

La fondation  
de placement DAI

# RAPPORT D'ACTIVITÉ RAPPORT ANNUEL 2022–2023

au 30 juin 2023



DAI

ANLAGESTIFTUNG

<b>3</b>	<b>Avant-propos et perspectives</b>
<b>6</b>	<b>Rapport du gestionnaire de portefeuille</b>
<b>20</b>	<b>Organes</b>
<b>22</b>	<b>Rapport annuel</b>
<b>23</b>	<b>Chiffes-clés et indicateurs du groupe de placement immobilier commercial Suisse (DAGSIS)</b>
<b>24</b>	<b>Comptes annuels du groupe de placement DAGSIS</b>
<b>24</b>	Évaluation de la fortune
<b>25</b>	Compte de résultat
<b>26</b>	<b>Chiffes-clés et indicateurs du groupe de placement immobilier commercial Allemagne (DAGID)</b>
<b>27</b>	<b>Comptes annuels du groupe de placement DAGID</b>
<b>27</b>	Évaluation de la fortune
<b>28</b>	Compte de résultat
<b>29</b>	<b>Chiffes-clés et indicateurs du groupe de placement logement commercial Allemagne (KOWOD)</b>
<b>30</b>	<b>Comptes annuels du groupe de placement KOWOD</b>
<b>30</b>	Évaluation de la fortune
<b>31</b>	Compte de résultat
<b>32</b>	<b>Patrimoine de base</b>
<b>32</b>	Bilan
<b>33</b>	Compte de résultat
<b>34</b>	<b>Annexe</b>
<b>35</b>	<b>1. Bases et organisation</b>
<b>38</b>	<b>2. Principes d'évaluation et de présentation des comptes</b>
<b>40</b>	<b>3. Explication de la situation patrimoniale</b>
<b>40</b>	3.1 Groupe de placement DAGSIS
<b>42</b>	Registre des immeubles DAGSIS
<b>43</b>	3.2 Groupe de placement DAGID
<b>46</b>	Registre des immeubles DAGID
<b>47</b>	3.3 Groupe de placement KOWOD
<b>50</b>	Registre des immeubles KOWOD
<b>51</b>	3.4 Compte administratif
<b>51</b>	<b>4. Conditions imposées par l'autorité de surveillance</b>
<b>52</b>	<b>5. Autres informations relatives à la situation financière</b>
<b>53-57</b>	<b>Rapport des experts en estimations Wüest Partner AG Groupe de placement DAGSIS</b>
<b>58-59</b>	<b>Rapport des experts en estimations Wüest Partner AG Groupe de placement DAGID</b>
<b>60-61</b>	<b>Rapport des experts en estimations Wüest Partner AG Groupe de placement KOWOD</b>
<b>62-65</b>	<b>Rapport de l'organe de révision</b>

# AVANT- PROPOS ET PERSPECTIVES

---

«Dans un contexte de marché qui reste difficile, le rendement du cash-flow du portefeuille existant a augmenté.»

---

## Nous sommes ravis de vous remettre le sixième rapport annuel de la Fondation de placement DAI.

La demande en biens immobiliers a été réduite suite à la hausse des taux d'intérêt directeurs, qui a elle-même entraîné une augmentation de la part d'immobilier que détiennent les investisseurs institutionnels suite à la baisse des cours des actions et des obligations ainsi que des placements alternatifs. Cependant, le marché immobilier dans son ensemble n'a pratiquement pas subi de correction malgré la hausse des taux. L'immobilier industriel et logistique reste intéressant et permet de réaliser des investissements adaptés, notamment grâce à des partenariats.

Au cours de l'exercice écoulé, le groupe de placement DAGSIS n'a pu examiner que quelques opportunités conformes aux directives de placement et n'a pu acquérir aucun bien immobilier sur cette base. La demande en immeubles d'exploitation suisses reste forte et le groupe de placement a recruté de nouvelles institutions de prévoyance en tant qu'investisseurs. Le patrimoine total du groupe de placement a augmenté d'environ 7 millions de CHF pour atteindre 271 millions de CHF à la fin de l'exercice.

Le portefeuille du groupe de placement DAGID, créé au cours de l'avant-dernier exercice 2020/21 et axé sur l'immobilier de santé dans les pays germanophones, notamment en Allemagne, continue de se développer comme prévu. Le portefeuille se développe en principe comme auparavant par le biais de projets, ce qui permet d'investir en permanence le capital souscrit. Le patrimoine total du groupe de placement a augmenté d'environ 48 millions d'euros pour atteindre 335 millions d'euros à la fin de l'exercice.

Le portefeuille du nouveau groupe de placement KOWOD, créé en décembre 2022 et axé sur des formes d'utilisation commerciale ou professionnelles de logements (résidences pour étudiants, appartements agrémentés de services, etc.) en Allemagne, est en cours de constitution depuis janvier 2023. Jusqu'à présent, huit projets ont été acquis pour une valeur de 228 millions d'euros après achèvement.

**Avant-propos et perspectives**

Rapport du gestionnaire de portefeuille  
Organes  
Rapport annuel  
Annexe  
Rapport des experts en estimations  
Rapport de l'organe de révision

L'inflation et la hausse des taux d'intérêt resteront des sujets de préoccupation majeurs l'année prochaine. La guerre qui se poursuit en Ukraine, avec ses conséquences sur les prix de l'énergie et des matières premières en Suisse, continue en outre de se traduire en difficultés pour de nombreuses entreprises. La stratégie établie par la fondation de placement a très bien fonctionné et sera maintenue.

Quelques changements de personnel ont eu lieu au cours de l'exercice écoulé. Madame Cornelia Wüschner (co-directrice) a quitté l'entreprise de sa propre initiative. Nous la remercions pour les services qu'elle nous a rendus et lui souhaitons bonne continuation pour son avenir professionnel et privé. Mme Andrea Wegmann, co-directrice, a pris d'autres responsabilités au sein de Quantus AG, mais reste à la disposition de la fondation. Afin de répondre au mieux aux défis futurs et aux exigences de croissance de la fondation de placement, Monsieur Urs Rüdin prendra les commandes de la direction le 1er février 2023. Il a plus de 30 ans d'expérience dans le secteur bancaire (dont 15 sur le marché immobilier) et une longue expérience des fondations d'investissement et de leurs objectifs de croissance.

Le conseil de fondation et la direction sont convaincus que les trois groupes de placement répondront aux attentes envers eux en matière de rendements du cash-flow et d'évolution de la valeur, même dans le contexte actuel difficile et qui le restera au cours des années à venir.

Nous remercions tous les investisseurs pour la confiance dont ils font preuve envers la fondation de placement DAI.

**Gero Bauknecht**

Président du conseil de fondation

**Urs Rüdin**

Directeur général

La présidence du conseil de fondation et la direction ont été renouvelées le 29 septembre 2023. Le conseil de fondation (Adrian Brupbacher, président du conseil de fondation, Corina Ingold, vice-présidente du conseil de fondation et Rolf Hubli, membre) et la nouvelle direction (Benedikt Czok et Alfred Gmünder) ont rédigé le rapport d'activité final avec le Rapport annuel 2022–2023.

# RAPPORT DU GÉRANT DU PORTE- FEUILLE

---

«Une approche de gestion active permet de poursuivre l'optimisation du portefeuille d'immeubles. La demande continue en espaces logistiques et en bien immobiliers industriels et le manque d'offres stimulent une évolution positive.»

---

Au cours de l'exercice 2022/23, le portefeuille du groupe de placement DAG-SIS a pu maintenir son rendement des flux de trésorerie à un niveau constant de 4.07 % (année précédente: 4.06 %). Grâce à diverses modifications de contrats de location dans le portefeuille existant, les revenus locatifs théoriques ont augmenté d'environ 11% pour atteindre 13.04 millions de CHF pour un WAULT de plus de douze ans. La valeur vénale du portefeuille immobilier s'élève à 242.5 millions de CHF au 30 juin 2023 (réserve foncière exclue).

L'évolution actuelle du marché et des taux d'intérêt en direction de taux d'escompte plus élevés pénalise la valeur vénale des biens immobiliers, ce qui a des répercussions sur le rendement des placements, qui a baissé au cours de l'exercice en raison de cette estimation de l'expert externe et indépendant en matière d'estimation, et réduit le résultat annuel.

Au cours du dernier exercice, la situation économique générale a été marquée par des incertitudes politiques et économiques jusqu'à la fin de l'année 2022. Les taux d'inflation élevés ont entraîné une hausse significative des taux d'intérêt, ce qui a affecté directement les investissements immobiliers. Au premier semestre 2023, ce sont en revanche surtout les hausses des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS) qui ont marqué la situation économique. Dans son communiqué de presse du 22 juin 2023, la BNS annonce «que d'autres hausses de taux seront nécessaires pour garantir la stabilité des prix à moyen terme.» Compte tenu de la baisse des prix de l'énergie, le groupe d'experts de la Confédération s'attend à une inflation plus faible d'environ 2.3 % en 2023 (prévisions conjoncturelles du SECO de juin 2023). En comparaison internationale, l'inflation suisse reste toutefois nettement inférieure sur la période des prévisions d'après le SECO.

Cet environnement de taux d'intérêt rend d'autres formes de placement à nouveau intéressantes. Parallèlement, l'environnement de marché s'accompagne d'opportunités d'investissement dans l'immobilier d'exploitation. La pression accrue qui s'exerce sur les entreprises conduit à une restructuration et à un recentrage sur leur cœur de métier. Les biens immobiliers d'exploitation sont de plus en plus souvent vendus dans le cadre de transactions de cession-bail afin de dégager des liquidités, ce qui rend la location de sites de production et d'immeubles industriels plus attrayante.

## 4.07 %

Rendement des flux de trésorerie

## 12

ans de WAULT

Avant-propos et perspectives

**Rapport du gestionnaire de portefeuille**

Organes

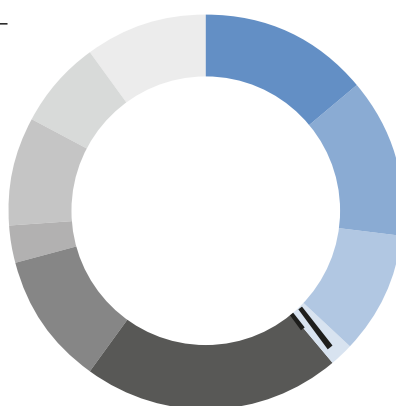
Rapport annuel

Annexe

Rapport des experts en estimations

Rapport de l'organe de révision

Aucune transaction n'a été réalisée au cours de l'année couverte par le rapport. En raison du non-paiement généralisé des loyers d'un immeuble, le bien immobilier a été réévalué en accord avec les commissaires aux comptes. Il en résulte un amortissement élevé d'environ 7.20 millions de CHF. Une partie de cet amortissement pourra éventuellement être compensée en cas de repositionnement.

**Type d'utilisation**

■ Secteur de la construction	1'871'723	14 %
■ Impression / papier / emballage	1'637'044	13 %
■ Électricité / électronique	1'269'757	10 %
■ Commerce	197'667	2 %
■ Artisanat	25'067	0 %
■ Industrie	2'816'421	21 %
■ Agriculture	1'377'186	11 %
■ Machines / construction d'installations	427'206	3 %
■ Produits alimentaires	1'229'138	9 %
■ Transport / logistique	914'483	7 %
■ Communication / production	1'273'164	10 %
<b>Total des revenus locatifs théoriques</b>	<b>13'038'856</b>	<b>100 %</b>

**Financement**

Le 15 septembre 2022, trois hypothèques d'un montant de 7.1 millions de CHF ont été remboursées comme prévu contractuellement. Le taux de financement externe est ainsi passé de 8.53 % à 6.09 %. Le taux de financement externe stratégique de 25 % permettrait de contracter d'autres hypothèques pour stimuler la croissance du groupe de placement.

