

Die Anlagestiftung DAI

# RAPPORT ANNUEL 2021-2022

le 30 juin 2022



DAI

Die Anlagestiftung

# TABLE DES MATIÈRESTABLE MATIÈRES

<b>3</b>	<b>Avant-propos et perspectives</b>
<b>6</b>	<b>Rapport du gestionnaire de portefeuille</b>
<b>17</b>	<b>Organes</b>
<b>19</b>	<b>Rapport annuel</b>
<b>20</b>	<b>Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS</b>
<b>21</b>	<b>Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS</b>
<b>21</b>	Compte de fortune
<b>22</b>	Compte de résultat
<b>23</b>	<b>Chiffres clés du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID</b>
<b>24</b>	<b>Comptes annuels du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID</b>
<b>24</b>	Compte de fortune
<b>25</b>	Compte de résultat
<b>26</b>	<b>Fortune de base</b>
<b>26</b>	Bilan
<b>27</b>	Compte de résultat
<b>28</b>	<b>Annexe</b>
<b>29</b>	<b>1. Bases et organisation</b>
<b>31</b>	<b>2. Principes d'évaluation et de présentation des comptes</b>
<b>33</b>	<b>3. Commentaires sur la situation financière</b>
<b>33</b>	3.1 Groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS
	Répertoire immobilier DAGSIS
	3.2 Groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID
	Répertoire immobilier DAGID
	3.3 Compte d'exploitation
<b>36</b>	<b>4. Prescriptions de l'autorité de surveillance</b>
<b>40</b>	<b>5. Autres informations relatives à la situation financière</b>
<b>40</b>	
<b>40</b>	
<b>42</b>	<b>Rapport des experts en estimation Wüest Partner AG</b>
	<b>Groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS</b>
<b>47</b>	<b>Rapport des experts en estimation Wüest Partner AG</b>
	<b>Groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID</b>
<b>53</b>	<b>Rapport de l'organe de révision</b>

# AVANT- PROPOS ET PERSPECTIVES

---

«Le volume de placement de la fondation de placement DAI a progressé d'environ CHF 190 millions, pour atteindre une valeur de plus de CHF 550 millions en fin d'exercice.»

---

## **Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel de la fondation de placement DAI. Le cinquième exercice de notre fondation s'est révélé extrêmement positif.**

L'intérêt des investisseurs institutionnels pour les placements immobiliers demeure très marqué et devrait également se maintenir à un niveau élevé pour l'exercice à venir. Le volume de placement de la fondation de placement DAI a ainsi progressé d'environ CHF 190 millions pour l'exercice sous revue, pour atteindre une valeur de plus de CHF 550 millions en fin d'exercice.

Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS a su profiter de la demande en investissements immobiliers suisses, parvenant à attirer de nouvelles institutions de prévoyance en tant qu'investisseurs mais également à enregistrer de nouvelles souscriptions de la part d'investisseurs existants. Sa fortune totale s'est accrue d'environ CHF 41 millions, pour atteindre CHF 264 millions en fin d'exercice.

Le portefeuille du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID créé l'an dernier, qui se concentre sur l'immobilier dans le secteur de la santé dans les pays de langue allemande autres que la Suisse, avec une priorité d'investissement axée sur l'Allemagne, se développe selon les prévisions. L'élargissement du portefeuille est essentiellement réalisé via le développement de projets, ce qui permet d'investir en permanence le capital souscrit. Sa fortune totale s'est accrue d'environ EUR 149 millions, pour atteindre EUR 287 millions en fin d'exercice.

L'inflation et la hausse des taux d'intérêt devraient demeurer une thématique incontournable l'an prochain. À cela s'ajoute le fait que de nombreuses entreprises continueront à devoir faire face à des défis majeurs en raison des interruptions/ralentissements affectant les chaînes d'approvisionnement, de l'augmentation massive du prix des matériaux dans le secteur de la construction ainsi que de la pénurie en ressources énergétiques résultant tant des effets de la pandémie que de l'impact du conflit actuellement en cours en Ukraine. Il faut relever que le contrôle et la gestion des risques instaurés par la fondation de placement, et axés sur la détention en portefeuille d'immobilier à usage commercial, ont parfaitement fonctionné.

Pour continuer à répondre au mieux aux défis et ambitions de croissance à venir, la direction a été réorganisée et ses équipes ont été renforcées au cours de l'exercice écoulé. Madame My Truong est depuis février 2022 en charge du Portfolio Management. Madame Cornelia Wüschner, venue renforcer l'équipe en septembre 2021, assume depuis février 2022 la direction avec Madame Andrea Wegmann. Monsieur Stefan Binderheim, à l'occasion de cette réorganisation, a choisi de nous quitter pour se consacrer à de nouvelles responsabilités. Nous le remercions pour son engagement à nos côtés et lui souhaitons le meilleur pour son avenir tant personnel que professionnel.

**Avant-propos et perspectives**

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Organes

Rapport annuel

Annexe

Rapport des experts en estimation

Rapport de l'organe de révision

Le Conseil de fondation et la direction sont convaincus que les deux groupes de placement sauront pleinement répondre aux attentes dans les années à venir en termes de cashflows et de plus-value, même dans le difficile contexte actuel.

Nous remercions l'ensemble de nos investisseurs pour la confiance qu'ils accordent à la fondation de placement DAI.

**Roland Vögele**

Président

**Cornelia Wüschner**

Co-Directrice

**Andrea Wegmann**

Co-Directrice

# RAPPORT DU GESTION- NAIRE DE PORTEFEUILLE

---

«L'objectif du Portfolio Management est de compléter le portefeuille immobilier avec des biens immobiliers commerciaux nécessaires et d'assurer la poursuite d'une croissance durable dans le contexte général de la situation du marché.»

---

**Le véhicule de placement «Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS» enregistre, grâce à une nouvelle acquisition et à la conclusion de nouveaux contrats de location, une augmentation totale du revenu locatif de 13%, à CHF 13,3 millions, et une hausse de la valeur de marché d'environ 16%, à CHF 256,5 millions. La valeur unitaire par part augmente, passant de CHF 160,62 à CHF 173,49. Le retour sur investissement pour l'année en court s'élève à 8,01%.**

Au cours de l'exercice écoulé 2021/2022, la demande en surfaces logistiques et industrielles est restée élevée. Les processus disruptifs dans le secteur du commerce de détail se poursuivent et renforcent la demande de surfaces logistiques et de stockage par les entreprises actives dans le commerce en ligne. De surcroît, les entreprises helvétiques des secteurs industriels de la production et de la transformation s'efforcent de plus en plus d'anticiper la problématique des interruptions des chaînes d'approvisionnement à l'échelle mondiale en stockant le matériel et en déplaçant la production sur sol suisse.

Le nombre de transactions dans le segment industriel et de la logistique est resté gérable en comparaison avec le segment résidentiel, même si la demande reste élevée tant au niveau de l'investissement que de la location. En Suisse, les restrictions en matière de droit de la construction constituent le frein principal à la réalisation de surfaces logistiques et industrielles modernes. La finalisation de ce type de surface n'est réalisable qu'avec des retards, en raison des conditions existantes.

La pénurie existante en grandes surfaces industrielles, logistiques et de stockage modernes à proximité des autoroutes a pour conséquence que les locataires sont prêts à payer des loyers plus élevés et à s'assurer de pouvoir louer ce type de surfaces par le biais de contrats de bail de longue durée.

Dans ce contexte, la réhabilitation des surfaces existantes redevient une priorité. La qualité de l'objet gagne en importance au regard de la technologie du bâtiment et des frais d'entretien et coûts annexes. La préoccupation première des locataires du secteur de la production industrielle en particulier est de maintenir leur compétitivité et d'anticiper au mieux les fluctuations des prix de l'énergie et des matières premières, en planifiant leurs achats en ce sens.

