	Jorge Sanchis <a href="mailto:jorge.sanchis@wuestpartner.com">jorge.sanchis@wuestpartner.com</a>
Période	Juin 2021

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

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 280 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles. Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort, Berlin, Hambourg, Munich, Dusseldorf et Paris nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les 23 associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister et Andreas Pörschke.

## Rapport des experts en estimation

Les immeubles de la Fondation DAI, groupe de placement DAGSIS, sont évalués annuellement à leur valeur de marché actuelle par l'expert en estimation Pascal Marazzi-de Lima (partenaire de Wüest Partner). Cette évaluation est valable au 30 juin 2021.

### **Normes d'évaluation et bases**

Les experts en estimation évaluent les immeubles selon le principe de la «juste valeur», c'est-à-dire que la valeur de marché déterminée est définie comme le prix de vente qui pourrait très probablement être obtenu sur le marché dans des conditions de marché équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre parties bien informées (Swiss Valuation Standards SVS). Les positions extrêmes à la hausse et à la baisse sont donc exclues. Les projets de construction ou les biens immobiliers en phase de développement sont évalués sur la base du principe «true and fair value», c'est-à-dire que le projet est évalué à la date d'évaluation en déduisant les coûts restants de la valeur après achèvement.

L'évaluation garantit un degré élevé de transparence, d'uniformité, d'actualité et d'exhaustivité. Les valeurs de marché que nous avons déterminées à la date de référence se basent sur les normes usuelles de la branche, (en particulier celles des Swiss Valuation Standards SVS), et sont conformes aux dispositions légales, en particulier l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les règles comptables déterminantes (Swiss GAAP RPC 26) et le règlement d'évaluation de la Fondation DAI. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi le plus haut degré d'objectivité possible, les activités professionnelles des experts en évaluation en tant que partenaires de Wüest Partner excluent aussi bien les transactions commerciales et les opérations de commissions associées que la gestion de biens immobiliers. L'évaluation est basée sur les informations les plus récentes concernant les immeubles et le marché immobilier. Les données et documents sur les biens immobiliers sont fournis par le propriétaire. Leur exactitude est présumée. Toutes les données du marché immobilier proviennent des bases de données continuellement mises à jour de Wüest Partner (Immo-Monitoring 2021).

### **Méthode d'évaluation**

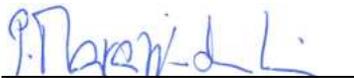
Les biens immobiliers de la Fondation DAI, groupe de placement DAGSIS sont évalués selon la méthode discounted cashflow (DCF). Celle-ci est conforme aux normes internationales et s'applique également aux évaluations d'entreprises. Alors qu'il y a fondamentalement une liberté de méthode dans l'évaluation immobilière, la méthode DCF est reconnue en tant que bonne pratique. Selon cette méthode, la valeur de marché actuelle d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus escomptés à la valeur actuelle (avant impôts, paiements d'intérêts, amortissements et provisions = EBITDA). Les revenus nets (EBITDA) sont escomptés individuellement pour chaque immeuble, en fonction du marché et ajusté en fonction des risques, et selon les opportunités et les risques respectifs. Tous les flux de paiements attendus sont publiés dans un rapport détaillé pour chaque immeuble, créant ainsi la plus grande transparence possible. Le rapport met en évidence les principaux changements intervenus depuis la dernière évaluation.

### Résultats de l'évaluation au 30 juin 2021

Au 30 juin 2021, la valeur de marché du portefeuille de la Fondation DAI, groupe de placement DAGSIS avec 15 immeubles, est estimée à CHF 221'570'000 (2020: CHF 158'165'000). Durant la période sous revue, du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021, 3 biens immobiliers a été acquis (Küssnacht am Rigi, Zugerstrasse 61; Eclépens, Z.I. Le Marais 5 et Moudon, Chemindu Grand-Pré 2a). Une propriété est en cours de construction (Herisau, Hölzlistrasse 11). Neuf des onze immeubles du portefeuille ont été réévalués sur l'ensemble de la période sous revue. En revanche, trois propriétés ont subi une perte de valeur en raison de l'augmentation des coûts d'entretien estimés pour les dix prochaines années, de la baisse des revenus ou de l'augmentation des taux de vacance. En ce qui concerne les immeubles du portefeuille de la Fondation DAI, qui faisaient partie du portefeuille pendant toute la période sous revue (hors projet de construction à Herisau), une appréciation de 2.0% de la valeur de marché a eu lieu (+ CHF 2'930'000 par rapport à 2020).