Hypothèques	Montant en CHF	Durée jusqu'à	Taux d'intérêt
<b>Hypothèques à moyen et à long terme</b>			
Hypothèque à taux fixe	4'500'000	21.08.2031	1.43 %
Hypothèque à taux fixe	6'500'000	15.09.2027	1.15 %
Hypothèque à taux fixe	3'800'000	15.09.2027	1.15 %
<b>Total des hypothèques à long terme</b>	<b>14'800'000</b>		



# Activités de portefeuille du groupe de placement DAGSIS

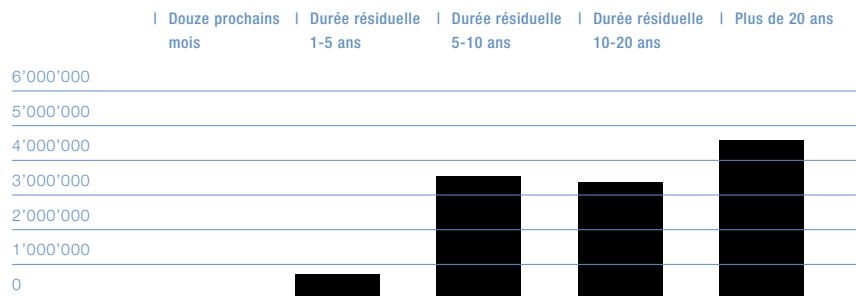
Le groupe de placement DAGSIS a une nouvelle fois démontré la stabilité fondamentale de la valeur de son portefeuille et la stabilité de sa stratégie de placement ajustée en fonction du rendement et du risque.

Au premier trimestre 2023, les augmentations de loyers annoncées dans les délais impartis ont été appliquées dans le cadre de l'indexation selon l'indice des prix à la consommation (IPC) de 2.37 % par rapport à l'année précédente.

À la fin de l'exercice, le groupe de placement comprend 16 biens immobiliers et une parcelle de terrain, dont la valeur vénale atteint 242.5 millions de CHF au 30 juin 2023 (sans compter la parcelle de terrain d'une valeur comptable de 459'448 CHF).

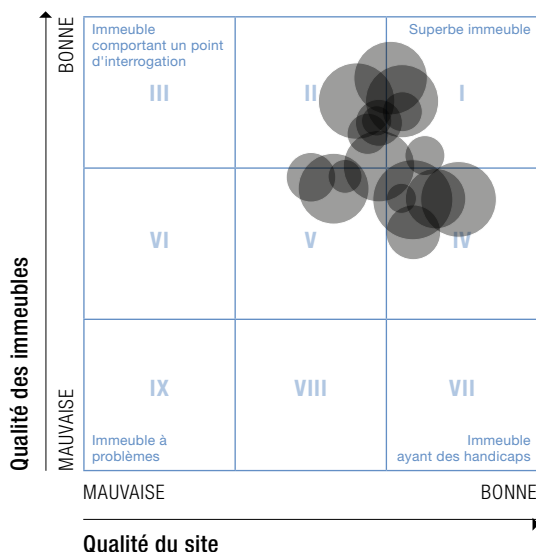
La durée résiduelle moyenne pondérée du bail (Weighted Average Unexpired Lease Term, WAULT) est d'environ 12.3 ans, tandis que le terme attendu du bail est de 13.6 ans selon l'expert indépendant en estimations. On peut s'attendre à une réduction du taux de vacance l'année prochaine en raison des négociations actuellement en cours.

## Durée de location restante



Le taux de perte de loyer de l'exercice 2022/2023 s'élève à environ 5.43%.  
 L'expert en estimations indépendant a de nouveau confirmé que la qualité des biens et des implantations dans le portefeuille a été meilleure que la moyenne au cours de cet exercice. Ce sont surtout l'utilisabilité et l'état des bâtiments qui ont été jugés favorablement, avec une note de 4.1 (sur 5.0) et de 3.9 (sur 5.0) respectivement.

**Wüest Partner AG, évaluation de portefeuille**  
 Date de référence: 30 juin 2023



## Rapport de portefeuille

Les bases du Swiss Sustainable Real Estate Index pour l'immobilier industriel (SSREI) ont été recensées pour la première fois pendant l'exercice. Elles permettent d'évaluer la durabilité des immeubles existants et de mesurer l'orientation du portefeuille immobilier par rapport aux exigences de développement durable et de stimuler la garantie de la valeur à long terme. La prochaine étape consistera à collecter de manière exhaustive les données de consommation des immeubles afin de déterminer, sur cette base, les émissions de CO<sup>2</sup> et les intensités énergétiques. Il est possible d'en déduire les premiers scénarios de la future trajectoire de réduction pour atteindre l'objectif de 1.5°C et de tenir compte de la responsabilité écologique.

L'évaluation des critères de développement durable sera automatiquement intégrée au processus de décision des investissements futurs. Le renforcement du développement durable à l'aide d'installations photovoltaïques et la génération simultanée de revenus supplémentaires sont également examinés sur l'ensemble du portefeuille.

[Avant-propos et perspectives](#)[Rapport du gestionnaire de portefeuille](#)[Organes](#)[Rapport annuel](#)[Annexe](#)[Rapport des experts en estimations](#)[Rapport de l'organe de révision](#)

## Acquisition et location

L'achat de deux biens immobiliers nécessaires à l'exploitation dans le canton de Saint-Gall (Lütisburg et Henau) a été réalisé pour le groupe de placement au cours de l'exercice 2022/23 en vue de l'activité d'acquisition. Le transfert de propriété a eu lieu immédiatement après la clôture de l'exercice 2022/23, le 1<sup>er</sup> juillet 2023. Les locataires travaillent dans le domaine de la fabrication de produits alimentaires.

Le bien de Lütisburg se caractérise par une surface utile d'environ 5'600 m<sup>2</sup>. La locataire de l'ensemble du bien a signé un contrat de location pour 15 ans. L'immeuble commercial d'Henau, d'une surface utile d'environ 1'200 m<sup>2</sup>, est une nouvelle construction datant de 2019 qui peut être agrandie. La locataire de l'ensemble du bien a signé un contrat de location pour 15 ans.

Dans le cadre de l'optimisation du portefeuille, nous examinons en permanence la location de petites surfaces, surtout dans des immeubles à un seul locataire qui sont actuellement inutilisés. Début octobre 2022, deux succès de location ont été enregistrés dans ce contexte à Dottikon (AG) et à Au (SG). À Au (SG), il s'agit d'un contrat de location d'une durée de 15 ans dégageant un revenu locatif annuel d'environ 40'000 francs. Le contrat de location a été prolongé pour l'immeuble de Dottikon (AG). Grâce à l'orientation optimale de l'immeuble, le locataire n'a pas fait usage de son droit de résiliation anticipée et environ 600'000 CHF supplémentaires par an sont garantis jusqu'en 2032.

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

---

**Immeuble d'Estavayer-le-Lac, FR**



---

**Immeuble d'Éclépens, VD**



---

**Immeuble de Bronschhofen, SG**



Avant-propos et perspectives

**Rapport du gestionnaire de portefeuille**

Organes

Rapport annuel

Annexe

Rapport des experts en estimations

Rapport de l'organe de révision

## Perspectives

Au cours du prochain exercice, d'autres potentiels de loyers pourront être exploités grâce à des modifications des contrats de location indexés. Une croissance durable du portefeuille immobilier et des rendements attractifs sont visés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Les contrats doubles et triples nets à long terme continuent de faire l'objet d'une attention particulière et doivent permettre d'obtenir un rendement durable ajusté en fonction du risque. Par ailleurs, des mesures sont en préparation dans le domaine du développement durable afin d'optimiser le portefeuille sur le plan énergétique.

---

«Dans le cadre de la stratégie de portefeuille, nous continuons de miser sur de bons partenariats et sur une forte interconnexion sur le marché. En raison de la faiblesse de l'offre, les développements communs avec des locataires existants et avec de nouveaux locataires présentent un grand potentiel.»

---

Avant-propos et perspectives

**Rapport du gestionnaire de portefeuille**

Organes

Rapport annuel

Annexe

Rapport des experts en estimations

Rapport de l'organe de révision

## Activités de portefeuille

### Groupe de placement DAGID

Le groupe de placement DAGID, créé début 2021, continue de se développer de manière satisfaisante.

L'établissement pour personnes âgées d'Oranienburg et l'immeuble mixte de Rosbach (soins aux personnes âgées, logement assisté, centre de logopédie, supermarché REWE) ont été mis en service au cours de l'exercice. L'avancement des travaux de construction des autres immeubles est conforme aux attentes. Les exploitants devraient pouvoir prendre possession des sites de Bad Ems et de Schleswig avant la fin de l'année 2023.

La gestion de la qualité est assurée en collaboration avec l'institution d'expertise indépendante TÜV et l'organe de contrôle de la construction.

D'autres achats d'immeubles spécifiques pour le groupe de placement DAGID sont actuellement à l'étude. Il s'agit notamment de sites en périphérie des villes de Hambourg et de Munich.

---

Brême



Utilisation	Établissement de soins
Surface utile	3'007 m <sup>2</sup>
Land	2'060 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

---

Brême



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



**Brême**



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

**Brême**



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

**Bad Mergentheim**



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	5'400 m <sup>2</sup>
Land	3'900 m <sup>2</sup>
Année de construction	2024

**Cobourg-Creidlitz**



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	5'000 m <sup>2</sup>
Land	3'380 m <sup>2</sup>
Année de construction	2024

**Dessau**



Utilisation	Maison de retraite médicalisée
Surface utile	8'000 m <sup>2</sup>
Land	3'860 m <sup>2</sup>
Année de construction	2023/2024

**Halle**



Utilisation	Maison de retraite médicalisée
Surface utile	11'000 m <sup>2</sup>
Land	4'057 m <sup>2</sup>
Année de construction	2023/2024

---

**Magdebourg**



Utilisation Maison de retraite médicalisée

Surface utile 6'125 m<sup>2</sup>

Land 2'340 m<sup>2</sup>

Année de construction 2023/2024

---

**Bad Ems**



Utilisation Maison de retraite médicalisée

Surface utile 4'050 m<sup>2</sup>

Land 3'570 m<sup>2</sup>

Année de construction 2023/2024

---

**Schleswig**



Utilisation Maison de retraite médicalisée

Surface utile 6'000 m<sup>2</sup>

Land 5'800 m<sup>2</sup>

Année de construction 2022

---

**Glienicke**



Utilisation Logement assisté

Surface utile 3'860 m<sup>2</sup>

Land 4'515 m<sup>2</sup>

Année de construction 2019/2021

---

**Olching I**



Utilisation Maison de retraite médicalisée

Surface utile 10'894 m<sup>2</sup>

Land 7'212 m<sup>2</sup>

Année de construction 2019/2021



---

## Olching II



Utilisation Maison de retraite médicalisée

Surface utile 1'672 m<sup>2</sup>

Land 2'500 m<sup>2</sup>

Année de construction 2019/2021

---

## Rosbach



Utilisation Résidence pour personnes âgées

Surface utile 10'469 m<sup>2</sup>

Land 8'668 m<sup>2</sup>

Année de construction 2022

---

## Oranienbourg



Utilisation Résidence pour personnes âgées

Surface utile 3'157 m<sup>2</sup>

Land 2'032 m<sup>2</sup>

Année de construction 2019

---

## Duisbourg



Utilisation Maison de retraite médicalisée

Surface utile 5'420 m<sup>2</sup>

Land 4'383 m<sup>2</sup>

Année de construction 2022

---

## Dormagen



Utilisation Maison de retraite médicalisée

Surface utile 8'079 m<sup>2</sup>

Land 9'985 m<sup>2</sup>

Année de construction 2011

## Activités de portefeuille du groupe de placement KOWOD

Le groupe de placement KOWOD, créé en 2022, regroupe huit projets de construction récemment acquis, situés au centre-ville de Brême, à Brême Vegesack, à Stralsund, à Schleswig, à Neresheim, à Lahr et à Bad Schwartau.