L'optique d'investissement de DAGSIS a montré que le portefeuille investissant spécifiquement dans des surfaces logistiques et industrielles se caractérisant par leur capacité élevée à un réemploi tiers a fait ses preuves, tout particulièrement en période de crise. La hausse inflationniste qui se profile est couverte durant la durée d'inflation par les contrats de location standard, indexés à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), de DAGSIS.

**8.01%**

Rendement des placements

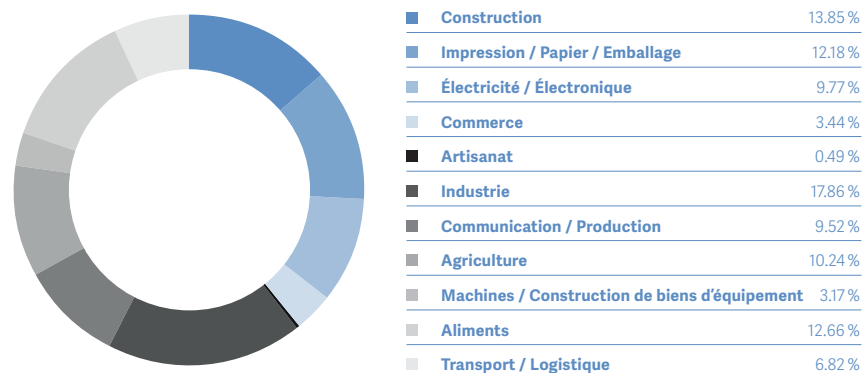
**13%**

Augmentation du revenu locatif

Il est par ailleurs apparu clairement que DAGSIS, en tant que véhicule de placement, n'a pas été impacté par ce qui relève de la capacité d'action des locataires comme des partenaires commerciaux en lien avec le conflit en Ukraine. Cela s'explique par le fait que les locataires de DAGSIS constituent le paysage national des PME suisses.

L'objectif du Portfolio Management est de compléter le portefeuille immobilier avec des biens immobiliers commerciaux nécessaires et d'assurer la poursuite d'une croissance durable dans le contexte général de la situation du marché. Les contrats de location arrivant à échéance dans le portefeuille permettent d'absorber la demande du marché et de générer d'éventuelles revalorisations pour le véhicule de placement. La satisfaction de nos locataires, réalisée grâce à notre proximité avec eux et par le biais d'un dialogue entre partenaires, a et continue de figurer au cœur de nos préoccupations durant cet exercice plus qu'agité.

### Graphique par secteurs d'utilisation



### Financement

Hypothèques	Montant en CHF	Date d'échéance	Taux d'intérêt
<b>Hypothèques à court terme (jusqu'à 1 an)</b>			
Hypothèque à taux fixe	1'350'000	15.09.22	0.75 %
Hypothèque à taux fixe	3'000'000	15.09.22	0.75 %
Hypothèque à taux fixe	2'750'000	15.09.22	0.75 %
<b>Total des hypothèques à court terme</b>	<b>7'100'000</b>		
<b>Hypothèques à long terme (à partir de 5)</b>			
Hypothèque à taux fixe	4'500'000	21.08.31	1.43 %
Hypothèque à taux fixe	6'500'000	15.09.27	1.15 %
Hypothèque à taux fixe	3'800'000	15.09.27	1.15 %
<b>Total des hypothèques à long terme</b>	<b>14'800'000</b>		
<b>Total des hypothèques</b>	<b>21'900'000</b>		



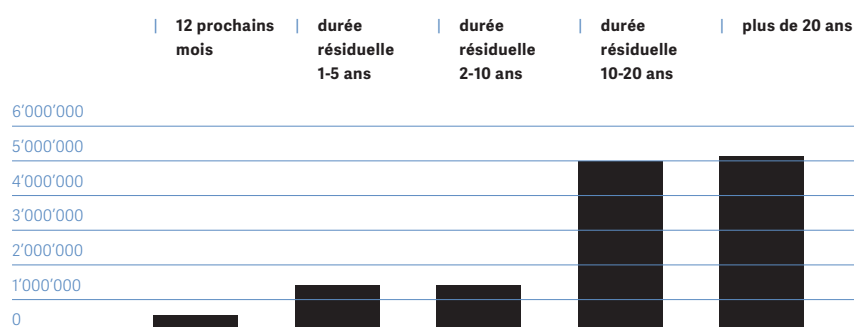
## Gestion du portefeuille groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

**Au cours de l'exercice sous revue, l'accent a été mis sur la revitalisation et la mise en location de surfaces vacantes grâce à la conclusion de nouveaux contrats et à la prolongation de contrats arrivant à échéance.**

En fin d'exercice, DAGSIS détient en portefeuille 16 immeubles et une parcelle de terrain, ce qui représente une valeur de marché s'élevant à CHF 256,6 millions (valeur au 30.06.2022). L'accroissement de la valeur de marché pour l'exercice sous revue par rapport aux CHF 222,5 millions de l'exercice précédent prend en compte la nouvelle acquisition réalisée à Niederwangen, BE, pour un montant de CHF 24,3 millions, ainsi que l'achèvement des travaux de construction de la laiterie Molkerei Forster à Herisau, dont la valeur a été réévaluée en fonction de l'avancée du chantier (se traduisant par une augmentation de CHF 6,0 millions). À quoi s'ajoute la location complète, réalisée avec succès, de l'immeuble de Dottikon, contribuant ainsi à le revaloriser durablement à hauteur de 22,7% – soit une valeur de CHF 2,3 millions. Le taux d'occupation du portefeuille DAGSIS calculé sur la base des revenus locatifs s'élève à 0,4%.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux (Weighted Average Unexpired Lease Term, WAULT) est d'environ 16 ans. Le loyer de Widnau, qui échoit en octobre 2022 et dont le loyer s'élève à presque CHF 0,5 million, est déjà en cours de commercialisation. Les négociations sont menées par le Portfolio Management de la fondation de placement. Si elles devaient se concrétiser, le contrat de bail triple-net portera sur une durée fixe de 10 ans et un loyer au niveau des prix du marché.

Durée résiduelle de location moyenne pondérée



En raison d'une situation économique difficile à évaluer, la stratégie d'investissement s'est notamment appuyée sur un échange intensif avec les locataires du portefeuille DAGSIS. Les défis auquel la branche doit faire face, les besoins spécifiques des locataires ainsi que les mesures de réduction des risques prises en conséquence ne sont pas seulement l'un des éléments du suivi global des locataires effectué par le Portfolio Management, mais constituent également des conditions inhérentes à la gestion des risques pour le portefeuille DAGSIS.

La pandémie et l'insécurité sur les marchés de l'énergie et des matières premières entraînent des retards dans les commandes et la constitution de stocks. Ce qui a généré des manques temporaires de liquidités à l'origine de retards de paiement pour l'exercice sous revue. Mais, dans l'ensemble, les locataires ont payé leurs loyers dans les temps, avec parfois quelques jours de retard. Le taux de loyers impayés pour l'exercice 2021/2022 s'établit aux environs de 3,5%. Un résultat imputable pour l'essentiel à la défaillance enregistrée à Dottikon dans le courant du premier semestre de l'exercice sous revue.

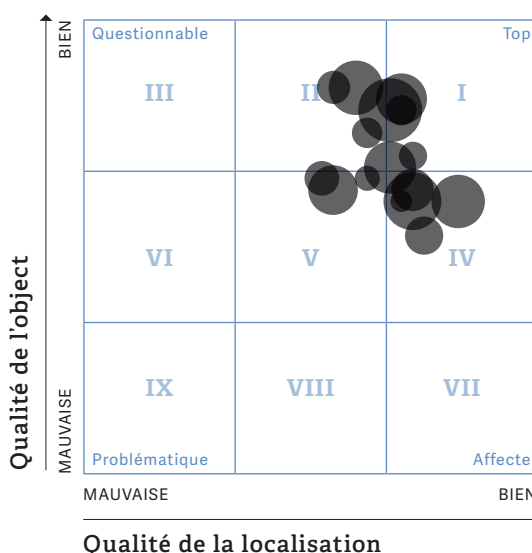
Pour cet exercice également, l'estimation de la qualité des objets et de la situation du portefeuille effectuée par un expert indépendant en évaluation immobilière a, à nouveau, été supérieure à la moyenne. L'évaluation a essentiellement porté sur la valeur utilitaire et l'état des bâtiments, ces deux aspects ayant obtenu chacun un *rating* positif de 4,0 (/5,0). Afin de garantir la qualité des bâtiments du portefeuille, les évaluations incluent, au 30.06.2022, des dépenses d'investissement à hauteur de CHF 2,9 millions (supérieures de CHF 1,0 million par rapport à l'exercice précédent) sur une période de détention de 10 ans.