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

Wüest Partner SA  
Zurich, 29.06.2021



Pascal Marazzi-de Lima  
Partenaire



Andreas Häni  
Directeur

# RAPPORT DES EXPERTS EN ESTIMATION WÜEST PARTNER AG



La Fondation DAI  
Zurich

Fondation DAI,  
groupe de placement DAGID  
Update de l'évaluation immobili-  
lière au 30 juin 2021

**Rapport final**  
Zurich, 14.07.2021



N° du projet	119966.2101
Client	La Fondation DAI Kirchenweg 8 8008 Zurich
Interlocuteur	Monsieur Stefan Binderheim
Élaboration	Wüest Partner SA Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zurich Suisse T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Direction du projet	Pascal Marazzi-de Lima <a href="mailto:pascal.marazzi@wuestpartner.com">pascal.marazzi@wuestpartner.com</a> Andreas Häni <a href="mailto:andreas.haeni@wuestpartner.com">andreas.haeni@wuestpartner.com</a>
Traité par	Jorge Sanchis <a href="mailto:jorge.sanchis@wuestpartner.com">jorge.sanchis@wuestpartner.com</a>
Période	Juillet 2021

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

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 300 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles. Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort, Berlin, Hambourg, Munich, Dusseldorf et Paris nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les 23 associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister et Andreas Pörschke.

## Rapport des experts en estimation

Les immeubles de la Fondation DAI, groupe de placement DAGID, sont évalués annuellement à leur valeur de marché actuelle par l'expert en estimation Pascal Marazzi-de Lima (partenaire de Wüest Partner). Cette évaluation est valable au 30 juin 2021.

### **Normes d'évaluation et bases**

Les experts en estimation évaluent les immeubles selon le principe de la «juste valeur», c'est-à-dire que la valeur de marché déterminée est définie comme le prix de vente qui pourrait très probablement être obtenu sur le marché dans des conditions de marché équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre parties bien informées (Swiss Valuation Standards SVS). Les positions extrêmes à la hausse et à la baisse sont donc exclues. Les projets de construction ou les biens immobiliers en phase de développement sont évalués sur la base du principe «true and fair value», c'est-à-dire que le projet est évalué à la date d'évaluation en déduisant les coûts restants de la valeur après achèvement.

L'évaluation garantit un degré élevé de transparence, d'uniformité, d'actualité et d'exhaustivité. Les valeurs de marché que nous avons déterminées à la date de référence se basent sur les normes usuelles de la branche, (en particulier celles des Swiss Valuation Standards SVS), et sont conformes aux dispositions légales, en particulier l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les règles comptables déterminantes (Swiss GAAP RPC 26) et le règlement d'évaluation de la Fondation DAI. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi le plus haut degré d'objectivité possible, les activités professionnelles des experts en évaluation en tant que partenaires de Wüest Partner excluent aussi bien les transactions commerciales et les opérations de commissions associées que la gestion de biens immobiliers. L'évaluation est basée sur les informations les plus récentes concernant les immeubles et le marché immobilier. Les données et documents sur les biens immobiliers sont fournis par le propriétaire. Leur exactitude est présumée. Toutes les données du marché immobilier proviennent des bases de données continuellement mises à jour de Wüest Partner (Immo-Monitoring 2021).

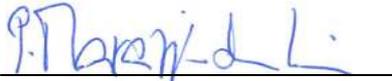
### **Méthode d'évaluation**

Les biens immobiliers de la Fondation DAI, groupe de placement DAGIS sont évalués selon la méthode discounted cashflow (DCF). Celle-ci est conforme aux normes internationales et s'applique également aux évaluations d'entreprises. Alors qu'il y a fondamentalement une liberté de méthode dans l'évaluation immobilière, la méthode DCF est reconnue en tant que bonne pratique. Selon cette méthode, la valeur de marché actuelle d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus escomptés à la valeur actuelle (avant impôts, paiements d'intérêts, amortissements et provisions = EBITDA). Les revenus nets (EBITDA) sont escomptés individuellement pour chaque immeuble, en fonction du marché et ajusté en fonction des risques, et selon les opportunités et les risques respectifs. Tous les flux de paiements attendus sont publiés dans un rapport détaillé pour chaque immeuble, créant ainsi la plus grande transparence possible. Le rapport met en évidence les principaux changements intervenus depuis la dernière évaluation.

**Résultats de l'évaluation au 30 juin 2021**

Au 30 juin 2021, la valeur de marché du portefeuille de la Fondation DAI, groupe de placement DAGID avec 1 immeuble, est estimée à EUR 22'100'000. Le propriété (Dormagen, Dr.-Geldmacher-Strasse 24) a été acquise en 2021.