Le cahier des charges concerne l'habitat commercial dans le cadre de formes de logement assisté pour personnes âgées ainsi que de résidences pour étudiants, d'appartements assortis de services, de livings urbains, etc.

Le principe de la location générale comportant des contrats double net d'une durée minimale de 20 à 25 ans s'applique également à ce groupe de placement. Les sites ont été choisis pour qu'une seconde utilisation soit possible du point de vue actuel.

L'étude d'autres immeubles attrayants répondant aux exigences de la stratégie d'investissement de placement KOWOD est prévue pour le premier semestre 2024.

La prise en compte de l'ensemble des groupes de placement DAGID et KOWOD assure la diversification correspondante au sein du portefeuille et contribue à la réduction des risques.

---

### Brême



<b>Utilisation</b>	Immeuble d'habitation
<b>Surface utile</b>	9'880 m <sup>2</sup>
<b>Land</b>	9'206 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	2026

---

### Brême



<b>Utilisation</b>	Immeuble d'habitation/commercial
<b>Surface utile</b>	6'412 m <sup>2</sup>
<b>Land</b>	1'420 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	2024

---

Lahr



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	4'400 m <sup>2</sup>
Land	2'902 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

---

Neresheim



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	5'500 m <sup>2</sup>
Land	6'545 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

---

Stralsund



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	7'778 m <sup>2</sup>
Land	5'955 m <sup>2</sup>
Année de construction	2027

---

Stralsund



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	7'687 m <sup>2</sup>
Land	9'101 m <sup>2</sup>
Année de construction	2026

---

Bad Schwartau



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	3'407 m <sup>2</sup>
Land	5'274 m <sup>2</sup>
Année de construction	2028

---

Schleswig



Utilisation	Logement assisté
Surface utile	3'164 m <sup>2</sup>
Land	3'239 m <sup>2</sup>
Année de construction	2026

# ORGANES

---

**Conseil de fondation**

| **Gero Bauknecht**  
 Président du conseil de fondation  
 | **Corina Ingold-Berger, docteure en droit**  
 Vice-présidente  
 | **Adrian Brupbacher**  
 | **Rolf Hubli**  
 | **Prof. Karl-Werner Schulte**

---

**Commission de placement du  
 groupe de placement DAGSIS**

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

---

**Commission de placement du  
 groupe de placement DAGID**

| **Gero Bauknecht**  
 Président  
 | **Romeo Vetter**  
 | **Jürg Rauber**  
 | **Urs Künzi**  
 | **Sven Bradke**

---

**Commission de placement du  
 groupe de placement KOWOD**

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

---

**Direction**

| **Quantus AG**

---

**Organe de révision**

| **BDO AG**

---

**Expert en estimations**

| **Wüest Partner AG**  
**PricewaterhouseCoopers AG**

---

**Service de contrôle de la conformité**

| **fls treuhand & consulting gmbh**

# RAPPORT ANNUEL

---

**2022–2023**

---

## Chiffres-clés et indicateurs

### Groupe de placement DAGSIS

	30.06.2023	30.06.2022
	en CHF	en CHF
<b>Fortune nette</b>	252'374'392	237'486'920
<b>Capital d'investissement</b>	188'982'132	171'998'203
<b>Nombre de droits</b>	1'472'255	1'368'915
<b>NAV en CHF</b>	171.42	173.49
<b>Distribution par droit<sup>1</sup></b>	0	0
<b>Rendement de placement</b>	-1.19 %	8.01 %
<b>Rendement du capital investi ROIC</b>	-1.00 %	7.22 %
<b>Rendement des fonds propres ROE</b>	-0.82 %	8.00 %
<b>Taux de financement externe</b>	6.09 %	8.53 %
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	79.97 %	78.05 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA PT</sub></b>	0.72 %	0.74 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA NAV</sub></b>	0.79 %	0.83 %
<b>Durée résiduelle des contrats de location (WAULT)</b>	12.3	15.89
<b>Taux de perte de loyer</b>	5.43 %	3.49 %
<b>Taux d'escompte nominal pondéré</b>	4.00 %	4.91 %
<b>Numéro de valeur / ISIN</b>	34781849 / CH0347818491	
<b><sup>1</sup> Affectation des résultats</b>	capitalisation	

# Comptes annuels

## Groupe de placement DAGSIS

### Évaluation de la fortune

	30.06.2023	30.06.2022
	en CHF	en CHF
<b>Actif</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités	27'389'314	5'743'997
Créances de loyers brutes	653'434	1'750'000
Créances à court terme sur des tiers	367'506	316'308
Créances à court terme du compte administratif	0	75'467
Comptes de régularisation actif	29'549	42'949
<b>Total des actifs circulants</b>	<b>28'439'802</b>	<b>7'928'722</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Constructions achevées (y compris le terrain)	242'560'000	256'140'000
Travaux en cours (y compris le terrain)	0	0
Terrains à bâtir (y compris les biens en démolition)	459'448	459'448
Acomptes pour constructions achevées (y compris le terrain)	0	0
<b>Total des actifs immobilisés</b>	<b>243'019'448</b>	<b>256'599'448</b>
<b>Total des actifs (patrimoine total)</b>	<b>271'459'250</b>	<b>264'528'170</b>
<b>Passif</b>		
<b>Fonds de tiers</b>		
Engagements à court terme envers des tiers	479'584	67'158
Engagements du compte administratif	120'862	0
Autres engagements	227'717	125'116
Passif du compte de régulation	160'600	351'775
Dettes hypothécaires	14'800'000	21'900'000
Impôts différés	3'296'095	4'597'201
<b>Total des fonds de tiers</b>	<b>19'084'858</b>	<b>27'041'250</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>252'374'392</b>	<b>237'486'920</b>
<b>Droits</b>		
Nombre de droits en circulation au début de la période	1'368'915	1'226'700
Changements au cours de l'année de référence	103'340	142'215
Nombre de droits à la fin de la période de référence	1'472'255	1'368'915
Valeur du capital par droit	164.35	166.97
Revenu net de l'exercice comptable par droit	7.07	6.52
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	171.42	173.49
./. Distribution	0.00	0.00
<b>Valeur d'inventaire par droit après distribution</b>	<b>171.42</b>	<b>173.49</b>
<b>Variation du patrimoine net</b>		
Fortune nette au début de l'exercice comptable	237'486'920	197'026'132
Souscriptions	16'983'929	23'651'543
Rachats	0	-782'059
Distributions	0	0
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>-2'096'456</b>	<b>17'591'304</b>
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice comptable</b>	<b>252'374'392</b>	<b>237'486'920</b>



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

## Compte de résultat

	30.06.2023	30.06.2022
	en CHF	en CHF
<b>Revenu locatif théorique</b>		
Utilisation commerciale	13'038'856	11'681'224
Revenu supplémentaire	7'000	8'119
./. Diminution des revenus due aux vacances	-389'376	-380'292
./. Pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de charges	-318'010	-27'543
<b>Total des revenus locatifs nets</b>	<b>12'338'469</b>	<b>11'281'508</b>
<b>Entretien des biens immobiliers</b>		
Maintenance	-325'444	-484'517
<b>Total de l'entretien des biens immobiliers</b>	<b>-325'444</b>	<b>-484'517</b>
<b>Charges opérationnelles</b>		
Frais de chauffage, charges et taxes à la charge du propriétaire	-74'692	-12'337
Frais de chauffage et charges dus aux vacances	-6'310	0
Assurances	-79'560	-80'177
Frais de location et coûts de publication des annonces	-1'512	-19'069
Impôts et taxes	-22'308	-12'724
Autres charges opérationnelles	-64'108	-92'132
<b>Total des charges opérationnelles</b>	<b>-248'490</b>	<b>-216'439</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>11'764'536</b>	<b>10'580'552</b>
<b>Autres revenus</b>		
Produits d'intérêts (intérêts actifs)	20'345	17'517
Intérêts négatifs	-2'760	-10'586
Autres revenus	-	0
<b>Total des revenus divers</b>	<b>17'585</b>	<b>6'931</b>
<b>Charges de financement</b>		
Intérêts hypothécaires	-193'894	-236'050
Autres intérêts passifs	-	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>-193'894</b>	<b>-236'050</b>
<b>Charges administratives</b>	<b>V</b>	
Honoraires de gestion	-1'585'633	-1'478'775
Charges d'estimation et d'audit	-59'350	-43'703
Autres charges administratives	-270'455	-259'563
<b>Total des charges administratives</b>	<b>-1'915'439</b>	<b>-1'782'041</b>
<b>Produits/charges résultant de mutations de droits</b>		
Rachat de revenus courants (émission de droits)	730'614	348'802
Versement de revenus courus (remboursement de droits)	0	0
<b>Total des produits/charges découlant de mutations de droits</b>	<b>730'614</b>	<b>348'802</b>
<b>Revenu net de l'exercice</b>	<b>10'403'402</b>	<b>8'918'194</b>
<b>Gains en capital réalisés</b>		
<b>Total des gains en capital réalisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gains/pertes en capital non réalisés</b>	<b>VI</b>	
Variation de valeur des constructions achevées	-13'800'964	14'060'731
Variation de valeur des bâtiments en cours de construction	0	-5'246'365
Variation des impôts différés	1'301'106	-141'256
<b>Total des gains/pertes en capital non réalisés</b>	<b>-12'499'858</b>	<b>8'673'110</b>
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>-2'096'456</b>	<b>17'591'304</b>

## Chiffres-clés et indicateurs

### Groupe de placement DAGID

	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR
<b>Actif net en EUR</b>	264'241'363	192'331'082
<b>Capital d'investissement</b>	277'000'446	196'000'230
<b>Nombre de droits</b>	2'803'440	1'968'590
<b>NAV en EUR</b>	94.26	97.70
<b>Distribution par droit<sup>1</sup></b>	0	0
<b>Rendement de placement</b>	-3.52 %	-1.39 %
<b>Rendement du capital investi ROIC</b>	-2.23 %	-1.35 %
<b>Rendement des fonds propres ROE</b>	-3.33 %	-1.36 %
<b>Taux de financement externe</b>	22.12 %	19.99 %
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	-41.37 %	-43.93 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TERISA PT</b>	0.93 %	0.93 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TERISA NAV</b>	1.25 %	1.08 %
<b>Durée résiduelle des contrats de location (WALVT)</b>	21.31	20.19
<b>Taux de perte de loyer</b>	0.00 %	0.00 %
<b>Taux d'escompte nominal pondéré</b>	5.48 %	6.13 %
<b>Numéro de valeur</b>	57976555	
<b><sup>1</sup> Affectation des résultats</b>	capitalisation	