Le retour sur investissement pour l'exercice sous revue s'élève à 8,01%.

La stratégie d'investissement appliquée au portefeuille DAGSIS a continué à jouer la prudence, avec un ratio de financement tiers de 8,53%. Cette diminution du ratio de financement tiers (loan-to-value, LTV) de 120 points de base s'explique par l'augmentation de la valeur de marché des biens immobiliers financés.

Wüest Partner AG, Évaluation du portefeuille DAGSIS

Date de référence le 30 juin 2022



## Bilan des acquisitions et locations

En ce qui concerne les acquisitions, le groupe de placement a procédé à l'acquisition d'un nouveau bien immobilier d'exploitation à Niederwangen, BE. Dans le cas de ce bâtiment d'exploitation, il s'agit d'une transaction de type sale-and-rent-back, ou «vente et cession-bail». Le contrat de bail triple-net négocié pour cet objet comporte une durée de bail fixe de 15 ans et présente un potentiel de valorisation de 12 % au moment de l'achat. Le locataire, dont la solvabilité est très élevée, est l'un des groupes leaders sur le marché suisse dans le domaine de la signalétique.

Début avril 2022, un contrat de bail double-net débutant au 1er mai 2022 pour une durée fixe de 10 ans a été conclu pour le bâtiment industriel et administratif de Dottikon, AG. Le montant du loyer, fixé à CHF 102'643 p. a., est conforme aux loyers du marché. Le retrait de l'«option de sortie» (ou break option) est réalisable en contrepartie du paiement d'une pénalité. L'entreprise locataire est solvable et spécialisée à l'échelle du globe dans l'installation et la révision de compresseurs et de turbines. Outre environ 780 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques, elle a également loué 80 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux destinées à des fins administratives et de formation.

Un nouveau contrat de bail double-net débutant au 1er juin 2022 a été conclu concernant Dottikon, Wohlerstrasse 51. Le locataire est bien établi dans le secteur de la logistique. L'objet loué occupe une surface d'environ 4'700 m<sup>2</sup> et génère un revenu locatif de CHF 591'330 p.a. Le loyer fixé dans le bail ainsi conclu est de CHF 42'320 plus élevé que les loyers du marché. La durée du bail est de 10 ans avec option de sortie (break option) assortie d'une pénalité et d'un délai de résiliation de 12 mois.

---

Bâtiment Niederwangen, BE



Dans le parc industriel de la Hauptstrasse 145 à Au, des contrats de bail double-net à long terme pour des loyers de CHF 79'200 et CHF 64'800 p.a. respectivement ont été conclus avec les actuels locataires, actifs dans le secteur de la construction métallique et de la fabrication de machines, de manière anticipée, préalablement à la date d'échéance des contrats de bail existants, fixée au troisième trimestre de l'année en cours. Ces deux contrats de bail, dont la durée a été fixée à 15 ans, arriveront à échéance en 2037. Les loyers convenus entre les parties ont pu être négociés à hauteur de la valeur locative théorique actuelle. Cela permet d'assurer une occupation locative complète du site d'Au également après le troisième trimestre de cette année.

Dans le secteur de la location, le Portfolio Management a enregistré des succès qui se traduisent par un taux d'occupation déterminé sur la base des revenus locatifs de 99,6 %. Les revenus locatifs ont augmenté de CHF 0,7 million par rapport à ceux enregistrés l'an dernier. L'acquisition de nouveaux locataires comme l'ensemble des négociations et des prolongations de baux ont pu être réalisées sans recours à des spécialistes externes en marketing et commercialisation, grâce à l'efficacité de notre réseau régional, couplé à une longue expérience en matière de réduction du taux de vacance locative.

---

**Bâtiment Dottikon, AG**

---

**Bâtiment Au, SG**

## Perspectives

L'instabilité des taux d'intérêts fait qu'il devient tendanciellement plus intéressant pour les entreprises de louer leurs bâtiments d'exploitation plutôt que d'en être propriétaires. Ce qui devrait offrir à l'avenir davantage encore d'opportunités d'investissement particulièrement intéressantes.

Parce qu'ils constituent un élément central de notre stratégie d'investissement, nous continuerons à ne conclure exclusivement que des contrats double- ou triple-net assortis à des baux à long terme. Il n'y a aucune raison de penser que le taux de vacance locative puisse en être négativement impacté. Le Portfolio Management sera en mesure, en se basant sur les dates, connues, d'échéance des baux existants, de conclure de nouveaux contrats de location dans une parfaite continuité et avec un préavis suffisant.

La location de surfaces non utilisées est l'une des fonctions-clés du Portfolio Management, qui va continuer à assumer cette activité également pour l'exercice à venir, et de préférence sans recourir à des tiers. L'objectif est, d'une part, de louer plus longtemps, plus rapidement et à des loyers plus élevés les surfaces devenues vacantes et, de l'autre, de minimiser les frais de tiers. Avec, au final, l'assurance d'un rendement plus élevé pour les investisseurs de DAGSIS.

---

**«Parce qu'ils constituent un élément central de notre stratégie d'investissement, nous continuerons à ne conclure exclusivement que des contrats double- ou triple-net assortis à des baux à long terme.»**

---

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

## Fondé début 2021, le groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID poursuit sa croissance de manière réjouissante.

Son objectif d'investissement est la constitution d'un portefeuille immobilier commercial en détention directe axé sur le secteur de la santé dans les pays de langue allemande autres que la Suisse, avec une priorité d'investissement axée sur l'Allemagne.

L'élaboration de son portefeuille d'investissement est principalement réalisée par le biais de projets de construction sur mesure pour des exploitants particulièrement bien établis et au bénéfice d'une longue expérience dans le secteur de l'immobilier médical.

Au terme de l'exercice sous revue, le portefeuille était composé de deux immeubles existants et de 15 projets de construction. L'établissement médico-social pour seniors de Duisbourg a été achevé fin 2021 et génère un revenu locatif depuis janvier 2022.

Le nouveau projet «zum alten Speicher», acquis à l'automne 2021, est situé dans le célèbre quartier de Brême-Vegesack. Quatre nouveaux bâtiments vont être réalisés d'ici début 2025 dans le quartier des Entrepôts (un établissement médico-social, une crèche, un poste de police et un hôtel).

### Bremen

Source de l'image: speicherquartier-vegesack.de



Utilisation	Résidence médico-sociale
Surface utile	3'007 m <sup>2</sup>
Terrain	2'060 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

### Bremen

Source de l'image: speicherquartier-vegesack.de



Utilisation	Garderie
Surface utile	6'600 m <sup>2</sup>
Terrain	3'017 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

---

## Rapport annuel 2021-2022

Avant-propos et perspectives

**Rapport du gestionnaire de portefeuille**

Organes

Rapport annuel

Annexe

Rapport des experts en estimation

Rapport de l'organe de révision

---

## Die Anlagestiftung DAI

---

### Bremen

Source de l'image: speicherquartier-vegesack.de

---



Utilisation	Commissariat de police
Surface utile	5'095 m <sup>2</sup>
Terrain	2'636 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

---

### Bremen

Source de l'image: speicherquartier-vegesack.de

---



Utilisation	Hôtel Hampton by Hilton
Surface utile	6'581 m <sup>2</sup>
Terrain	2'704 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

Les six terrains acquis en juin 2022 à Bad Mergentheim, Cobourg-Creidlitz, Dessau, Halle, Magdebourg et Bad Ems contribuent à poursuivre la diversification et la valorisation des sites. Tous les projets de construction ont fait l'objet de contrats de location assortis d'un bail sur 20-25 ans, avec options de prolongation. Tous les contrats de bail sont indexés, ce qui permet d'obtenir des cashflows nets stabilisés et de renforcer la stabilité de la valeur de chaque objet. L'utilisation prévue englobe les domaines des soins infirmiers, de l'accompagnement et des soins aux seniors et de l'habitat protégé. Tous les locataires sont des exploitants de longue date, bien établis dans le secteur immobilier lié à la santé.

