



PROSPECTUS

DAGSIS
Die Anlagegruppe Gewerbeimmobilien Schweiz

PROSPECTUS

Les données contenues dans le présent prospectus reposent sur les statuts et sur le règlement de fondation et d'organisation de La fondation de placement DAI ainsi que sur les directives de placement et le règlement des commissions et frais du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS. En cas de contradiction entre les règlements précités et ce prospectus, seule les règlements font foi.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|---|
| 1 Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS | 3 |
| 2 Directives de placement | 3 |
| 3 Due diligence et évaluation | 4 |
| 4 Financement | 4 |
| 5 Organisation | 4 |
| 6 Droits | 5 |
| 7 Thésaurisation des revenus | 6 |
| 8 Valeur nette d'inventaire | 6 |
| 9 Information aux investisseurs | 6 |
| 10 Commissions, frais et dépenses | 6 |
| 11 Risques | 7 |
| 12 Numéro de valeur | 8 |
| 13 Modifications | 8 |
| 14 Entrée en vigueur | 8 |

Le prospectus et ses éventuelles modifications sont publiés sous le lien suivant: www.anlagestiftungdai.ch

L'émetteur et le gestionnaire du groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS est La fondation de placement DAI (ci-après DAI), Zurich. Les statuts, le règlement de fondation, les directives de placement et le prospectus ainsi que les derniers rapports annuels et trimestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la fondation de placement DAI. Les investisseurs tels que définis à l'art. 5 des statuts sont autorisés à investir directement.

1 Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS

Le groupe de placement immobilier commercial suisse DAGSIS (ci-après DAGSIS) investit essentiellement dans l'immobilier commercial et spécial en Suisse.

Un placement dans l'immobilier commercial et spécial permet d'améliorer la distribution des risques dans un portefeuille

Structure ouverte

DAGSIS est structuré sous la forme d'un véhicule de placement ouvert («open-ended»), qui poursuit une approche stratégique sur le long terme assortie d'un horizon temporel illimité.

Devise de référence

DAGSIS est libellé en CHF.

2 Directives de placement

Bases

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.

Les directives de placement présentent clairement et complètement le style d'investissement, les investissements autorisés et les restrictions d'investissement.

Style de placements

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.

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.

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.

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

Instruments de placement

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.

Les investissements autorisés peuvent être réalisés par placement direct ou collectif.

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.
- 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.

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

Restrictions d'investissement

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

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.

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.

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.

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.

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

Les placements soumis à l'obligation d'effectuer des versements supplémentaires sont interdits.

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

L'investissement jusqu'à 100% dans certaines sous-catégories

de type d'usage commercial et spécial est permis.

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.

Prise de crédit

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.

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

- a. qu'il est nécessaire afin de garantir les liquidités; et
- b. qu'il en va de l'intérêt des investisseurs.

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.

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

Filiales

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

La fondation doit être l'unique propriétaire des filiales de groupes de placements immobiliers.

Le groupe de placement peut octroyer des prêts à leurs filiales.

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.

Les placements détenus dans les filiales sont pris en compte pour juger si les directives de placement sont respectées.

Liquidités

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.

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.

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.

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).

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.

3 Due diligence et évaluation

La procédure de due diligence englobe une analyse qualitative et quantitative approfondie des biens-fonds, dont l'objectif est d'examiner et d'évaluer les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux.

Après conclusion de la transaction, chaque placement immobilier est surveillé et réévalué au moins une fois par an par des experts externes indépendants.

En principe, toutes les estimations de biens immobiliers sont établies conformément aux International Valuation Standards (IVS) établis par l'International Valuation Standard Committee (IVSC).

Les immeubles sont estimés selon le principe du «Market Value», c'est-à-dire que la valeur de marché calculée est définie comme le produit de la vente à atteindre sur le marché selon une très forte probabilité, qui pourrait être atteint dans des conditions du marché équitables au moment de l'estimation sur le marché libre entre des parties bien informées. Les immeubles en construction et les zones de développement sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition, déduction faite des ajustements de valeur nécessaires.

Les placements indirects non cotés sont évalués sur la base de la dernière valeur nette d'inventaire (VNI) fournie par l'administrateur moins les éventuelles commissions. Les placements cotés sont évalués à leur valeur boursière.

4 Financement

DAGSIS est essentiellement financé dans le cadre de l'émission de droits.

Le financement par des fonds étrangers est autorisé dans les limites du taux d'avance prévu par les directives de placement.