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

# Comptes annuels

## Groupe de placement DAGID

### Évaluation de la fortune

	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR
<b>Actif</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités	18'076'677	2'288'097
Créances de loyers brutes	100	0
Créances à court terme sur des tiers	680'431	90'186
Créances à court terme du compte administratif	0	0
Comptes de régularisation actif	122'842	91'142
<b>Total des actifs circulants</b>	<b>18'880'050</b>	<b>2'469'424</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>I</b>	
Constructions achevées (y compris le terrain)	85'923'000	36'600'000
Travaux en cours (y compris le terrain)	230'509'020	248'517'000
Terrains à bâtir (y compris les biens en démolition)	0	0
Acomptes pour constructions achevées (y compris le terrain)	0	0
<b>Total des actifs immobilisés</b>	<b>316'432'020</b>	<b>285'117'000</b>
<b>Total des actifs (patrimoine total)</b>	<b>335'312'070</b>	<b>287'586'424</b>
<b>Passif</b>		
<b>Fonds de tiers</b>		
Engagements à court terme envers des tiers	645'174	37'992'413
Engagements du compte administratif	181'544	86'494
Autres engagements	144'114	15'426
Passif du compte de régulation	99'875	45'205
Avance fixe	70'000'000	57'000'000
Impôts différés sur les liquidations	0	115'804
<b>Total des fonds de tiers</b>	<b>71'070'707</b>	<b>95'255'342</b>
<b>Fortune nette</b>	<b>264'241'363</b>	<b>192'331'082</b>
<b>Droits</b>		
Nombre de droits en circulation au début de la période	1'968'590	1'105'000
Changements au cours de l'année de référence	834'850	863'590
Nombre de droits à la fin de la période de référence	2'803'440	1'968'590
Valeur du capital par droit	95.39	98.02
Revenu net de l'exercice comptable par droit	-1.14	-0.32
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	94.26	97.70
./. Distribution	0.00	0.00
<b>Valeur d'inventaire par droit après distribution</b>	<b>94.26</b>	<b>97.70</b>
<b>Variation du patrimoine net</b>		
Fortune nette au début de l'exercice comptable	192'331'082	109'478'631
Souscriptions	81'000'217	196'000'230
Rachats	0	0
Distributions	0	0
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>-9'089'936</b>	<b>-3'669'148</b>
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice comptable</b>	<b>264'241'363</b>	<b>192'331'082</b>

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

## Compte de résultat

	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR
<b>Revenu locatif théorique</b>		
Utilisation commerciale	2'500'787	1'398'158
./. Diminution des revenus due aux vacances	0	0
./. Pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de charges	0	0
<b>Total des revenus locatifs nets</b>	<b>2'500'787</b>	<b>1'398'158</b>
<b>Entretien des biens immobiliers</b>		
Maintenance	-32'206	-7'091
<b>Total de l'entretien des biens immobiliers</b>	<b>-32'206</b>	<b>-7'091</b>
<b>Charges opérationnelles</b>		
Frais de chauffage, charges et taxes à la charge du propriétaire	-137'901	-33'748
Assurances	-125'636	-59'071
Honoraires de gestion	-331'069	-42'775
Frais de location et coûts de publication des annonces	-30	-7'732
Impôts et taxes	-258'268	-65'330
Autres charges opérationnelles	-190'295	-26'450
<b>Total des charges opérationnelles</b>	<b>-1'043'200</b>	<b>-235'106</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1'425'381</b>	<b>1'155'961</b>
<b>Autres revenus</b>		
Produits d'intérêts (intérêts actifs)	0	0
Autres revenus	95'497	0
<b>Total des revenus divers</b>	<b>95'497</b>	<b>0</b>
<b>Charges de financement</b>		
Intérêts de l'avance fixe	-1'120'219	-24'605
Autres intérêts passifs	-1'033'959	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>-2'154'177</b>	<b>-24'605</b>
<b>Charges administratives</b>	<b>IV</b>	
Honoraires de gestion	-1'741'318	-1'063'136
Charges d'estimation et d'audit	-24'031	-16'754
Autres charges administratives	-790'085	-690'273
<b>Total des charges administratives</b>	<b>-2'555'434</b>	<b>-1'770'162</b>
<b>Produits/charges résultant de mutations de droits</b>		
Rachat de revenus courants (émission de droits)	0	0
Versement de revenus courus (remboursement de droits)	0	0
<b>Total des produits/charges découlant de mutations de droits</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Revenu net de l'exercice</b>	<b>-3'188'733</b>	<b>-638'806</b>
<b>Résultat de change réalisé</b>		
Pertes de change réalisées	-3'719	-2'957
Gain de change réalisé	127	0
<b>Total du résultat de change réalisé</b>	<b>-3'192'325</b>	<b>-641'762</b>
<b>Pertes en capital non réalisées</b>	<b>V</b>	
Variation de valeur des constructions achevées	-2'632'477	-1'883'667
Variation de valeur des bâtiments en cours de construction	-3'380'939	0
Variation des impôts différés sur les liquidations	115'804	-115'804
Pertes de change non réalisées	0	-6'545
<b>Total des pertes en capital non réalisées</b>	<b>-5'897'611</b>	<b>-2'006'016</b>
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>-9'089'936</b>	<b>-2'647'779</b>

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

## Chiffres-clés et indicateurs

### Groupe de placement KOWOD

	30.06.2023
	EUR
<b>Fortune nette</b>	79'895'204
<b>Capital d'investissement</b>	80'000'000
<b>Nombre de droits</b>	800'000
<b>NAV en EUR</b>	99.87
<b>Distribution par droit<sup>1</sup></b>	0
<b>Rendement de placement</b>	-0.13 %
<b>Rendement du capital investi ROIC</b>	-0.13 %
<b>Rendement des fonds propres ROE</b>	-0.01 %
<b>Taux de financement externe</b>	0.00 %
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	0 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA PT</sub></b>	0.40 %
<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA NAV</sub></b>	0.40 %
<b>Durée résiduelle des contrats de location (WAULT)</b>	0
<b>Taux de perte de loyer</b>	0.00 %
<b>Taux d'escompte nominal pondéré</b>	5.64 %
<b>Numéro de valeur / ISIN</b>	124097333
<b><sup>1</sup> Affectation des résultats</b>	capitalisation

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

# Comptes annuels

## Groupe de placement KOWOD

### Évaluation de la fortune

	30.06.2023
	EUR
<b>Actif</b>	
<b>Actifs circulants</b>	
Liquidités	68'149'344
Créances de loyers brutes	0
Créances de loyers après correction de valeur	0
Créances à court terme sur des tiers	97'225
Créances à court terme du compte administratif	0
Comptes de régularisation actif	0
<b>Total des actifs circulants</b>	68'246'569
<b>Actifs immobilisés</b>	I
Constructions achevées (y compris le terrain)	0
Travaux en cours (y compris le terrain)	11'718'233
Terrains à bâtir (y compris les biens en démolition)	0
Acomptes pour constructions achevées (y compris le terrain)	0
<b>Total des actifs immobilisés</b>	11'718'233
<b>Total des actifs (patrimoine total)</b>	79'964'803
<b>Passif</b>	
<b>Fonds de tiers</b>	
Engagements à court terme envers des tiers	20'963
Engagements du compte administratif	18'755
Autres engagements	0
Passif du compte de régulation	29'880
<b>Total des fonds de tiers</b>	69'598
<b>Fortune nette</b>	79'895'204
<b>Droits</b>	
Nombre de droits en circulation au début de la période	0
Changements au cours de l'année de référence	800'000
Nombre de droits à la fin de la période de référence	800'000
Valeur du capital par droit	99.92
Revenu net de l'exercice comptable par droit	-0.06
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	99.87
./. Distribution	0.00
<b>Valeur d'inventaire par droit après distribution</b>	99.87
<b>Variation du patrimoine net</b>	
Fortune nette au début de l'exercice comptable	0
Souscriptions	80'000'000
Rachats	0
Distributions	0
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	-104'796
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice comptable</b>	79'895'204

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

## Compte de résultat

	30.06.2023
	EUR
<b>Revenu locatif théorique</b>	
Utilisation commerciale	0
./. Diminution des revenus due aux vacances	0
./. Pertes de recouvrement sur les loyers et les créances de charges	0
<b>Total des revenus locatifs nets</b>	0
<b>Entretien des biens immobiliers</b>	
Maintenance	0
<b>Total de l'entretien des biens immobiliers</b>	0
<b>Charges opérationnelles</b>	
Frais de chauffage, charges et taxes à la charge du propriétaire	0
Assurances	0
Frais de location et coûts de publication des annonces	0
Impôts et taxes	0
Autres charges opérationnelles	0
<b>Total des charges opérationnelles</b>	0
<b>Résultat opérationnel</b>	0
<b>Autres revenus</b>	
Produits d'intérêts (intérêts actifs)	277'786
Autres revenus	0
<b>Total des revenus divers</b>	277'786
<b>Charges administratives</b> <span style="float: right;">IV</span>	
Honoraires de gestion	-160'204
Charges d'estimation et d'audit	-8'000
Autres charges administratives	-154'013
<b>Total des charges administratives</b>	-322'217
<b>Produits/charges résultant de mutations de droits</b>	
Rachat de revenus courants (émission de droits)	0
Versement de revenus courus (remboursement de droits)	0
<b>Total des produits/charges découlant de mutations de droits</b>	0
<b>Revenu net de l'exercice</b>	-44'431
<b>Résultat de change réalisé</b>	
Pertes de change réalisées	-6'899
Gain de change réalisé	2'534
<b>Revenu net de l'exercice</b>	-48'796
<b>Gains en capital non réalisés</b> <span style="float: right;">V</span>	
Variation de valeur des constructions achevées	-56'000
Variation de valeur des bâtiments en cours de construction	0
Variation des impôts différés sur les liquidations	0
Pertes de change non réalisées	0
<b>Total des gains en capital non réalisés</b>	-56'000
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	-104'796

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

## Patrimoine de base

### Bilan

		30.06.2023	30.06.2022
		en CHF	en CHF
<b>Actif</b>			
<b>Actifs circulants</b>			
Liquidités		79'142	56'079
Créances ALG DAWID	I	0	233'821
Créance ALG DAGSIS		120'862	0
Créance ALG DAGID	II	179'072	86'572
Créance ALG KOWOD		18'500	0
Autres créances		814	0
Comptes de régularisation actif		0	6'563
<b>Total des actifs circulants</b>		<b>398'389</b>	<b>383'035</b>
<b>Total actif</b>		<b>398'389</b>	<b>383'035</b>
<b>Passif</b>			
<b>Fonds de tiers</b>			
Engagement envers des tiers		242'362	153'319
Engagements envers ALG DAGSIS	III	0	75'467
Passif du compte de régulation		40'400	44'400
<b>Total des fonds de tiers</b>		<b>282'762</b>	<b>273'186</b>
<b>Capital de la fondation</b>			
Capital de dotation		100'000	100'000
Report des bénéfices		9'849	8'658
Bénéfices nets		5'778	1'191
<b>Total du capital de la fondation</b>		<b>115'627</b>	<b>109'849</b>
<b>Total passifs</b>		<b>398'389</b>	<b>383'035</b>



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

## Compte de résultat

	30.06.2023	30.06.2022
	en CHF	en CHF
<b>Revenus</b>		
Contributions d'ALG DAGSIS	74'000	91'000
Contributions d'ALG DAGID	92'500	91'000
Contributions d'ALG KOWOD	18'500	0
Autres revenus	0	224
<b>Total recettes</b>	<b>185'000</b>	<b>182'224</b>
<b>Charges</b>		
Organes	-105'353	-107'486
Frais d'audit, surveillance, CHS PP et ASIP	-23'393	-22'403
Charges administratives	-49'745	-51'143
Charges d'intérêts	-731	0
<b>Total des dépenses</b>	<b>-179'222</b>	<b>-181'032</b>
<b>Résultat total de l'exercice comptable</b>	<b>5'778</b>	<b>1'192</b>

# ANNEXE

## 1.

## Bases et organisation

### Forme juridique et but

La Fondation de placement DAI est une fondation au sens des articles 80 et suivants du code civil suisse. Sise à Zurich, elle a été fondée le 28 mai 2015 et dépend de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). La fondation a pour but le placement et la gestion collectifs des fonds de prévoyance qui lui sont confiés par les institutions de prévoyance. Actuellement, les groupes de placement DAGSIS, DAGID et KOWOD sont gérés activement.