Le portefeuille de placements atteignait à fin juin 2022 une valeur d'investissement de EUR 192 millions.

---

### Bad Mergentheim



Utilisation	Résidence médico-sociale
Surface utile	5'400 m <sup>2</sup>
Terrain	3'900 m <sup>2</sup>
Année de construction	2024

---

### Coburg-Creidlitz



Utilisation	Résidence médico-sociale
Surface utile	5'000 m <sup>2</sup>
Terrain	3'380 m <sup>2</sup>
Année de construction	2024

---

**Rapport annuel 2021–2022**

Avant-propos et perspectives

**Rapport du gestionnaire de portefeuille**

Organes

Rapport annuel

Annexe

Rapport des experts en estimation

Rapport de l'organe de révision

---

---

**Die Anlagestiftung DAI**

---

**Dessau**

Utilisation	Résidence médico-sociale
Surface utile	8'000 m <sup>2</sup>
Terrain	3'860 m <sup>2</sup>
Année de construction	2023/2024

---

**Halle**

Utilisation	Résidence médico-sociale
Surface utile	11'000 m <sup>2</sup>
Terrain	4'057 m <sup>2</sup>
Année de construction	2023/2024

---

**Magdeburg**

Utilisation	Résidence médico-sociale
Surface utile	6'125 m <sup>2</sup>
Terrain	2'340 m <sup>2</sup>
Année de construction	2023/2024

---

**Bad Ems**

Utilisation	Résidence médico-sociale
Surface utile	4'050 m <sup>2</sup>
Terrain	3'570 m <sup>2</sup>
Année de construction	2023/2024



# 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 (pas encore lancé)

- | **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte**  
Président
- | **Dr. Gero Bauknecht**  
Vice-président
- | **Kaare Krane**
- | **Romeo Vetter**

---

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

---

**2021-2022**

---

**19**

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

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
<b>Fortune nette</b>	237'486'920	197'026'132
<b>Capital investissement</b>	171'998'203	149'128'719
<b>Nombre de parts en circulation</b>	1'368'915	1'226'700
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	173.49	160.62
<b>Distribution par part<sup>1</sup></b>	0	0
<b>Rendement du placement</b>	8.01 %	9.19 %
<b>Rendement du capital investi ROIC</b>	7.22 %	7.86 %
<b>Rendement des fonds propres ROE</b>	8.00 %	8.91 %
<b>Coefficient d'endettement</b>	8.53 %	9.86 %
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	78.05 %	80.57 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA GAV</sub></b>	0.74 %	0.76 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA NAV</sub></b>	0.83 %	0.87 %
<b>Durée résiduelle des contrats de bail (WAULT)</b>	15.89	16.00
<b>Taux des pertes sur loyer</b>	3.49 %	4.31 %
<b>Taux d'actualisation pondéré nominal</b>	4.91 %	4.55 %
<b>Numéro du valor / ISIN</b>	34781849 / CH0347818491	
<b><sup>1</sup> Affection du résultat</b>	réinvesti	

# Comptes annuels

## Groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

### Compte de fortune

		30.06.2022	30.06.2021
		CHF	CHF
<b>Actif</b>			
<b>Fonds de roulement</b>			
Disponibilité		5'743'997	541'162
Créances de loyer		1'750'000	657'458
Provision pour ducroire		0	0
Créances de loyers après correction de valeur		1'750'000	657'458
Créances à court terme sur des tiers		316'308	37'148
Créances à court terme sur le compte d'exploitation		75'467	360'851
Comptes de régularisation de l'actif		42'949	45'592
<b>Total du fonds de roulement</b>		<b>7'928'722</b>	<b>1'642'210</b>
<b>Immobilisations</b>	<b>I</b>		
Constructions achevées (incl. terrain)		256'140'000	192'250'000
Constructions commencées (incl. terrain)		0	29'320'000
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)		459'448	456'439
Acompte pour les constructions achevées (incl. terrain)		0	0
<b>Total des Immobilisations</b>		<b>256'599'448</b>	<b>222'026'439</b>
<b>Total actif (Fortune totale)</b>		<b>264'528'170</b>	<b>223'668'649</b>
<b>Passif</b>			
<b>Fonds empruntés</b>			
Engagements à court terme envers des tiers		67'158	3'625
Autres engagements		125'116	51'011
Comptes de régularisation du passif	<b>II</b>	351'775	231'936
Dettes hypothécaires		21'900'000	21'900'000
Impôts latents	<b>III</b>	4'597'201	4'455'945
<b>Total du fonds empruntés</b>		<b>27'041'250</b>	<b>26'642'517</b>
<b>Fortune nette</b>		<b>237'486'920</b>	<b>197'026'132</b>
<b>Parts</b>			
Nombre de parts en circulation au début de la période		1'226'700	1'069'512
Variation durant la période		142'215	157'188
Nombre de parts en circulation à la fin de la période		1'368'915	1'226'700
Valeur en capital par part		166.97	154.65
Produit net par part durant la période		6.52	5.97
Valeur d'inventaire par part avant distribution		173.49	160.62
./. Distribution		0.00	0.00
<b>Valeur d'inventaire par part après distribution</b>		<b>173.49</b>	<b>160.62</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>			
Fortune nette au début de l'exercice		197'026'132	157'328'447
Soucriptions		23'651'543	23'572'073
Rachats		-782'059	0
Distributions	<b>IV</b>	0	0
<b>Résultat total de l'exercice</b>		<b>17'591'304</b>	<b>16'125'611</b>
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>		<b>237'486'920</b>	<b>197'026'132</b>

Avant-propos et perspectives  
 Rapport du gestionnaire de portefeuille  
 Organes  
**Rapport annuel**  
 Annexe  
 Rapport des experts en estimation  
 Rapport de l'organe de révision

## Compte de résultat

	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
<b>Produit théorique des loyers</b>		
Usage commercial	11'681'224	9'152'142
Revenu supplémentaire	8'119	0
./. Perte de produit sur locaux vides	-380'292	0
./. Pertes d'encaissement sur loyer et créances de charges	-27'543	-394'315
<b>Total produit net des loyers</b>	<b>11'281'508</b>	<b>8'757'827</b>
<b>Entretien des immeubles</b>		
Maintenance	-484'517	-73'641
<b>Total d'entretien des immeubles</b>	<b>-484'517</b>	<b>-73'641</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais de chauffage, frais accessoires à la charge du propriétaire	-12'337	1'463
Assurances	-80'177	-58'362
Frais de location et d'insertion	-19'069	0
Impôts et taxes	-12'724	-23'418
Autres charges d'exploitation	-92'132	-16'237
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-216'439</b>	<b>-96'554</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>10'580'552</b>	<b>8'587'632</b>
<b>Autres produits</b>		
Intérêts générés (intérêt débiteurs)	17'517	4'080
Taux négatifs	-10'586	-35
Autres revenus	0	0
<b>Total autres produits</b>	<b>6'931</b>	<b>4'045</b>
<b>Frais de financement</b>		
Intérêts hypothécaires	-236'050	-236'050
Autres intérêts passif	0	-10'849
<b>Total des frais de financement</b>	<b>-236'050</b>	<b>-246'899</b>
<b>Frais d'administration</b>	V	
Honoraires de la direction	-1'478'775	-1'240'825
Frais d'estimation et de révision	-43'703	-41'000
Autres frais d'administration	-259'563	-253'727
<b>Total frais d'administration</b>	<b>-1'782'041</b>	<b>-1'535'552</b>
<b>Produit/frais résultant de mutations de parts</b>		
Rachat de produits courus (lors de l'émission de parts)	348'802	515'484
Versement de produits courus (rachat de parts)	0	-6'453
<b>Total produit/frais résultant de mutations parts</b>	<b>348'802</b>	<b>509'031</b>
<b>Résultat net de l'exercice comptable</b>	<b>8'918'194</b>	<b>7'318'258</b>
<b>Gains en capital réalisées</b>		
<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	14'060'731	7'500'280
Variation de la valeur des constructions en cours	-5'246'365	3'029'729
Variation des impôts latents	-141'256	-1'722'656
<b>Total gains en capital non réalisées</b>	<b>8'673'110</b>	<b>8'807'353</b>
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>17'591'304</b>	<b>16'125'611</b>

