



DIRECTIVES DE PLACEMENT

DAGSIS

Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz

## DIRECTIVES DE PLACEMENT

Se fondant sur l'art. 9 al. 5 lettre i des statuts et sur l'art. 12 du règlement de fondation, le conseil de fondation a établi les directives de placement suivantes pour le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS (ci-après DAGSIS).

### Article 1 Bases

<sup>1</sup> Les dispositions légales et internes suivantes ont préséance sur les présentes directives de placement: les directives de placement légales relatives à la prévoyance professionnelle ou les recommandations techniques de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) qui en découlent, les statuts de fondation et le règlement de fondation.

<sup>2</sup> Les directives de placement présentent clairement et complètement le style d'investissement, les investissements autorisés et les restrictions d'investissement.

### Article 2 Style de placements

<sup>1</sup> Le style de placements se caractérise par l'acquisition de biens immeubles commerciaux et spéciaux en Suisse. Les investissements cherchent à réaliser une croissance du capital et du rendement à long terme conformément aux risques pris pour les prévoyances professionnelles.

<sup>2</sup> La fortune est répartie de manière appropriée selon les régions, les emplacements et les affectations. L'accent est mis sur les immeubles commerciaux et spéciaux.

<sup>3</sup> La fortune est répartie comme suit entre les divers types d'usage:

a. de 75% à 100% en usage commercial et spécial:

- Bureau
- Vente, commerce et commerce de détail
- Centre de logistique et de dépôt
- Local industriel, de production et de fabrication
- Gastronomie et hôtellerie
- Hôpital et établissement médico-social
- Usage spécial et particulier (p.ex. parc commercial, base de loisirs)

b. de 0% à 25% en usage résidentiel

Les investissements dans l'usage résidentiel peuvent représenter au total 25% maximum de la fortune du groupe de placement. Les bâtiments à usage purement résidentiel ne sont pas autorisés. L'usage résidentiel est seulement permis dans des bâtiments à usage mixte avec une majeure partie de l'usage selon let. a.

<sup>4</sup> Pendant une phase de mise en place, il est possible de déroger aux présentes restrictions jusqu'à fin 2020.

### Article 3 Instruments de placement

<sup>1</sup> La fortune du groupe de placement peut être investie dans des biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, ainsi que dans des constructions en droit de superficie et des terrains à bâtir.

<sup>2</sup> Les investissements autorisés peuvent être réalisés par placement direct ou collectif.

<sup>3</sup> Placements directs ou collectifs possibles:

a. Les investissements directs sont des investissements immobiliers directement détenus par la fondation. Ils sont équivalents aux immeubles au sens de l'art. 655 CC (biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, constructions en droit de superficie et terrains à

bâtir) détenus par des filiales appartenant exclusivement à la fondation sous réserve de l'art. 6 al. 3.

b. Les placements collectifs sont des placements de parts de fortune opérés en commun par différents investisseurs. Leur sont assimilés les fonds de placement institutionnels ne servant qu'à une seule institution de prévoyance. Le groupe de placement peut participer à des placements collectifs pour autant que:

- ceux-ci procèdent eux-mêmes aux investissements visés à l'al. 1;
- l'organisation des placements collectifs soit réglée de manière que, au niveau de la fixation des directives de placement, de la répartition des compétences, de la détermination des parts ainsi que des ventes et rachats y relatifs, les intérêts des investisseurs qui y participent soient clairement sauvegardés;
- les valeurs de la fortune puissent être retirées au profit de l'investisseur en cas de faillite du placement collectif ou de sa banque de dépôt;
- celles-ci soient correctement diversifiées et aient une obligation d'information et de renseignement suffisante.

<sup>4</sup> Les produits dérivés ne sont utilisés que pour couvrir les risques d'intérêt et de marché, en conformité avec l'al. 56a OPP2.

### Article 4 Restrictions d'investissement

<sup>1</sup> Les biens-fonds non construits ne sont autorisés que s'ils sont équipés et remplissent les conditions pour une construction immédiate.

<sup>2</sup> Les biens-fonds en copropriété sans majorité des parts de copropriété et des voix ne sont autorisés que si leur valeur vénale totale ne dépasse pas au total 30% de la fortune du groupe de placement.

<sup>3</sup> Les placements collectifs ne sont autorisés que si leur seul but est l'achat, la vente, la location ou le lotissement de leurs propres biens-fonds. Les placements collectifs ne doivent pas dépasser au total 20% des actifs du groupe de placement.

<sup>4</sup> Les terrains à bâtir (y compris les objets à démolir), les constructions en chantier et les objets immobiliers nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser ensemble 30% de la fortune du groupe de placement.

<sup>5</sup> La valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placement. Les groupes d'habitations bâties selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un même bien-fonds.

<sup>6</sup> La part d'un placement collectif ne peut être supérieur à 20% de la fortune du groupe de placement.