5 Organisation

L'organisation de la direction et du contrôle comprend neuf niveaux: conseil de fondation, commission investissements, direction, gestionnaire de portefeuille, gestionnaire de propriété, organe de conformité pour le contrôle du respect des directives de placement, experts chargés des estimations, organe de révision et banque dépositaire.

Conseil de fondation

Le conseil de fondation est l'organe suprême qui dirige la fondation et assume toutes les tâches et autorisations qui ne sont pas dévolues à l'assemblée des investisseurs par la loi et les statuts de la fondation.

Commission investissements

La commission investissements est responsable de la surveillance du placement (achat/vente) et de la gestion des actifs dans le cadre défini par le conseil de fondation.

La commission investissements veille à la sélection soigneuse et à la gestion professionnelle des objets et produits.

Direction et gestionnaire de patrimoine

Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, le conseil de fondation délègue intégralement la direction opérationnelle à Quantus AG, Zurich.

Fondée en 1980, Quantus AG est autorisée en tant que négociant en valeurs mobilières par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. La régulation, la surveillance et le fonctionnement des négociants en valeurs mobilières suisses sont largement identiques à celles des banques suisses.

En tant que gestionnaire de patrimoine, Quantus AG est responsable du placement (achat/vente) et de la gestion des actifs dans le cadre défini par le conseil de fondation.

Gestionnaire de portefeuille

Le gestionnaire de portefeuille met en œuvre les directives de la commission investissements et de la direction en matière de gestion et d'administration de la fortune du groupe de placement et de pilotage et de surveillance des différentes transactions immobilières.

Gestionnaire de propriété

DAGSIS a délégué la gestion immobilière. La gestion de biens immobiliers comprend l'administration technique et administrative des biens immobiliers.

Organe de conformité

L'organe de conformité, indépendant de la direction, du gestionnaire de patrimoine, du gestionnaire de portefeuille et de l'organe de révision, contrôle périodiquement le respect des directives de placement, au moins une fois par trimestre, et rend compte des résultats. Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, l'organe de conformité est fls treuhand & consulting gmbh.

Experts chargés des estimations

La fondation doit faire estimer par au moins un expert indépendant tout bien-fonds au sens de l'art. 655 CC (biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, constructions en droit de superficie et terrains à bâtir) qu'elle envisage d'acheter ou de vendre. L'expert évalue une fois par an la valeur vénale des biens-fonds.

La fondation de placement doit faire vérifier si les coûts estimatifs des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois les travaux terminés, la fondation de placement fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, elle a pour ce faire mandaté comme expert permanent et indépendant Wüest Partner SA à Zurich.

Organe de révision

Actuellement et jusqu'à nouvel ordre, l'organe de révision est BDO SA, Zurich. Les tâches de l'organe de révision sont décrites à l'art. 10 OFP.

Banque dépositaire

La banque dépositaire est une banque au sens de l'art. 1, al. 1, de la loi du 8 novembre 1934 sur les banques (LB) ou une succursale d'une banque étrangère en Suisse au sens de l'art. 2, al.2 let. a, LB.

Délégation d'autres tâches

D'autres tâches, telles que le conseil juridique ou fiscal, peuvent être déléguées. Toute délégation fait l'objet d'une convention

écrite.

6 Droits

Modalités d'émission et de rachat

La direction procède à l'émission et au rachat des droits.

Émission de droits

a) Émission durant la phase de lancement

Pendant la phase de lancement, qui dure au maximum 12 mois et débute à compter du premier appel de capitaux, l'émission des droits se fait via trois appels de capitaux au maximum.

Les appels de capitaux sont annoncés moyennant un délai de préavis de 30 jours.

Avant le début de la phase de lancement, les investisseurs s'engagent vis-à-vis du groupe de placement à verser un capital d'un montant fixe et irrévocable. A cet effet, chaque investisseur doit remettre un engagement de capital par écrit avant la phase de lancement. Il s'engage ainsi de façon irrévocable à opérer des versements ponctuels pour les appels de capitaux.

Si des investisseurs ne répondent pas aux appels de capitaux, cela peut avoir des répercussions négatives sur le groupe de placement et les autres investisseurs. Si un investisseur est en retard suite à un rappel d'appel de capitaux, il doit payer des intérêts de retard sur le montant régulièrement appelé (taux d'intérêts: Libor plus 400 points de base). Le retard court jusqu'à ce que l'investisseur verse a posteriori son appel de capitaux ou que celui-ci soit effectivement versé par un ou plusieurs autres investisseurs; dans tous les cas, l'investisseur en retard pour la participation à cet appel de capitaux perd son droit.