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

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
<b>Fortune nette en EUR</b>	192'331'082	109'478'631
<b>Capital investissement</b>	196'000'230	110'500'000
<b>Nombre de parts en circulation</b>	1'968'590	1'105'000
<b>Valeur nette d'inventaire en EUR</b>	97.70	99.08
<b>Distribution par part en EUR<sup>1</sup></b>	0	0
<b>Rendement du placement</b>	-1.39 %	-0.92 %
<b>Rendement du capital investi ROIC</b>	-1.35 %	-0.70 %
<b>Rendement des fonds propres ROE</b>	-1.36 %	-0.92 %
<b>Coefficient d'endettement</b>	19.99 %	0.00 %
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	-43.93 %	-150.94 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TERISA GAV</b>	0.93 %	0.43 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TERISA NAV</b>	1.08 %	0.58 %
<b>Durée résiduelle des contrat de bail (WAULT)</b>	20.19	19.75
<b>Taux pertes sur loyer</b>	0.00 %	0.00 %
<b>Taux d'actualisation pondéré nominal</b>	6.13 %*	5.76 %
<b>Numéro du valor / ISIN</b>	57976555	
<b><sup>1</sup> Affection du résultat</b>	réinvesti	

\* Concerne les deux immeubles existants

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

## Compte de fortune

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
<b>Actif</b>		
<b>Fonds de roulement</b>		
Disponibilité	2'288'097	14'034'893
Créances de loyer	0	0
Provision pour ducroire	0	0
Créances à court terme sur des tiers	90'186	15'199
Créances à court terme sur le compte d'exploitation	0	0
Comptes de régularisation de l'actif	91'142	76'440
<b>Total du fonds de roulement</b>	<b>2'469'424</b>	<b>14'126'532</b>
<b>Immobilisations</b>	<b>I</b>	
Constructions achevées (incl. terrain)	36'600'000	22'100'000
Constructions commencées (incl. terrain)	248'517'000	109'514'554
Terrain à bâtir (objets à démolir inclus)	0	0
Acompte pour les constructions achevées (incl. terrain)	0	0
<b>Total des Immobilisations</b>	<b>285'117'000</b>	<b>131'614'554</b>
<b>Total actif (Fortune totale)</b>	<b>287'586'424</b>	<b>145'741'086</b>
<b>Passif</b>		
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme envers des tiers	37'992'413	35'972'496
Dettes compte administratif	86'494	84'109
Autres engagements	15'426	156'250
Comptes de régularisation du passif	45'205	49'600
Dettes hypothécaires	57'000'000	0
Impôts latents	115'804	0
<b>Total du fonds empruntés</b>	<b>95'255'342</b>	<b>36'262'455</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>192'331'082</b>	<b>109'478'631</b>
<b>Parts</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période	1'105'000	0
Variation durant la période	863'590	1'105'000
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	1'968'590	1'105'000
Valeur en capital par part	98.02	99.45
Produit net par part durant la période	-0.32	-0.38
Valeur d'inventaire par part avant distribution	97.70	99.08
./. Distribution	0.00	0.00
<b>Valeur d'inventaire par part après distribution</b>	<b>97.70</b>	<b>99.08</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	109'478'631	0
Soucriptions	196'000'230	110'500'000
Rachats	0	0
Distributions	0	0
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>-3'669'148</b>	<b>-1'021'369</b>
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>192'331'082</b>	<b>109'478'631</b>



Avant-propos et perspectives  
 Rapport du gestionnaire de portefeuille  
 Organes  
**Rapport annuel**  
 Annexe  
 Rapport des experts en estimation  
 Rapport de l'organe de révision

## Compte de résultat

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
<b>Produit théorique des loyers</b>		
Usage commercial	1'398'158	276'591
./. Perte de produit sur locaux vides	0	0
./. Pertes d'encaissement sur loyer et créances de charges	0	0
<b>Total produit net des loyers</b>	<b>1'398'158</b>	<b>276'591</b>
<b>Entretien des immeubles</b>		
Maintenance	-7'091	-1'131
<b>Total d'entretien des immeubles</b>	<b>-7'091</b>	<b>-1'131</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais de chauffage, frais accessoires à la charge du propriétaire	-33'748	-13'138
Assurances	-59'071	-34'678
Honoraires de gestion	-42'775	-21'260
Frais de location et d'insertion	-7'732	0
Impôts et taxes	-65'330	-10'047
Autres charges d'exploitation	-26'450	-2'593
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-235'106</b>	<b>-81'716</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1'155'961</b>	<b>193'745</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	-24'605	0
Autres intérêts passif	0	0
<b>Total des frais de financement</b>	<b>-24'605</b>	<b>0</b>
<b>Frais d'administration</b>	IV	
Honoraires de la direction	-1'063'136	-202'730
Frais d'estimation et de révision	-16'754	-15'000
Autres frais d'administration	-690'273	-393'499
<b>Total frais d'administration</b>	<b>-1'770'162</b>	<b>-611'229</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>-638'806</b>	<b>-417'484</b>
<b>Gains en capital réalisées</b>		
<b>Total gains en capital réalisées</b>	<b>-2'957</b>	<b>-1'257</b>
<b>Produit net de l'exercice</b>	<b>-641'762</b>	<b>-418'741</b>
<b>Gains en capital non réalisées</b>	V	
Variation de la valeur des constructions achevées	-1'883'667	-602'627
Variation de la valeur des constructions en cours	0	0
Variation des impôts latents	-115'804	0
Pertes de change non réalisées	-6'545	0
<b>Total gains en capital non réalisées</b>	<b>-2'006'016</b>	<b>-602'627</b>
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>-2'647'779</b>	<b>-1'021'369</b>

# Fortune de base

## Bilan

		30.06.2022	30.06.2021
		EUR	EUR
<b>Actif</b>			
<b>Fonds de roulement</b>			
Disponibilités		56'079	55'513
Créances sur le groupe de placements DAWID	I	233'821	189'735
Créances sur le groupe de placements DAGID	II	86'572	92'200
Autres créances		0	164'796
Compte de régularisation de l'actif		6'563	2'240
<b>Total du fonds de roulement</b>		<b>383'035</b>	<b>504'484</b>
<b>Total actif</b>		<b>383'035</b>	<b>504'484</b>
<b>Passif</b>			
<b>Fonds empruntés</b>			
Engagements envers des tiers		153'319	12'276
Engagements envers le groupe de placements DAGSIS	III	75'467	360'851
Comptes de régulations du passif		44'400	22'700
<b>Total du fonds empruntés</b>		<b>273'186</b>	<b>395'827</b>
<b>Capital de fondation</b>			
Capital de dotation		100'000	100'000
Report de bénéfice		8'658	8'614
Bénéfice net		1'191	44
<b>Total du capital de fondation</b>		<b>109'849</b>	<b>108'658</b>
<b>Total Passif</b>		<b>383'035</b>	<b>504'485</b>

## Compte de résultat

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
<b>Produit</b>		
Contribution du groupe de placement DAGSIS	91'000	102'800
Contribution du groupe de placement DAGID	91'000	27'200
Revenu d'intérêts	0	0
Autres produits	224	226
<b>Total des produits</b>	<b>182'224</b>	<b>130'226</b>
<b>Charges</b>		
Organes	-107'486	-101'059
Frais de révision, supervision, OAK BV & ASIP	-22'403	-14'789
Frais administratifs	-51'143	-14'334
Frais d'intérêts	0	0
<b>Total des charges</b>	<b>-181'032</b>	<b>-130'182</b>
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>1'192</b>	<b>44</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'objet d'une gestion active.