### Statuts et règlements

#### Règlement de la Fondation

(promulgué par l'assemblée des investisseurs le 4 décembre 2019, remplace la version du 23 septembre 2016)

#### Règlement des honoraires

(promulgué par le conseil de fondation le 20 avril 2023, remplace la version du 27 septembre 2022)

#### Règlement d'organisation

(promulgué par le conseil de fondation le 23 mars 2020, remplace la version du 26 septembre 2019)

#### Statuts

(promulgué par l'assemblée des investisseurs le 4 décembre 2019, remplace la version du 10 juillet 2017)

#### Code de conduite

(promulgué par le conseil de fondation le 27 septembre 2022, remplace la version du 26 septembre 2019)

#### Directives d'organisation

promulguées par le conseil de fondation le 22 mai 2023, remplacent la version du 23 mars 2020)

#### Directives de placement DAGSIS

(promulguées par le conseil de fondation le 4 décembre 2019, remplacent la version du 26 septembre 2019)

#### Règlement sur les taxes DAGSIS

(promulgué par le conseil de fondation le 4 décembre 2019, remplace la version du 26 septembre 2019)

#### Prospectus DAGSIS

(promulgué par le conseil de fondation le 20 avril 2023, remplace la version du 4 décembre 2019)

#### Directives de placement DAGID

(promulguées par le conseil de fondation le 26 octobre 2020, remplace la version du 24 septembre 2020)

#### Règlement sur les taxes DAGID

(promulgué par le conseil de fondation le 27 décembre 2022, remplace la version du 24 septembre 2020)

#### Prospectus DAGID

promulgué par le conseil de fondation le 27 avril 2023, remplace la version du 20 décembre 2022)

#### Directives de placement KOWOD

(promulguées par le conseil de fondation le 22 mai 2023)

#### Règlement sur les taxes KOWOD

(promulgué par le conseil de fondation le 23 décembre 2022)

#### Prospectus KOWOD

(promulgué par le conseil de fondation le 19 décembre 2022)

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

### Assemblée des investisseurs

L'assemblée des investisseurs de la fondation est l'organe suprême et dispose des compétences incessibles suivantes conformément à l'article 8 des statuts:

- Décisions quant aux demandes de modifications des statuts adressées 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 du fondateur conformément à l'art. 9 al. 1 ;
- Élection des commissaires aux comptes;
- Prise de connaissance du rapport des commissaires aux comptes et approbation des comptes annuels;
- Approbation des filiales dans le patrimoine de base;
- Approbation des participations à des sociétés anonymes suisses non cotées dans le patrimoine de base;
- Décision quant aux demandes adressées à l'autorité de surveillance concernant la dissolution ou la fusion de la fondation;
- Décharge du conseil de fondation.

### Conseil de fondation

En vertu de l'art. 9 des statuts, le conseil de fondation se constitue lui-même. Il s'acquitte de toutes les missions et de toutes les compétences qui ne sont pas attribuées à l'assemblée des investisseurs par la loi et les statuts de la fondation. Il veille notamment à une organisation adéquate de l'entreprise. Le conseil de fondation décide de toutes les affaires à partir d'un volume de CHF 1.0 million.

### Membres du conseil de la fondation

**Gero Bauknecht**, président du conseil de fondation  
**docteur en droit Corina Ingold-Berger**, vice-présidente  
**Rolf Hubli**  
**Adrian Brupbacher**  
**Prof. Karl-Werner Schulte**

Les membres du conseil de fondation sont autorisés à signer collectivement 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 de placement de la direction à une ou à plusieurs commissions de placement. Le règlement d'organisation régit leurs missions et leurs compétences.

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

### Membres des commissions de placement

#### Groupe de placement DAGSIS

**Gero Bauknecht**, président  
**Kaare Krane**, vice-président  
**Prof. Karl-Werner Schulte**  
**Romeo Vetter**

#### Groupe de placement DAGID

**Gero Bauknecht**, président  
**Romeo Vetter**  
**Jürg Rauber**  
**Urs Künzi**  
**Sven Bradke**

#### Groupe de placement KOWOD

**Gero Bauknecht**, président  
**Prof. Karl-Werner Schulte**  
**Jürg Rauber**  
**Urs Künzi**  
**Sven Bradke**

### Directeur général

Conformément à l'article 19 du règlement de la fondation, le conseil de fondation peut confier à un tiers la gestion des affaires de la fondation et du placement de sa fortune. Le règlement d'organisation régit ses missions et ses compétences. En vertu de l'article 19 du règlement de la fondation, un contrat écrit portant sur la gestion des affaires et du portefeuille a été conclu avec Quantus AG. La direction peut effectuer des opérations d'un montant maximal de 1.0 million de CHF de sa propre initiative. Au sein des groupes de placement DAGID et KOWOD, elle est en outre autorisée à approuver directement des avenants aux projets de construction en cours, pour autant que ceux-ci ne réduisent pas le rendement attendu.

Urs Rüdin, Andrea Wegmann, Julia Riesenmann, My Truong et Katharina Reimann sont autorisés à signer collectivement à deux au nom de la fondation de placement.

### Commissaires aux comptes, autorité de surveillance, experts en estimations,

### service conformité

**Organe de révision** BDO SA, Zurich

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

**Expert en estimations** Wüest Partner AG, Zurich et  
 PriceWaterhouse Coopers AG, Zurich

**Organe chargé de la conformité** fls treuhand & consulting gmbh, Berthoud

## 2.

# Principes d'évaluation et de présentation des comptes

### Comptabilité et présentation des comptes

La comptabilité et la présentation des comptes de fortune de base et des groupes de placement ont été établies en conformité avec les règles de présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26 et conformément aux conditions cadres légales de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

### Évaluation

L'estimation des biens immobiliers est effectuée par des experts en estimations externes et indépendants conformément à l'art. 3, al. 7 ss. et à l'art. 14 du règlement de la fondation. Conformément à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), l'évaluation repose sur les recommandations comptables Swiss GAAP RPC 26.

La valeur de marché actuelle est déterminée dans les expertises d'évaluation externes selon le rendement escompté (méthode DCF), en tenant compte d'un taux d'escompte ou de capitalisation adapté aux risques. Les normes et méthodes d'évaluation appliquées sont présentées dans les rapports de Wüest Partner AG et de PriceWaterhouse Coopers AG.

Le taux d'escompte pondéré (réel) s'appliquant au groupe de placement DAGSIS est de 4.0 %. La valeur correspondante pour les immeubles figurant dans le portefeuille du groupe de placement DAGID est de 5.48 % et de 5.64 % pour le groupe de placement KOWOD.

### Structure

La structure des comptes de fortune et du compte de résultats est conforme aux directives de la CAFP et satisfait les exigences minimales Swiss GAAP RPC 26.

### Situation patrimoniale

Le patrimoine de la fondation se répartit entre le capital de base et trois groupes de placement. Le placement des groupes de placement est régi par les règlements de la fondation approuvés par l'assemblée des investisseurs et par les directives de placement approuvées par le conseil de fondation.

### Impôts

À l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts spécifiques aux biens immobiliers, la fondation de placement n'est pas directement assujettie à l'impôt sur ses investissements immobiliers suisses. Les impôts différés sur les gains immobiliers sont constitués bien par bien et présentés dans l'évaluation de la fortune. Ils sont ajustés en permanence en fonction de l'évolution du marché, de la durée de possession prévue et d'autres facteurs pertinents.

Les investissements immobiliers à l'étranger sont réalisés par le biais de filiales en Suisse et au Luxembourg. En principe, les filiales sont soumises à l'impôt sur les sociétés en vigueur au siège de la société, tout comme les biens immobiliers sont soumis à l'impôt foncier et à l'impôt sur les sociétés au lieu d'implantation du bien immobilier.

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

### Hypothèques / avance fixe

La fondation de placement s'est volontairement assujettie à la TVA. Les dettes hypothécaires du groupe de placement DAGSIS s'élèvent au total à 14.8 millions de CHF à la date de référence. Il s'agit d'hypothèques à taux fixe de la Banque Raiffeisen pour des durées de cinq à quatorze ans et à un taux d'intérêt de 1.15 % à 1.43 %.

Pour garantir les prêts hypothécaires de la Banque Raiffeisen d'un montant de 14.8 millions de CHF, des cédules hypothécaires d'un total de 17.5 millions de CHF des immeubles d'Au, de Dottikon, de Widnau et de Wil ont été déposées pour une valeur de marché de 37.3 millions de CHF.

L'avance fixe du groupe de placement DAGID s'élève au total à 70 millions d'euros à la date de référence. Il s'agit d'une avance fixe à court terme du Credit Suisse AG.

### Cession

Au cours du dernier exercice, une cession a eu lieu au sein du groupe de placement DAGSIS, au cours de laquelle 15 889 parts ont changé de propriétaire.

### Autres informations

Des informations sur les différents postes du compte de fortune et de résultats sont fournies dans les explications relatives à la situation patrimoniale.

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

### 3.

#### 3.1

Achats d'immeubles et  
de terrains pendant la période faisant  
l'objet du rapport

Ventes d'immeubles et  
de terrains pendant  
la période faisant l'objet du rapport

Constructions achevées  
(y compris le terrain)  
pendant la période faisant  
l'objet du rapport

## Explication de la situation patrimoniale

### Groupe de placement DAGSIS

#### Actifs immobilisés

aucun

aucun

Valeur de marché en CHF

Bâtiment de production et de bureaux à 9552 Bronschhofen	24'200'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 5605 Dottikon	13'090'000
Bâtiment de logistique pharmaceutique à 9443 Widnau	6'570'000
Siège commercial et administratif à 9443 Widnau	7'120'000
Parc d'activités à 9434 Au	3'770'000
Bâtiment industriel à 3185 Schmitten	27'410'000
Bâtiment de production et immeuble de bureaux à 5605 Dottikon	7'400'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 1522 Lucens	20'940'000
Bâtiment de production et de bureaux à 9100 Herisau	23'300'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 1564 Domdidier	22'160'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 5322 Koblenz	10'210'000
Entrepôt et immeuble administratif à 1470 Estavayer-le-Lac	9'290'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 6403 Küssnacht am Rigi	15'010'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 1312 Eclépens	22'860'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 1510 Moudon	4'970'000
Bâtiment de production et immeuble administratif à 3172 Köniz	24'260'000

**Total**

**242'560'000**



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

### Valeurs de marché des biens immobiliers

La valeur de marché actuelle est déterminée dans les expertises externes d'évaluation en fonction du résultat escompté, en tenant compte d'un taux d'escompte ou de capitalisation adapté aux risques.

### Constructions en cours (y compris le terrain) pendant la période faisant l'objet du rapport

aucune

### Terrain à bâtir

Valeur de marché en CHF

Parcelle de terrain à 5322 Koblenz 459'448

**Total** 459'448

### II

#### Passif du compte de régulation

Les comptes de régularisation passifs de CHF 160'600 comprennent notamment les honoraires d'audit, les coûts des rapports d'estimation et de conformité.

### III

#### Impôts différés

Voir VI Pertes en capital non réalisées.

### IV

#### Affectation des résultats

Le groupe de placement ne verse en principe pas de distributions. Tous les revenus et les gains en capital provenant des placements sont réinvestis en permanence.

### V

#### Charges administratives

Les charges administratives du groupe de placement DAGSIS s'élèvent à CHF 1'915'439 et se composent des rémunérations des experts en estimations et des commissaires aux comptes, des honoraires du management et d'autres charges administratives. La rémunération de la direction s'élève à CHF 1'585'633 et se compose de l'honoraire de management et des coûts de gestion du groupe de placement DAGSIS. Les autres charges administratives d'un montant de CHF 329'806 comprennent notamment les dotations au patrimoine de base de CHF 74'000 ainsi que les honoraires de la commission de placement de CHF 38'870.