Wüest Partner SA  
Zurich, 14.07.2021



Pascal Marazzi-de Lima  
Partenaire



Andreas Häni  
Directeur

# RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



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

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## **Bericht der Revisionsstelle**

An die Anlegerversammlung der

### **Die Anlagestiftung DAI, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der "Die Anlagestiftung DAI" bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung der Anlagegruppen Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS und Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID (Seiten 13 bis 18), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 19 und 20) und Anhang (Seiten 21 bis 35) für das am 30. Juni 2021 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 2021 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, 29. September 2021

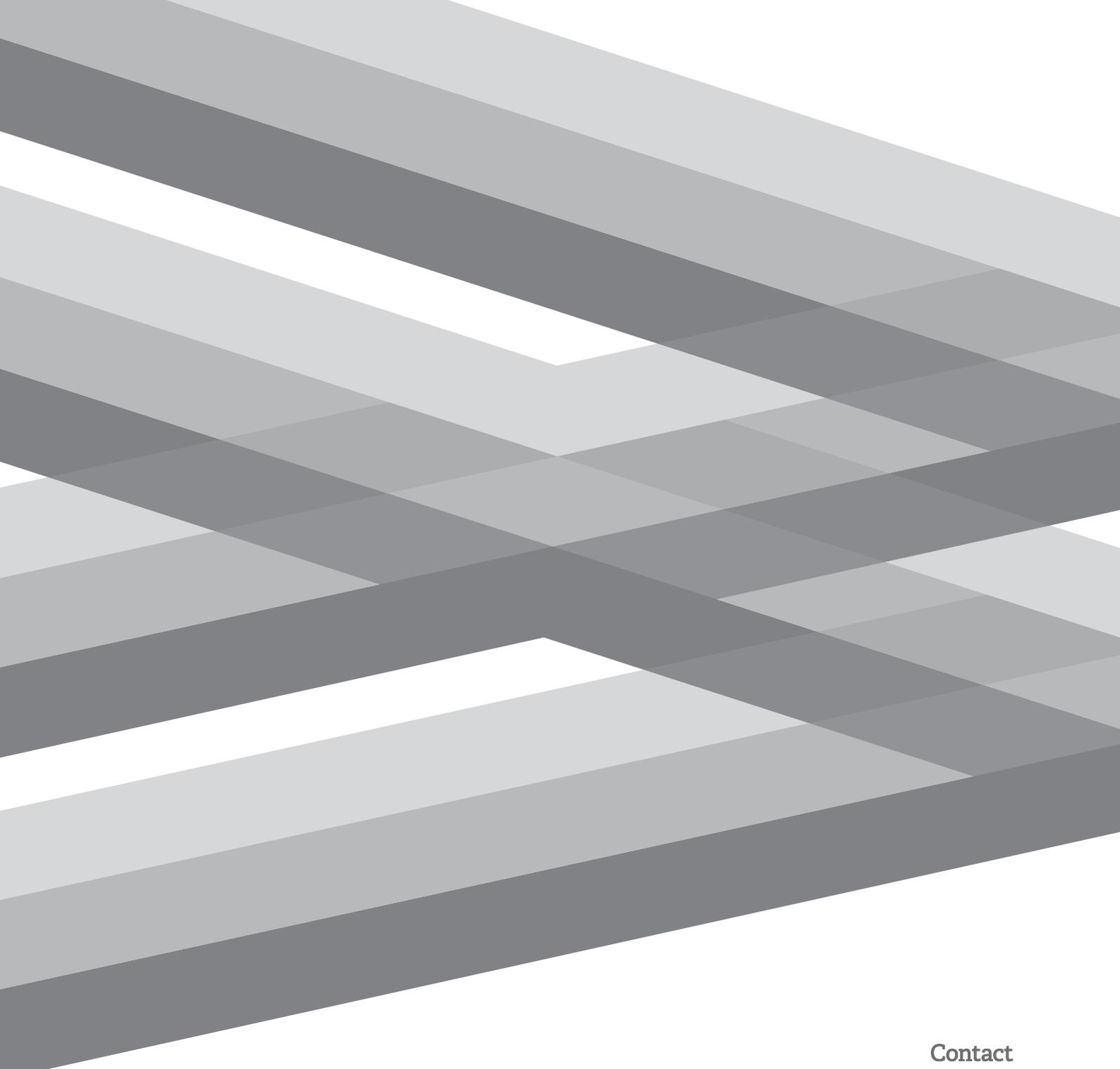
BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Manuel Lüthi  
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



## Contact

Die Anlagestiftung DAI  
Kirchenweg 8  
8008 Zürich

Dr. Stefan Binderheim  
Directeur  
[s.binderheim@anlagestiftungdai.ch](mailto:s.binderheim@anlagestiftungdai.ch)

Roland Vögele  
Président du Conseil de fondation

Tel. +41 44 878 99 33  
[www.anlagestiftungdai.ch](http://www.anlagestiftungdai.ch)

**DAI**  
Die Anlagestiftung