## Statuts et règlements

**Statuts**

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

**Prospectus DAGSIS**

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

**Règlement de la fondation**

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

**Directives de placement DAGID**

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

**Règlement d'organisation**

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

**Prospectus DAGID**

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

**Directives de placement DAGSIS**

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

## Assemblée des investisseurs

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

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

### Conseil de fondation

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

### Membres du Conseil de fondation

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

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

### Commissions de placement

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

### Membres des commissions de placement

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

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

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

### 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, experts, autorité de surveillance

**Organe de révision** BDO AG, Zurich

**Autorité de surveillance** Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne

**Experts** Wüest Partner AG, Zurich

**Organe de conformité** fls treuhand & consulting gmbh, Burgdorf

## 2.

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

## Principes d'évaluation et de 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.

### 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 / avance fixe

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 Raiffeisen-bank, avec des échéances de 5 à 14 ans et un taux d'intérêt de 0.75 % à 1.43 %.

À titre de garantie pour les prêts hypothécaires conclus auprès de la banque Raiffeisen à hauteur de CHF 21,9 millions ont été mises en gage des cédules hypothécaires pour un montant de CHF 28,7 millions sur les immeubles d'Au, Dottikon, Widnau et Wil, dont la valeur de marché est de CHF 54,8 millions.

L'avance à terme fixe du groupe de placement immobilier axé sur le secteur de la santé allemand plus DAGID atteint un total de EUR 57 millions à la date de référence. Il s'agit d'une avance à terme fixe à court terme de Credit Suisse AG.

La garantie de l'avance à terme fixe de Credit Suisse AG, d'un montant de EUR 57 millions, est assurée par un gage de tiers.

### 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

#### Immobilisations

#### Achats d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue

Bâtiment de production et administratif à 3172 Köniz

#### 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	24'320'000
Bâtiment de production et administratif à 5605 Dottikon	12'410'000
Bâtiment de logistique pharmaceutique à 9443 Widnau	6'770'000
Siège administratif et de vente à 9443 Widnau	7'650'000
Parc industriel à 9434 Au	3'650'000
Bâtiment industriel à 3185 Schmitten	27'800'000
Bâtiment de production et de bureaux à 5605 Dottikon	7'770'000
Bâtiment de production et administratif à 1522 Lucens	21'010'000
Bâtiment de production et de bureaux à 9100 Herisau	35'370'000
Bâtiment de production et administratif à 1564 Domdidier	22'230'000
Bâtiment de production et administratif à 5322 Koblenz	10'230'000
Bâtiment d'entrepôts et administratif à 1470 Estavayer-le-Lac	9'210'000
Bâtiment de production et administratif à 6403 Küssnacht am Rigi	15'410'000
Bâtiment de production et administratif à 1312 Eclépens	22'860'000
Bâtiment de production et administratif à 1510 Moudon	5'080'000
Bâtiment de production et administratif à 3172 Köniz	24'370'000

**Total**

**256'140'000**

<b>Valeurs de marché des biens immobiliers</b>	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.
<b>Constructions en cours (y c. terrain) au cours de la période sous revue</b>	Aucune
<b>Terrain à bâtir</b>	<small>Valeur de marché en CHF</small>
	<b>Terrain à 5322 Koblenz</b> 459'448
	<b>Total</b> 459'448
<b>II</b>	<p><b>Comptes de régularisation du passif</b></p> <p>Les comptes de régularisation du passif se composent des loyers payés d'avance pour le troisième trimestre, d'un montant de CHF 138'775 ainsi que des dépenses de l'expert en estimations, de l'organe de révision et de compliance d'un montant de CHF 31'000 et des prestations d'artisans fournies mais non encore facturées d'un montant de CHF 182'000.</p>
<b>III</b>	<p><b>Impôts latents</b></p> <p>Cf. VI Gains en capital non réalisés</p>
<b>IV</b>	<p><b>Affectation des bénéfices</b></p> <p>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.</p>
<b>V</b>	<p><b>Frais d'administration</b></p> <p>Les frais d'administration du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS, qui s'élèvent à CHF 1'782'041, 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 1'478'775 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 303'266 comprennent entre autres les rémunérations pour la fortune de base de CHF 91'000 et les honoraires de la commission de placement de CHF 36'871.</p>
<b>VI</b>	<p><b>Gains en capital non réalisés</b></p> <p>Le gain en capital non réalisé indiqué, d'un montant de CHF 8'673'110, se compose du gain en capital non réalisé du portefeuille existant, d'une valeur de CHF 14'060'731, décompté du gain en capital non réalisé des constructions en cours (par reprise dans le portefeuille) s'élevant à CHF 5'246'365, ôtée la variation des impôts latents, soit CHF 141'256. Compte tenu de l'adaptation, respectivement de l'augmentation de la durée de détention à 40 ans, les impôts latents ont diminué d'environ CHF 1,65 million par rapport à la base de calcul de l'année précédente (durée de détention = durée des contrats de bail).</p>

## 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 2021 - 2022, 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 groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

le 30 juin 2022

#### Immeubles existants

Canton	Localisation	Adresse	Terrain en m <sup>2</sup>	Répartition de l'utilisation						Places de parking	Évaluation	
				Bureau	Com- merce	Logistique, Entrepot	Industrie, Production	Divers	Total		en CHF 30.06.2022	en CHF 30.06.2021
SG	Bronschhofen	Gebenloostrasse 15	9'453	2'048	-	-	6'872	-	8'920	136	24'320'000	24'080'000
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	18'024	520	-	200	5'562	-	6'282	65	12'410'000	10'110'000
SG	Au	Hauptstrasse 145	2'745	372	-	151	960	-	1'483	32	3'650'000	3'730'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 16	4'119	435	993	-	291	742	2'461	50	7'650'000	7'860'000
SG	Widnau	Unterlettenstrasse 18	3'241	155	-	2'469	-	-	2'624	54	6'770'000	6'680'000
FR	Schmitten	Industriestrasse 1	16'547	1'000	-	7'720	9'600	290	18'610	110	27'800'000	27'600'000
AG	Dottikon	Wohlerstrasse 51	5'871	906	-	-	1'718	-	2'624	45	7'770'000	7'710'000
VD	Lucens	Route des Treize Cantons 2A	12'582	908	-	227	4'952	-	6'087	40	21'010'000	20'670'000
AR	Herisau	Hölzlistrasse 11	6'053	1'767	-	2'601	4'580	1'071	10'019	30	35'370'000	29'320'000*
FR	Domdidier	Route de l'Arbogne 7	11'468	1'390	-	-	6'290	-	7'680	103	22'230'000	21'810'000
AG	Koblentz	Landstrasse 47	16'340	827	-	1'930	4'155	277	7'189	30	10'230'000	10'050'000
FR	Estavayer-le-Lac	Chemin des Marais 1	5'144	698	-	6	1'683	-	2'387	38	9'210'000	9'070'000
SZ	Küssnacht am Rigi	Zugerstrasse 61	4'510	700	-	700	3'300	410	5'110	31	15'410'000	15'320'000
VD	Éclepens	Le Marais 5	18'697	987	-	-	5'520	710	7'217	116	22'860'000	22'550'000
VD	Moudon	Chemin du Grand-Pré 2A	4'871	233	-	238	1'136	130	1'737	30	5'080'000	5'010'000
BE	Köniz	Freiburgstrasse 596	8'466	1'462	-	2'829	3'207	-	7'498	100	24'370'000	-
<b>Total</b>			<b>148'131</b>	<b>14'408</b>	<b>993</b>	<b>19'071</b>	<b>59'826</b>	<b>3'630</b>	<b>97'928</b>	<b>1'010</b>	<b>256'140'000</b>	<b>221'570'000</b>