### VI

#### Pertes en capital non réalisées

La perte en capital non réalisée d'un montant de CHF 12'499 858 se compose de la perte en capital non réalisée du portefeuille existant de CHF 13'800 964 (perte), déduction faite de la variation des impôts différés de CHF 1'301'106.

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

### Remboursements, indemnités de distribution et de prise en charge

En référence à l'art. 40 OFP, la fondation de placement n'a perçu ni réglé de remboursements, d'indemnités de distribution et d'encadrement.

### Commissions d'émission et de rachat de droits

Conformément à l'art. 18 du règlement de la fondation, des commissions de 2 % maximum peuvent être prélevées à chaque fois pour l'émission et le rachat de droits. Le conseil de fondation a fixé un taux de 2 % pour les commissions d'émission en faveur de la distribution et un taux de 1 % pour les commissions de rachat. La fondation de placement elle-même n'a perçu ni commissions d'émission ni commissions de rachat au cours de l'exercice 2022/23. Quantus SA est chargée de la collecte de capitaux pour la fondation de placement et perçoit directement des investisseurs la commission de distribution correspondante (commission d'émission en faveur de la distribution) pour couvrir ses propres dépenses.

## Registre des immeubles DAGSIS

au 30 juin 2023

### Constructions achevées

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

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

## 3.2

## Groupe de placement DAGID

**Filiales  
dans l'actif immobilisé**
**Actifs immobilisés**

L'investissement du patrimoine du groupe de placement DAGID s'effectue par le biais des filiales détenues à 100 % par la fondation de placement. Toutes les filiales sont entièrement consolidées. Toutes les filiales ont leur siège 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 %

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

### Achats d'immeubles et de terrains pendant la période faisant l'objet du rapport

### Ventes d'immeubles et de terrains pendant la période faisant l'objet du rapport

### Constructions achevées (y compris le terrain) pendant la période faisant l'objet du rapport

### Valeurs de marché des biens immobiliers achevés (y compris le terrain)

### Constructions en cours (y compris le terrain) pendant la période faisant l'objet du rapport

### Méthode d'évaluation des constructions en cours (y compris le terrain)

### Logement assisté à 23611 Bad Schwartau

aucune

Valeur de marché en EUR

Établissement de soins à 41540 Dormagen	21'406'000
Établissement de soins à 47053 Duisbourg	13'756'000
Établissement pour logement assisté à 16515 Oranienbourg	12'548'000
Établissement de soins et logement assisté à 61191 Rosbach	38'213'000

**Total** 85'923'000

La valeur de marché actuelle est déterminée dans les expertises externes d'évaluation en fonction du résultat escompté, en tenant compte d'un taux d'escompte ou de capitalisation adapté aux risques.

Valeur de marché en EUR

Maison de retraite médicalisée à 82140 Olching I+II	35'741'065
Établissement de soins et logement assisté à 16548 Glienicke	17'473'348
Établissement de soins et logement assisté à 24866 Schleswig	21'049'789
Brême I «Police» à 28759 Brême	18'533'386
Brême II «Hôtel» à 28759 Brême	24'045'966
Brême III «Établissement de soins» à 28759 Brême	10'091'236
Brême IV «Crèche» à 28759 Brême	16'859'736
Logement assisté à 23611 Bad Schwartau	82'516
Établissement de soins à 97980 Bad Mergentheim	15'440'811
Établissement de soins et logement assisté à 96450 Cobourg	8'570'527
Établissement de soins et logement assisté à 06844 Dessau	15'227'875
Établissement de soins et logement assisté à 06124 Halle	17'055'099
Établissement de soins à 39112 Magdebourg	16'934'818
Établissement de soins à 56130 Bad Ems	13'402'848

**Total** 230'509'020

Les projets de construction pendant la phase de développement sont évalués à leur coût, déduction faite des éventuelles corrections de valeur résultant d'expertises d'évaluation externes.

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

## II

### **Passif du compte de régulation**

Les comptes de régularisation passifs comprennent les honoraires d'audit, les coûts des rapports d'estimation ainsi que les coûts de conformité d'un montant de 99'875 euros.

## III

### **Affectation des résultats**

Le groupe de placement ne verse en principe pas de distributions. Tous les revenus et les gains en capital provenant des placements sont réinvestis en permanence.

## IV

### **Charges administratives**

Les charges administratives du groupe de placement DAGID s'élèvent à EUR 2'555'434 et se composent des rémunérations des experts en estimations et des commissaires aux comptes, des frais gestion et d'autres charges administratives. La rémunération de la direction s'élève à EUR 1'741'318 et se compose de l'honoraire de management et de la commission de gestion du groupe de placement DAGID. Les autres charges administratives d'un montant de EUR 814'116 comprennent les honoraires de la commission de placement d'un montant de EUR 78'015 et notamment les charges administratives des filiales au Luxembourg d'un montant de EUR 38'671 ainsi que les coûts de la comptabilité et les dotations au patrimoine de base d'un montant de EUR 93'127.

## V

### **Pertes en capital non réalisées**

La perte en capital non réalisée de EUR 5'897'611 comprend des ajustements de la valeur de marché des constructions achevées de EUR 2'632'477, des ajustements de la valeur de marché des constructions en cours de EUR 3'380'939 et la constitution d'impôts différés de liquidation de EUR 115'804.

### **Remboursements et indemnités de distribution et de prise en charge**

En référence à l'art. 40 OFP, la fondation de placement n'a perçu ni réglé de remboursements, d'indemnités de distribution et d'encadrement.

### **Commissions d'émission et de rachat de droits**

Conformément à l'art. 18 du règlement de la fondation, des commissions de 2 % maximum peuvent être prélevées à chaque fois pour l'émission et le rachat de droits. Le conseil de fondation a fixé un taux de 2.25 % pour les commissions d'émission en faveur de la distribution et un taux de 0 % pour les commissions de rachat. La fondation de placement elle-même n'a perçu ni commissions d'émission ni commissions de rachat au cours de l'exercice 2022/23.

## Registre des immeubles du groupe de placement DAGID

au 30 juin 2023

### Constructions achevées

Bundesland	Lieu	Adresse	Surface du terrain		Fractionnement de l'utilisation						Évaluation		
			en m <sup>2</sup>		en m <sup>2</sup>						en EUR		
					Bu-reaux	Commer- ce, vente au détail	Secteur de la santé	Utilisation publique	Divers	Total	Places de stati- onne- ment	30.06.2023	30.06.2022
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	<b>Dormagen</b>	Dr.-Geldmacher-Strasse 24	10'000	-	-	8'079	-	-	8'079	-	-	21'406'000	22'900'000
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	<b>Duisbourg</b>	Grünewaldstrasse 88	4'383	-	-	5'420	-	-	5'420	-	-	13'756'000	13'700'000
Brandebourg	<b>Oranienbourg</b>	Bernauer Strasse 65	2'032	-	-	3'157	-	-	3'157	-	-	12'548'000	0
Hesse	<b>Rosbach</b>	Die Sang, Leimenkaut	8'668	-	1'884	8'585	-	-	10'469	-	-	38'213'000	0
<b>Total</b>			<b>14'383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5'420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13'499</b>	<b>0</b>		<b>85'923'000</b>	<b>36'600'000</b>

### Constructions en cours

Bundesland	Lieu	Adresse	Surface du terrain		Fractionnement de l'utilisation						Évaluation		
			en m <sup>2</sup>		en m <sup>2</sup>						en EUR		
					Bu-reaux	Commer- ce, vente au détail	Secteur de la santé	Utilisation publique	Divers	Total	Places de stati- onne- ment	30.06.2023	30.06.2022
Bavière	<b>Olching</b>	Feurstrasse 23, Heinrich-Nicolaus-Strasse 18	17'212	-	-	2'565	-	-	2'565	-	-	35'741'065	36'974'142
Brandebourg*	<b>Oranienbourg</b>	Bernauer Strasse 65	2'032	-	-	3'157	-	-	3'157	-	-	0	12'560'636
Brandebourg	<b>Glienicke</b>	Chausseestrasse 44	4'515	-	-	4'437	-	-	4'437	-	-	17'473'348	17'950'820
Schleswig-Holstein	<b>Schleswig</b>	Auf der Freiheit 5	5'800	-	-	6'000	-	-	6'000	-	-	21'049'789	14'776'070
Hesse*	<b>Rosbach</b>	Die Sang, Leimenkaut	8'668	-	1'884	8'585	-	-	10'469	-	-	0	39'653'472
Brême	<b>Brême</b>	Zum alten Speicher 3 «Police»	2'636	5'095	-	-	-	-	5'095	-	-	18'533'386	15'888'136
Brême	<b>Brême</b>	Zum alten Speicher 4 «Hôtel»	2'704	-	-	-	-	-	6'581	6'581	-	24'045'966	23'414'261
Brême	<b>Brême</b>	Zum alten Speicher 5 «Établissement de soins»	2'060	-	-	3'007	-	-	3'007	-	-	10'091'236	8'720'486
Brême	<b>Brême</b>	Zum alten Speicher 6 «crèche»	3'017	-	-	6'600	-	-	6'600	-	-	16'859'736	14'318'486
Schleswig-Holstein	<b>Bad Schwartau</b>	Stockelsdorfer Weg	6'200	-	-	6'843	-	-	6'843	40	-	82'516	0
Bade-Wurtemberg	<b>Bad Mergentheim</b>	Boxbergstrasse 44	3'900	-	-	5'400	-	-	5'400	-	-	15'440'811	11'600'595
Bavière	<b>Cobourg-Creidlitz</b>	Creidlitz Str. 34	3'380	-	-	5'000	-	-	5'000	-	-	8'570'527	6'358'634
Saxe-Anhalt	<b>Dessau</b>	Zerbster Str. 36	3'860	-	-	8'000	-	-	8'000	-	-	15'227'875	12'827'335
Saxe-Anhalt	<b>Halle</b>	Zollrain 1	4'057	-	-	11'000	-	-	11'000	-	-	17'055'099	13'076'849
Saxe-Anhalt	<b>Magdebourg</b>	Leipziger Str. 31	2'340	-	-	6'125	-	-	6'125	-	-	16'934'818	10'999'545
Rhénanie-Palatinat	<b>Bad Ems</b>	Wilhelmsallee 39	3'570	-	-	4'050	-	-	4'050	-	-	13'402'848	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>40</b>		<b>230'509'020</b>	<b>248'517'000</b>

\* comptabilisé dans les constructions achevées à partir de l'exercice 2022/23

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

## 3.3

### Filiales dans l'actif immobilisé

#### Filiales

## Groupe de placement KOWOD

### Actifs immobilisés

L'investissement du patrimoine du groupe de placement KOWOD s'effectue par le biais des filiales détenues à 100 % par la fondation de placement. Toutes les filiales sont entièrement consolidées. Toutes les filiales ont leur siège en Suisse.

	Participation
KOWOD Bad Schwartau	100 %
KOWOD Lahr	100 %
KOWOD Nehresheim	100 %
KOWOD Schleswig	100 %
KOWOD Stralsund Tribseer Damm	100 %
KOWOD Stralsund Werftstrasse	100 %
KOWOD Strandlust	100 %
KOWOD Tiefer 2-4	100 %

### Achats d'immeubles et de terrains pendant la période faisant l'objet du rapport

### Ventes d'immeubles et de terrains pendant la période faisant l'objet du rapport

### Constructions achevées (y compris le terrain) pendant la période faisant l'objet du rapport

### Logement assisté à 28757 Brême

aucune

aucune

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

### Valeurs de marché des biens immobiliers achevés (y compris le terrain)

#### Constructions en cours (y compris le terrain) pendant la période faisant l'objet du rapport

La valeur de marché actuelle est déterminée dans les expertises externes d'évaluation en fonction du résultat escompté, en tenant compte d'un taux d'escompte ou de capitalisation adapté aux risques.