<sup>7</sup> Les placements soumis à l'obligation d'effectuer des versements supplémentaires sont interdits.

<sup>8</sup> L'investissement dans des placements collectifs ne doit pas affecter le respect des directives de placement ni la responsabilité de direction.

<sup>9</sup> L'investissement jusqu'à 100% dans certaines sous-catégories de type d'usage commercial et spécial est permis.

<sup>10</sup> Pendant une phase de mise en place, il est possible de déroger aux présentes restrictions d'investissement des al. 2, 4 et 5 jusqu'à fin 2020.

## Article 5 Prise de crédit

<sup>1</sup> L'avance de biens-fonds est autorisée. Sur la moyenne de tous les biens-fonds détenus par un groupe de placements, directement ou par l'intermédiaire de filiales au sens de l'art. 33 OFP ou dans des placements collectifs, le taux d'avance ne peut pas dépasser le tiers de la valeur marchande des biens-fonds.

<sup>2</sup> Le taux d'avance peut temporairement et à titre exceptionnel être porté à 50% de la valeur marchande, si:

- a. le règlement ou des règlements spéciaux publiés le prévoient;
- b. qu'il est nécessaire afin de garantir les liquidités; et
- c. qu'il en va de l'intérêt des investisseurs.

<sup>3</sup> La valeur des placements collectifs dans lesquels le taux d'avance dépasse les 50% ne peut pas dépasser 20% de la fortune des groupes de placements.

<sup>4</sup> Toute autre prise de crédit n'est autorisée que si elle est techniquement indispensable et limitée dans le temps.

## Article 6 Filiales

<sup>1</sup> Les filiales peuvent seulement avoir pour but l'achat, le développement, la vente, la gestion ou l'administration de leurs propres biens-fonds.

<sup>2</sup> La fondation doit être l'unique propriétaire des filiales de groupes de placements immobiliers.

<sup>3</sup> Le groupe de placement peut octroyer des prêts à leurs filiales.

<sup>4</sup> Ils peuvent octroyer des garanties pour leurs filiales ou les cautionner. Les garanties et les cautions ne peuvent pas être supérieures, au total, aux liquidités du groupe de placement ou à 5% de la fortune du groupe de placement et ne sont délivrées que comme des engagements de financement à court terme ou des financements de relais.

<sup>5</sup> Les placements détenus dans les filiales sont pris en compte pour juger si les directives de placement sont respectées.

## Article 7 Liquidités

<sup>1</sup> Pour couvrir des engagements, une part appropriée de la fortune du groupe de placement peut être investie dans des placements à court terme, des obligations et des emprunts obligataires de tout type avec une durée ou une durée résiduelle maximale de 12 mois. Des liquidités peuvent également être conservées temporairement en l'absence d'objet de placement adéquat.

<sup>2</sup> Elles peuvent être placées sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme dans des banques domiciliées en Suisse ainsi que de placements en papiers monétaires ou d'obligations et d'emprunts obligataires de tout type en CHF avec une durée résiduelle maximale de 12 mois.

<sup>3</sup> Les placements en papiers monétaires doivent bénéficier d'un rating d'une agence de notation reconnue d'au moins A-2 (Standard & Poor's) ou P-2 (Moody's Investor Service). Pour les placements en obligations avec une durée résiduelle maximale de 12 mois, l'exigence minimale à l'achat est le rating Single A (Standard & Poor's) ou A2 (Moody's Investor Service). En l'absence d'un tel rating, il est possible de faire référence à un rating bancaire comparable. La détention de positions rétrogradées après l'achat est autorisée pour autant qu'elle soit dans l'intérêt des investisseurs.

<sup>4</sup> Pour couvrir les projets de construction à venir, il est possible de détenir des valeurs mobilières servant un intérêt fixe avec

une durée ou une durée résiduelle maximale de 24 mois. Elles doivent bénéficier au moins du rating Single A (Standard & Poor's) ou A2 (Moody's Investor Service).

## Article 8 Possibilités de dérogation

Il n'est possible de déroger aux directives de placement que ponctuellement et provisoirement, lorsqu'une dérogation est requise de toute urgence dans l'intérêt des investisseurs et que le président du conseil de fondation l'approuve. Les dérogations sont indiquées et motivées dans l'annexe aux comptes annuels.

## Article 9 Entrée en vigueur

Les présentes directives de placement entrent en vigueur le 4 décembre 2019 par décision du conseil de fondation et remplace les directives de placement du 26 septembre 2019.

Les présentes directives de placement sont une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences entre les langues, seule la version originale allemande fait foi.

Die Anlagestiftung DAI  
Kirchenweg 8  
8008 Zürich  
Telefon +41 44 878 99 33  
info@anlagestiftungdai.ch  
www.anlagestiftungdai.ch