\* Évaluation du projet de construction

## 3.2

## Groupe de placement immobilier commercial 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 détenus 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 %
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 %

### Achats d'immeubles et de terrains au cours de la période sous revue

<b>Brême I «Poste de police»</b> à 28759 Brême
<b>Brême II «Hôtel»</b> à 28759 Brême
<b>Brême III «Établissement médico-social»</b> à 28759 Brême
<b>Brême IV «Crèche»</b> à 28759 Brême
<b>Habitat protégé</b> à 97980 Bad Mergentheim
<b>Établissement de soins et habitat protégé</b> à 96450 Cobourg
<b>Établissement de soins et habitat protégé</b> à 06844 Dessau
<b>Établissement de soins et habitat protégé</b> à 06124 Halle
<b>Établissement de soins</b> à 39112 Magdebourg
<b>Établissement de soins</b> à 56130 Bad Ems

### 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 EUR

<b>Établissement médico-social</b> à 41540 Dormagen	22'900'000
<b>Établissement médico-social</b> à 47053 Duisbourg	13'700'000

**Total** **13'700'000**

### 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

Valeur de marché en EUR

<b>Maison de soins pur seniors</b> à 82140 Olching I+II	36'974'142
<b>Habitat avec assistance</b> à 16515 Oranienburg	12'560'636
<b>Habitat avec assistance et du soins</b> à 16548 Glienicke	17'950'820
<b>Habitat avec assistance et du soins</b> à 24866 Schleswig	14'776'070
<b>Habitat avec assistance et du soins</b> à 61191 Rosbach	39'653'472
<b>Bremen I «Police»</b> in 28759 Bremen	15'888'136
<b>Bremen II «Hôtel I»</b> in 28759 Bremen	23'414'261
<b>Bremen III «Maison de soins»</b> in 28759 Bremen	8'720'486
<b>Bremen IV «Maternelle»</b> in 28759 Bremen	14'318'486
<b>Habitat avec assistance</b> à 97980 Bad Mergentheim	11'600'595
<b>Etablissement de soins et résidence assistée</b> à 96450 Coburg	6'358'634
<b>Etablissement de soins et résidence assistée</b> à 06844 Dessau	12'827'335
<b>Etablissement de soins et résidence assistée</b> à 06124 Halle	13'076'849
<b>Etablissement de soins</b> à 39112 Magdeburg	10'999'545
<b>Etablissement de soins</b> à 56130 Bad Ems	9'397'533

**Total** **285'117'000**

## 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 EUR 24'605.

### III

#### Affectation des bénéfices

De manière générale, le groupe de placement ne procède à aucune distribution. Tous les produits et gains en capital issus de placements sont réinvestis en permanence.

### IV

#### Frais d'administration

Les frais d'administration du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID s'élevant à EUR 1'770'162 et se composent des rémunérations pour frais d'estimation et de révision, direction et autres frais d'administration. La rémunération de la direction se monte à EUR 1'063'136 et se compose des frais de gestion ainsi que des honoraires de la direction du groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID. Les autres frais d'administration comprennent notamment les frais d'administration des filiales au Luxembourg ainsi que la comptabilité et les rémunérations liées au capital constitutif, pour un montant de EUR 91'000.

### V

#### Pertes en capital non réalisées

La perte en capital non réalisée d'un montant de EUR 2'006'016 comprend des ajustements de la juste valeur des constructions réalisées pour EUR 1'883'667, la constitution d'impôts latents dus en cas de liquidation pour EUR 115'804, et des pertes de change à hauteur de EUR 6'545.

## 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.

## Commission 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 2021 - 2022, la fondation de placement n'a elle-même perçu aucune commission d'émission et de rachat.

## Répertoire immobilier

### Le groupe de placement immobilier commercial allemand plus DAGID

le 30. juin 2022

**Immeubles existants**

État	Localisation	Adresse	Terrain		Répartition de l'utilisation					Évaluation			
			en m <sup>2</sup>		en m <sup>2</sup>					en EUR	en EUR		
					Bu- reau	Com- merce	Domaine de la Santé	Usage public	Divers	Total	Places de parking	30.06.2022	30.06.2021
Nordrhein-Westfalen	Dormagen	Dr.-Geldmacher-Strasse 24	10'000	-	-	8'079	-	-	-	8'079	-	22'900'000	22'100'000
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	Grünwaldstrasse 88	4'383	-	-	5'420	-	-	-	5'420	-	13'700'000	1'060'209
<b>Total</b>			<b>14'383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5'420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13'499</b>	<b>0</b>	<b>36'600'000</b>	<b>23'160'209</b>

**Nouveau bâtiment**

État	Localisation	Adresse	Terrain		Répartition de l'utilisation					Évaluation			
			en m <sup>2</sup>		en m <sup>2</sup>					en EUR	en EUR		
					Bu- reau	Com- merce	Domaine de la Santé	Usage public	Divers	Total	Places de parking	30.06.2022	30.06.2021
Bayern	Olching	Feurstrasse 23, Heinrich-Nicolaus-Strasse 18	17'212	-	-	2'565	-	-	-	2'565	-	36'974'142	35'577'789
Brandenburg	Oranienburg	Bernauer Strasse 65	2'032	-	-	3'157	-	-	-	3'157	-	12'560'636	11'358'179
Hessen	Rosbach	Die Sang, Leimenkaut	8'668	-	1'884	8'585	-	-	-	10'469	-	39'653'472	36'588'760
Brandenburg	Glienicke	Chausseestrasse 44	4'515	-	-	4'437	-	-	-	4'437	-	17'950'820	15'518'305
Schleswig-Holstein	Schleswig	Auf der Freiheit 5	5'800	-	-	6'000	-	-	-	6'000	-	14'776'070	9'411'312
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Polizei»	2'636	5'095	-	-	-	-	-	5'095	-	15'888'136	
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Hotel»	2'704	-	-	-	-	6'581	-	6'581	-	23'414'261	
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Pflegeheim»	2'060	-	-	3'007	-	-	-	3'007	-	8'720'486	
Bremen	Bremen	Zum alten Speicher 2 «Kita»	3'017	-	-	6'600	-	-	-	6'600	-	14'318'486	
Baden-Württemberg	Bad Mergentheim	Boxbergstrasse 44	3'900	-	-	5'400	-	-	-	5'400	-	11'600'595	
Bayern	Coburg-Creidlitz	Creidlitzer Str. 34	3'380	-	-	5'000	-	-	-	5'000	-	6'358'634	
Sachsen-Anhalt	Dessau	Zerbster Str. 36	3'860	-	-	8'000	-	-	-	8'000	-	12'827'335	
Sachsen-Anhalt	Halle	Zollrain 1	4'057	-	-	11'000	-	-	-	11'000	-	13'076'849	
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	Leipziger Str. 31	2'340	-	-	6'125	-	-	-	6'125	-	10'999'545	
Rheinland Pfalz	Bad Ems	Wilhelmsallee 39	3'570	-	-	4'050	-	-	-	4'050	-	9'397'533	
<b>Total</b>			<b>69'751</b>	<b>5'095</b>	<b>1'884</b>	<b>73'926</b>	<b>0</b>	<b>6'581</b>	<b>87'486</b>	<b>0</b>	<b>248'517'000</b>	<b>108'454'345</b>	

---

**3.3**

---

**I**

---

**II**

---

**III**

## Compte d'exploitation

### 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 233'821. Cette créance est remboursée dans le cadre de l'investissement initial du groupe de placement.