Valeur de marché en EUR

<b>Logement assisté</b> à 28757 Brême, Strandlust Vegesack	9'385'822
<b>Logement assisté</b> à 28195 Brême, Tiefer24 Brême	1'084'709
<b>Logement assisté</b> à 77933 Lahr, Lahr Schwarzwald	186'179
<b>Logement assisté</b> à 73450 Neresheim, Neresheim Klosterblick	242'647
<b>Logement assisté</b> à 18439 Stralsund, Stralsund Tribseer Damm	268'367
<b>Logement assisté</b> à 18439 Stralsund, Stralsund Wertstrasse	260'336
<b>Logement assisté</b> à 23611 Bad Schwartau143'668	
<b>Logement assisté</b> à 24837 Schleswig	146'506

**Total** 11'718'233

### Méthode d'évaluation des constructions en cours (y compris le terrain)

Les projets de construction pendant la phase de développement sont évalués à leur coût, déduction faite des éventuelles corrections de valeur résultant d'expertises d'évaluation externes.

#### II

#### Passif du compte de régulation

Les régularisations du passif de EUR 29'880 comprennent les honoraires d'audit et de conformité.

#### III

#### Affectation des résultats

Le groupe de placement ne verse en principe pas de distributions. Tous les revenus et les gains en capital provenant des placements sont réinvestis en permanence.

#### IV

#### Charges administratives

Les charges administratives du groupe de placement KOWOD s'élèvent à EUR 322'217 et se composent des rémunérations des experts en estimations et des commissaires aux comptes, de la gestion et d'autres charges administratives. La rémunération de la direction s'élève à EUR 160'204 et se compose de l'honoraire de management et des coûts de gestion du groupe de placement KOWOD. Les autres charges administratives comprennent notamment les charges administratives des filiales en Suisse d'un montant de EUR 6'876, les honoraires versés à la commission de placement d'un montant de EUR 32'079 ainsi que les coûts de la comptabilité et les dotation au patrimoine de base de EUR 18'755.

#### V

#### Pertes en capital non réalisées

La perte en capital non réalisée d'un montant de EUR 56'000 qui a été comptabilisée concerne la valeur de marché corrigée pour les constructions en cours.



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

**Remboursements et indemnités  
de distribution et  
de prise en charge**

**Commissions d'émission et  
de rachat de droits**

En référence à l'art. 40 OFP, la fondation de placement n'a perçu ni réglé de remboursements, d'indemnités de distribution et d'encadrement.

Conformément à l'art. 18 du règlement de la fondation, des commissions de 2 % maximum peuvent être prélevées à chaque fois pour l'émission et le rachat de droits. Le conseil de fondation a fixé un taux de 2.25 % pour les commissions d'émission en faveur de la distribution et un taux de 0 % pour les commissions de rachat. La fondation de placement elle-même n'a perçu ni commissions d'émission ni commissions de rachat au cours de l'exercice 2022/23.

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

## Registre des immeubles du groupe de placement KOWOD

au 30 juin 2023

### Constructions achevées

aucune

### Constructions en cours

Bundesland	Lieu	Adresse	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Fractionnement de l'utilisation en m <sup>2</sup>						Évaluation en EUR 30.06.2023	
				Bu- reaux	Commer- ce, vente au détail	Secteur de la santé	Utilisation publique	Logement	Total		Places de stati- onne- ment
Schleswig-Holstein	<b>Bad Schwartau</b>	Stockelsdorfer Weg	5'274	-	-	3'407	-	-	3'407	20	143'668
Bade-Wurtemberg	<b>Lahr</b>	Schwarzwaldstrasse 50	2'902	-	-	4'400	-	-	4'400	25	186'179
Bade-Wurtemberg	<b>Nehresheim</b>	Am Klosterblick	6'545	-	-	5'500	-	-	5'500	114	242'647
Schleswig-Holstein	<b>Schleswig</b>	Jollenweg 2	3'239	-	-	3'164	-	-	3'164	21	146'506
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	<b>Stralsund</b>	Tribseer Damm	5'955	-	-	7'778	-	-	7'778	32	268'367
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	<b>Stralsund</b>	Werftstrasse	9'101	-	-	7'687	-	-	7'686	48	260'336
Basse-Saxe	<b>Brême</b>	Rohrstrasse 11	9'206	-	988	-	988	7'904	9'880	220	9'385'822
Basse-Saxe	<b>Brême</b>	Tiefer 2-4	1'420	875	-	-	-	5'537	6'412	37	1'084'709
<b>Total</b>			<b>436'42 875</b>	<b>875</b>	<b>988</b>	<b>31'936</b>	<b>988</b>	<b>13'441</b>	<b>48'227</b>	<b>517</b>	<b>11'718'233</b>

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

3.4

## Compte administratif

II

### Créances du groupe de placement DAGSIS

Le patrimoine de base fait état d'une créance de CHF 120'862 envers le groupe de placement DAGSIS et comprend le solde courant des ventilations de coûts et de la TVA.

II

### Créances du groupe de placement DAGID

Les créances dans le patrimoine de base de CHF 179'072 envers le groupe de placement DAGID concernent le solde courant des ventilations de coûts.

### Créances du groupe de placement KOWOD

De même, les créances de CHF 18'500 issues du patrimoine de base envers le groupe de placement KOWOD correspondent au solde courant des ventilations de coûts.

### Créances du groupe de placement DAWID

Le groupe de placement Wohnimmobilien Deutschland DAWID, qui existe depuis quelques années, mais qui n'a ni immeubles ni investisseurs, a été clôturé le 30 juin 2023 et la créance en suspens du patrimoine de base a été épurée par Quantus AG.

4.

## Conditions imposées par l'autorité de surveillance

### Conditions imposées par l'autorité de surveillance

La garantie de l'avance fixe de Credit Suisse AG d'un montant de 70 millions d'euros est assurée par un gage appartenant à un tiers. Cette avance fixe sera intégralement remboursée le 21 décembre 2023.

## 5.

# Autres informations concernant la situation financière

### Liens d'intérêts

Les liens d'intérêts existants des organes et des commissions de la fondation de placement ont été publiés conformément à l'art. 3 du code de conduite et n'ont donné lieu à aucun conflit d'intérêts pendant la période faisant l'objet du rapport.

### Opérations particulières et transactions patrimoniales

Aucune transaction commerciale ou financière particulière n'a eu lieu pendant la période faisant l'objet du rapport.

### Opérations sur des produits dérivés

Aucun contrat dérivé n'a été conclu pendant la période faisant l'objet du rapport.

### Apports en nature

Aucun apport en nature n'a eu lieu pendant la période faisant l'objet du rapport.

### Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Heureusement, le groupe de placement DAGSIS a pu acquérir en juillet deux nouveaux biens immobiliers en Suisse orientale pour environ 14.5 millions de CHF et en septembre en Suisse centrale pour environ 14.7 millions de CHF.

Le présent rapport n'a pas encore été approuvé par l'assemblée des investisseurs.

La fondation de placement est soumise à la charte de l'ASIP. Le conseil de fondation et les partenaires externes responsables des placements, de la gestion et du contrôle du patrimoine de prévoyance se sont engagés à respecter ces règles de loyauté et d'intégrité. Le conseil de fondation a pris toutes les mesures nécessaires visant à vérifier le respect des dispositions de la charte de l'ASIP.

Les difficultés liées au coronavirus et l'augmentation des coûts de l'énergie pèsent sur le compte de résultat de Molkerei Forster AG. Les objectifs de chiffre d'affaires initialement prévus n'ont pas pu être atteints au cours des deux dernières années, ce qui ne permet pas à la laiterie Forster de financer ses obligations contractuelles comme prévu à partir de son cash-flow. Comme le locataire unique de l'immeuble d'Herisau a manqué à ses obligations contractuelles, le contrat de location a été résilié le 31 octobre 2023. Le gérant du portefeuille a déjà commencé à chercher une solution de substitution. Différents scénarios et plusieurs possibilités sont actuellement à l'étude.

Conformément à l'exigence de transparence, l'évaluation de l'immeuble est effectuée en tenant compte de la résiliation et repose sur l'hypothèse selon laquelle l'immeuble continuera d'être exploité en tant que laiterie moyennant un loyer de marché (à l'exclusion des paiements pour l'aménagement préfinancé du locataire). Le fait qu'il n'y ait actuellement pas encore de nouveau locataire est pris en compte par l'application d'un taux d'escompte plus élevé du revenu locatif attendu. La garantie a été encaissée en raison de l'absence de paiement des loyers par la locataire unique.

# RAPPORT DES EXPERTS EN ESTIMATIONS

## Groupe de placement DAGSIS



Fondation DAI,  
groupe de placement DAGID  
Update de l'évaluation immobilière  
au 30 juin 2023

Zürich, 30.06.2023  
Rapport final

La Fondation DAI



Numéro de projet	108428.2301
Donneur d'ordre	La fondation de placement DAI Kirchenweg 8 8001 Zurich Suisse
Interlocutrice	Madame My Truong
Traitement	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zurich Suisse T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Direction du projet	Pascal Marazzi-de Lima
Traitement	Jorge Sanchis
Période	Juin-juillet 2023

Wüest Partner est un cabinet de conseil indépendant et géré par son propriétaire. Depuis 1985, nous créons des bases décisionnelles de première qualité pour les acteurs professionnels de l'immobilier en tant qu'experts neutres. Nous soutenons notre clientèle en Suisse et à l'étranger grâce à un vaste éventail de services – conseils, estimations, données, applications, publications et formations. Nos connaissances garantissent la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement du secteur immobilier.

Avec une équipe interdisciplinaire d'environ 400 conseillères et conseillers, l'entreprise dispose d'un haut niveau d'expertise et de nombreuses années d'expérience. Nos collaboratrices et collaborateurs sont issus de secteurs divers: économie, architecture, informatique, ingénierie ou encore sciences sociales et naturelles. Nos équipes de conseil basées à Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort-sur-le-Main, Berlin, Hambourg, Munich, Düsseldorf et Paris sont complétées par un réseau international d'entreprises partenaires et d'experts établis au niveau régional.

La continuité, la durabilité et l'indépendance des services de l'entreprise sont garanties par les 27 partenaires, qui sont également propriétaires de Wüest Partner AG: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller et Vincent Clapasson.

## Rapport des experts en estimation

Les immeubles de la fondation de placement DAI, groupe de placement DAGSIS, sont estimés chaque année à leur valeur de marché actuelle par l'expert en estimation Pascal Marazzi-de Lima (partenaire de Wüest Partner). La présente estimation s'applique au 30 juin 2023.

### Normes d'estimation et bases

Les experts en estimation évaluent les immeubles selon le principe de «juste valeur». En d'autres termes, la valeur de marché déterminée désigne le prix de vente atteignable selon une grande probabilité sur le marché, qui pourrait être obtenu entre des parties bien informées dans des conditions de marché équitables au moment de l'estimation sur le marché libre (Swiss Valuation Standard, 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 estimés «au coût», c'est-à-dire que les coûts d'investissement occasionnés jusqu'à présent sont contrôlés et déclarés par les experts en estimation.

L'estimation garantit un haut degré de transparence, d'uniformité, d'actualité et d'exhaustivité. Les valeurs de marché que nous déterminons à la date de référence reposent sur les normes sectorielles usuelles (en particulier les Swiss Valuation Standards, SVS) et sont conformes aux dispositions légales, en particulier à l'ordonnance fédérale sur les fondations de placement (OFP), aux normes comptables en vigueur (Swiss GAAP RPC 26) ainsi qu'aux règles d'estimation de la fondation de placement DAI. Afin de garantir l'indépendance des estimations et d'assurer ainsi un maximum d'objectivité, les activités des experts en estimation en tant que partenaires de Wüest Partner excluent le négoce et les opérations sur commissions associées, ainsi que la gestion de biens immobiliers. L'estimation est toujours basée sur les informations les plus récentes concernant les immeubles et le marché immobilier. Les données et documents relatifs aux immeubles sont fournis par le propriétaire. Leur exactitude est présumée. Toutes les données du marché immobilier proviennent des bases de données de Wüest Partner mises à jour en permanence (Immo-Monitoring 2023).

### Méthode d'estimation

Les immeubles de la fondation de placement DAI, groupe de placement DAGSIS, sont estimés selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-flow ou DCF). Elle répond aux normes internationales et est également utilisée pour les estimations d'entreprises. Elle est reconnue comme «bonne pratique» – avec une liberté méthodologique fondamentale dans l'estimation immobilière. Avec la méthode DCF, la valeur de marché actuelle d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date actuelle (avant impôts, intérêts, dépréciation et amortissements = EBITDA). Les revenus nets (EBITDA) sont actualisés individuellement pour chaque immeuble, en fonction des opportunités et des risques respectifs, en fonction des conditions du marché et sur une base ajustée au risque. Dans un rapport détaillé pour chaque immeuble, tous les flux de trésorerie attendus sont divulgués, ceci assurant la plus grande transparence possible. Le rapport souligne les variations majeures par rapport à la dernière estimation.



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

#### Résultats de l'estimation au 30 juin 2023

Au 30 juin 2023, la valeur de marché du portefeuille de la fondation de placement DAI, groupe de placement DAGSIS, avec 16 immeubles, est estimée à CHF 242'560'000 (2022: CHF 256'140'000). Aucun immeuble n'a été acquis au cours de la période sous revue du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023. 3 des 16 immeubles au statut inchangé dans le portefeuille tout au long de la période sous revue ont été revalorisés. Cependant, 12 immeubles ont subi une perte de valeur. 1 immeuble est resté identique. En somme, le portefeuille s'est déprécié de -5,3% (-CHF 13,58 millions par rapport à 2022).

Cette dépréciation est principalement imputable à l'immeuble situé à Hölzlistrasse 11 à Herisau. En effet, le contrat de l'unique locataire actuel a dû être résilié au 31.10.2023 car il est en retard de paiement. Il s'agit en fait d'une estimation selon le principe de la «possession vacante», avec une prime de risque majeure pour l'actualisation et divers interventions négatives sur la modélisation des flux de trésorerie (voir également les commentaires dans le rapport individuel).

De plus, la correction de la valeur, bien que moindre, est entraînée par le marché. Les actualisations ont été relevées en raison d'attentes de rendement plus élevées.

#### Wüest Partner AG, Zurich le 30 juin 2023



Pascal Marazi-de Lima  
Partner



Jorge Sanchis  
Manager

## Groupe de placement DAGID



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

La fondation de placement DAI  
 Kirchenweg 8  
 8008 Zurich

Le 15. September 2023

### Détermination de la valeur de marché des immeubles au 30.06.2023

#### Situation initiale et mission

Sur ordre de la fondation de placement DAI, l'ensemble des immeubles, y compris les immeubles en phase de développement du groupe de placement DAGID, ont été estimés au 30.06.2023 par le Real Estate Advisory Team de PricewaterhouseCoopers AG à des fins de comptabilité.

#### Normes et bases d'estimation

Les estimations sont conformes au règlement Swiss GAAP RPC, en particulier Swiss GAAP RPC 26, et répondent aux exigences des meilleures pratiques de l'International Valuation Standards (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de la valeur de marché de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme suit: «La valeur de marché est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte.»

Chaque objet est estimé individuellement et non comme part du portefeuille. L'estimation de la valeur des immeubles repose sur des paramètres observables sur le marché. Les frais et taxes qui pourraient être imputés au propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation de l'immeuble (frais de financement et de vente, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique de l'estimation en Suisse. L'estimation est toujours basée sur des informations actuelles concernant les immeubles et le marché immobilier. Les documents et les données sur les immeubles ont été fournis par le donneur d'ordre. L'exactitude de ces documents est présumée. Dans le cadre de l'estimation, les immeubles sont inspectés au moins tous les trois ans et à des fins d'acquisition ou de transformation.

#### Méthode d'estimation

Les différentes valeurs des immeubles sont estimées selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cashflow ou DCF). Pour ce faire, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie effectivement à la disposition du propriétaire, sont pronostiqués sur un horizon de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation des flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date actuelle (valeur actualisée) et additionnés. La somme des valeurs actualisées correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé ici reflète les coûts d'opportunité ajustés en fonction du risque et conformes au marché de l'investissement dans l'immeuble et est déterminé à l'aide de la méthode des composantes. Le taux d'actualisation de base fait référence aux prévisions de rendement à long terme pour les obligations d'État à 10 ans et est complété par un supplément pour refléter le manque de liquidité général des placements immobiliers. De plus, les suppléments liés à l'objet pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques spécifiques à l'immobilier sont pris en compte individuellement pour chaque immeuble. Le taux de capitalisation est ajusté en fonction de la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation à partir de la 11e année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à raison de 2,00%.

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



### Résultat de l'estimation

À la date de référence de l'estimation, le portefeuille du groupe de placement DAGID comptait au total quatre immeubles en portefeuille et quinze immeubles en cours de développement. Au cours de la période sous revue s'achevant le 30.06.2023, un immeuble a été acquis. Aucun immeuble n'a été vendu. Dans le cadre de l'estimation actuelle, huit immeubles ont été inspectés.

Pour les immeubles estimés par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré par les valeurs de marché, au 30.06.2023 est de 3,62% pour les immeubles figurant dans le portefeuille et de 3,41% pour les immeubles en cours de développement. Le taux de capitalisation moyen, pondéré par les valeurs de marché, au 30.06.2023 est de 3,62% pour les immeubles en portefeuille, et de 3,41% pour les immeubles en cours de développement.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du groupe de placement DAGID au 30.06.2023 est estimée à CHF 387'607'000 par le Real Estate Advisory Team de PricewaterhouseCoopers AG.

Portefeuille DAGID	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisa- tion pondéré (réel)	Taux de capitalisa- tion pondéré (réel)
Portefeuille	4	85'923'000	3,62%	3,62%
En développement	5	301'607'000	3,41%	3,41%

### Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers AG, le portefeuille immobilier a fait l'objet d'une estimation indépendante et neutre. L'estimation sert à l'objectif susmentionné. Aucune responsabilité vis-à-vis de tiers n'est assumée.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marc Schmidli, CFA  
Partenaire

Sebastian Zollinger MRICS  
Directeur

Sebastian Zollinger

## Groupe de placement KOWOD



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

La fondation de placement DAI  
 Kirchenweg 8  
 8008 Zurich

Le 15. September 2023

### Détermination de la valeur de marché des immeubles au 30.06.2023

#### Situation initiale et mission

Sur ordre de la fondation de placement DAI, l'ensemble des immeubles, y compris les immeubles en cours de développement du groupe de placement KOWOD, ont été estimés au 30.06.2023 par le Real Estate Advisory Team de PricewaterhouseCoopers AG à des fins de comptabilité.

#### Normes et bases d'estimation

Les estimations sont conformes au règlement Swiss GAAP RPC, en particulier Swiss GAAP RPC 26, et répondent aux exigences des meilleures pratiques de l'International Valuation Standards (IVSC), du Swiss Valuation Standard (SVS) et des directives de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Conformément aux définitions de la valeur de marché de l'IVSC, du SVS et de la RICS, la valeur de marché est définie comme suit: «La valeur de marché est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte.»

Chaque objet est estimé individuellement et non comme part du portefeuille. L'estimation de la valeur des immeubles repose sur des paramètres observables sur le marché. Les frais et taxes qui pourraient être imputés au propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation de l'immeuble (frais de financement et de vente, TVA, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique de l'estimation en Suisse. L'estimation est toujours basée sur des informations actuelles concernant les immeubles et le marché immobilier. Les documents et les données sur les immeubles ont été fournis par le donneur d'ordre. L'exactitude de ces documents est présumée. Dans le cadre de l'estimation, les immeubles sont inspectés au moins tous les trois ans et à des fins d'acquisition ou de transformation.

#### Méthode d'estimation

Les différentes valeurs des immeubles sont estimées selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cashflow ou DCF). Pour ce faire, les flux de trésorerie nets annuels attendus, c'est-à-dire les flux de trésorerie effectivement à la disposition du propriétaire, sont pronostiqués sur un horizon de dix ans. La durée de vie utile restante est représentée par l'extrapolation des flux de trésorerie d'une année représentative (année de sortie). Les flux de trésorerie individuels sont actualisés à la date actuelle (valeur actualisée) et additionnés. La somme des valeurs actualisées correspond à la valeur de marché.

Le taux d'actualisation utilisé ici reflète les coûts d'opportunité ajustés en fonction du risque et conformes au marché de l'investissement dans l'immeuble et est déterminé à l'aide de la méthode des composantes. Le taux d'actualisation de base fait référence aux prévisions de rendement à long terme pour les obligations d'État à 10 ans et est complété par un supplément pour refléter le manque de liquidité général des placements immobiliers. De plus, les suppléments liés à l'objet pour l'emplacement, l'utilisation et d'autres risques spécifiques à l'immobilier sont pris en compte individuellement pour chaque immeuble. Le taux de capitalisation est ajusté en fonction de la croissance des flux de trésorerie liée à l'inflation à partir de la 11e année. L'hypothèse d'inflation à long terme est prise en compte à raison de 2,00%.

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



### Résultat de l'estimation

À la date de référence de l'estimation, le portefeuille du groupe de placement KOWOD comptait huit immeubles en cours de développement. Au cours de la période sous revue s'achevant le 30.06.2023, huit immeubles ont été acquis. Aucun immeuble n'a été vendu. Dans le cadre de l'estimation actuelle, deux immeubles ont été inspectés.

Pour les immeubles estimés par PwC, le taux d'actualisation réel moyen, pondéré par les valeurs de marché, au 30.06.2023 est de 3,57%. Le taux de capitalisation moyen, pondéré par les valeurs de marché, au 30.06.2023 est de 3,57%.

Sur la base de ce qui précède, la valeur de marché du groupe de placement DAGID au 30.06.2023 est estimée à CHF 228'558'000 par le Real Estate Advisory Team de PricewaterhouseCoopers AG.

Portefeuille KOWOD	Nombre d'immeubles	Valeur de marché (CHF)	Taux d'actualisa- tion pondéré (réel)	Taux de capitalisa- tion pondéré (réel)
En développement	8	228'558'000	3,57%	3,57%

### Indépendance

Conformément à la politique commerciale de PricewaterhouseCoopers AG, le portefeuille immobilier a fait l'objet d'une estimation indépendante et neutre. L'estimation sert à l'objectif susmentionné. Aucune responsabilité vis-à-vis de tiers n'est assumée.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Marc Schmidli, CFA  
Partenaire

Sebastian Zollinger MRICS  
Directeur

Sebastian Zollinger

# RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



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

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Die Anlagestiftung DAI, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

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

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstiger Sachverhalt

Dieser Bericht ersetzt denjenigen vom 24. Oktober 2023.

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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



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

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmun-gen 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.



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



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

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 16. November 2023

BDO AG

Urban Pürro

Zugelassener Revisionsexperte

Manuel Lüthi

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

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

---

Adresse de correspondance  
et interlocuteur

**Fondation de placement DAI**  
Kirchenweg 8  
8008 Zurich

**Urs Rüdin**  
| Directeur général  
urs.ruedin@dai-anlagestiftung.ch

**Gero Bauknecht**  
| Président de la fondation

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

**DAI**

ANLAGESTIFTUNG