### 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 86'572. Cette créance inclut la rémunération des prestations et honoraires préfinancés par la fondation de placement.

### Engagements du GPL DAGSIS

Le poste Engagements du GPL DAGSIS recouvre principalement la récupération des montants de TVA acquittés par le GPL DAGSIS, que la fondation de placement réclame et perçoit par le biais du compte de gestion.

---

**4.**

## Prescriptions de l'autorité de surveillance

### Prescriptions de l'autorité de surveillance

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



## 5.

## Autres informations relatives à la situation financière

### Liens d'intérêt

Les liens d'intérêt existants des organes et des institutions de la fondation de placement ont été présenté en conformité avec art. 3 du Code de conduite. Ils ne donnaient pas lieu à des conflits d'intérêts au cours de la période en revue.

### Affaires avec des personnes proches

Un contrat de représentant/service du Maître de l'ouvrage a été conclu aux conditions du marché entre la fondation de placements immobilier DAI et la «Bau und Immobilienprojekte Romeo A. Vetter».

### Affaires judiciaires en cours

Il n'existe aucune affaire judiciaire en cours.

### Opérations commerciales et transactions de capitaux particulières

Pendant la période sous revue, aucune opération commerciale ou transaction de capitaux particulière n'a eu lieu.

### Operations avec des dérivés

Pendant la période sous revue, aucun contrat portant sur des instruments dérivés n'a été conclu.

### Apports en nature

Pendant la période sous revue, aucun apport en nature n'a eu lieu..

### Evénements postérieurs à la date de clôture

Jusqu'à la date d'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation à l'attention de l'assemblée des investisseurs le 27 septembre 2022, aucun événement susceptible d'influer sensiblement sur l'évaluation des présents comptes annuels n'est intervenu après la date de clôture.

La fondation de placement est soumise à la charte ASIP.

Le conseil de fondation et les partenaires externes chargés du placement, de l'administration et de la gestion et contrôle de la fortune de prévoyance s'engagent à respecter le devoir de loyauté et d'intégrité. Le Conseil de fondation a pris toutes les mesures nécessaires de vérifier le respect des règlements de la charte ASIP.

# RAPPORT DES EXPERTS EN ESTIMATION

## Groupe de placement DAGSIS



La Fondation DAI  
Zurich

Fondation DAI,  
groupe de Placement DAGSIS  
Update de l'évaluation immobilière  
au 30 juin 2022

**Rapport final**  
Zurich, 21.07.2022



N° du projet	108428.2201
Client	La Fondation DAI Kirchenweg 8 8008 Zurich
Interlocuteur	Madame My Truong
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>
Traité par	Jorge Sanchis <a href="mailto:jorge.sanchis@wuestpartner.com">jorge.sanchis@wuestpartner.com</a>
Période	Juin 2022

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 25 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, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann et Rüdiger Hornung.

Fondation DAI, groupe de placement DAGSIS - Update de l'évaluation immobilière au 30 juin 2022

## 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 2022.

### 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 2022).

### 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.

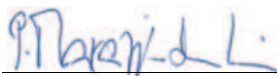
Fondation DAI, groupe de placement DAGSIS - Update de l'évaluation immobilière au 30 juin 2022

#### Résultats de l'évaluation au 30 juin 2022

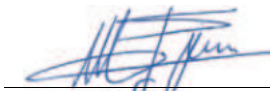
Au 30 juin 2022, la valeur de marché pour le portefeuille de la Fondation de placement DAI, groupe de placement DAGSIS avec 16 immeubles, est estimée à CHF 256'140'000 (2021 : CHF 221'570'000). Durant la période sous revue, du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022, 1 immeuble a été acquis (Köniz, Freiburgstrasse 596). Un immeuble a été achevé (Herisau, Hölzlistrasse 11). 13 des 15 immeubles qui se trouvaient sans changement dans le portefeuille pendant toute la période sous revue ont été réévalués. En revanche, deux immeubles ont subi une perte de valeur en raison de coûts de remise en état estimés plus élevés au cours des dix prochaines années, de revenus prévisionnels plus faibles ou de taux de vacance plus élevés. Au total, le portefeuille a été revalorisé de 4,6% (+ CHF 10,2 millions par rapport à 2021).

La revalorisation du portefeuille est principalement due au marché, à la correction de la surface à Dottikon ainsi qu'à l'achèvement du projet à Herisau, où CHF 4'314'485 de frais de construction ont été supprimés de la dernière évaluation. Les escomptes ont été réduits en raison de la diminution des rendements attendus. En particulier, les taux d'intérêt (réels) toujours relativement bas, le manque d'alternatives de placement et une demande saine d'immeubles commerciaux et industriels assurent des valeurs plus élevées.

WüestPartner AG  
Zurich, 29.06.2022



Pascal Marazzi-de Lima  
Partenaire



Jorge Sanchis Sarasol  
Senior Consultant

## Groupe de placement DAGID



La Fondation DAI  
Zurich

Fondation DAI,  
groupe de placement DAGID  
Update de l'évaluation immobilière  
au 30 juin 2022

**Rapport final**  
Zurich, 5.08.2022



Avant-propos et perspectives  
 Rapport du gestionnaire de portefeuille  
 Organes  
 Rapport annuel  
 Annexe  
**Rapport des experts en estimation**  
 Rapport de l'organe de révision

N° du projet	119966.2201
Client	La Fondation DAI Kirchenweg 8 8008 Zurich
Interlocuteur	Madame Cornelia Wüschner
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>
Traité par	Jorge Sanchis <a href="mailto:jorge.sanchis@wuestpartner.com">jorge.sanchis@wuestpartner.com</a>
Période	Juin/Juillet 2022

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 25 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, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann et Rüdiger Hornung.



Fondation DAI, groupe de placement DAGID - Update de l'évaluation immobilière au 30 juin 2022

## 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 2022.

### 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 (ImmoMonitoring 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.

Fondation DAI, groupe de placement DAGID - Update de l'évaluation immobilière au 30 juin 2022

#### Résultats de l'évaluation au 30 juin 2022

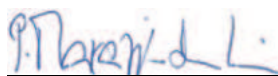
Au 30 juin 2022, la valeur de marché du portefeuille de la Fondation DAI, groupe de placement DAGID avec 17 immeubles est estimée à 285'117'000 euros (2021 : 22'100'000 euros). Au cours de la période sous revue, du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022, 16 immeubles ont été acquis :

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

A l'exception de Dormagen et Duisburg, tous les biens immobiliers sont évalués selon la méthode «at cost», car il s'agit de projets et les biens ne génèrent pas encore de revenus. Conformément au contrat de reprise générale, les objets sont repris «clés en main», avant cela, DAI ne perçoit aucun revenu locatif.

L'immeuble, qui est resté inchangé dans le portefeuille pendant toute la période sous revue, a été revalorisé (+3,6% ou +EUR 800'000 par rapport à 2021). Cette revalorisation est principalement due à l'augmentation du loyer de marché et à la baisse du taux d'actualisation. Le taux d'actualisation a été abaissé en raison d'une diminution des attentes de rendement. Ce sont surtout les taux d'intérêt (réels) encore relativement bas, le manque d'alternatives d'investissement et la bonne demande en maisons de soins et de retraite qui entraînent des valeurs plus élevées.

Wüest Partner AG  
Zurich, 5.08.2022



Pascal Marazzi-de Lima  
Partenaire



Jorge Sanchis Sarasol  
Senior Consultant

# RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



Tel. 044 444 35 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle**  
An die Anlegerversammlung der

**Die Anlagestiftung DAI, Zürich**

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

**Verantwortung des Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

**Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 27. September 2022

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Manuel Lüthi  
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

---

**Adresse de contact  
et personnes à contacter**

**Die Anlagestiftung DAI**  
Kirchenweg 8  
8008 Zürich

**Andrea Wegmann**  
| Directrice  
a.wegmann@anlagestiftungdai.ch

**Roland Vögele**  
| Président du Conseil de fondation

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