Dès lors que tous les engagements de capitaux ont pu être appelés et investis avant l'expiration du délai de 12 mois, la direction peut clôturer la phase de lancement de manière anticipée et procéder aux émissions ordinaires.

b) Émission ordinaire (après la phase de lancement)

A l'issue de la phase de lancement, c'est-à-dire au plus tard 12 mois après le premier appel de capitaux, l'émission des droits se font par voie d'un appel de capital par la fondation de placement. La direction détermine le nombre de nouveaux droits à émettre, la méthode d'attribution, le moment de l'émission ainsi que les dates de clôture et de valeur.

Prix d'émission

Le prix d'émission par droit correspond à la valeur nette d'inventaire par droit plus une commission d'émission de 1% en faveur de la commercialisation et une commission en faveur du groupe de placement (protection contre la dilution).

La protection contre la dilution tient compte des charges moyennes comme les taxes et frais en relation avec l'émission de droits respectivement le placement des fonds correspondants. La commission en faveur du groupe de placement se monte à 5% maximum et est adaptée aux conditions des marchés.

Rachat de droits

Le rachat de droits est possible avec un délai de préavis de 12 mois avec effet en fin de chaque trimestre. La date de clôture correspond au dernier jour calendaire du trimestre.

Le conseil de fondation peut accorder le rachat de droits avec un autre délai de préavis ou une autre date de rachat si un investisseur doit vendre ses droits pour des raisons impératives, notamment pour éviter une crise de trésorerie.

Avis de rachat

Les avis de rachat doivent parvenir à la direction au plus tard à 16h30 le dernier jour ouvrable bancaire du trimestre.

Les avis de rachat qui parviennent à la direction après cette date butoir sont automatiquement pris en compte pour la prochaine date de clôture.

Prix de rachat

Le prix de rachat par droit est égal à la valeur nette d'inventaire par droit à la fin du trimestre auquel intervient le rachat, déduction faite d'une commission de rachat de 0% en faveur de la commercialisation et d'une commission en faveur du groupe de placement (protection contre la dilution).

La protection contre la dilution tient compte des charges moyennes comme les taxes et frais en relation avec le rachat de droits respectivement la mise à disposition des fonds correspondants. La commission en faveur du groupe de placement se monte à 5% maximum et est adaptée aux conditions des marchés.

Règlement / valeur

Les rachats sont facturés au prix de rachat correspondant. La date de valeur correspond au plus tard au dernier jour ouvrable bancaire du semestre suivant la date de clôture.

Autres restrictions applicables à l'émission et au rachat de droits

L'émission et le rachat de droits sont soumis aux restrictions additionnelles suivantes:

Le groupe de placement peut être temporairement fermé aux souscriptions faute d'opportunités d'investissement.

Dans des circonstances exceptionnelles, notamment en l'insuffisance de liquidités, le conseil de fondation peut échelonner dans le temps le rachat de droits de participation ou le différer de douze mois au maximum. Si, au terme de la période de report, le rachat ne peut se faire qu'au prix d'importantes décotes sur les placements ou n'est pas possible faute de liquidités, il peut être de nouveau différé ou d'autres options peuvent être examinées après consentement des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

Dans certains cas justifiés, il est possible de procéder à une cession de droits entre investisseurs, sous réserve de l'approbation préalable du conseil de fondation.

7 Thésaurisation des revenus

DAGSIS ne procède à aucune distribution. Tous les revenus et gains en capital générés par les placements sont réinvestis en permanence.

8 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'un droit est obtenue à partir de la fortune totale de DAGSIS, à laquelle viennent s'ajouter les éventuels intérêts intermédiaires et déduction faite des engagements du groupe de placement et des impôts probablement à payer en cas de liquidation d'immeubles, divisée par le nombre de droits en circulation.

La valeur nette d'inventaire de DAGSIS est calculée et publiée trimestriellement sur la base des principes d'évaluation généralement reconnus.

La fondation de placement fait estimer la valeur marchande des bien-fonds par les experts indépendants à l'achat ainsi qu'en fin d'exercice.

9 Information aux investisseurs

DAGSIS informera les investisseurs dans le cadre de fiches techniques trimestrielles. Les rapports contiennent, entre autres, les données non vérifiées suivantes:

- l'allocation de la fortune selon la stratégie de placement;
- l'évolution quantitative;
- la fortune totale du groupe de placement, la valeur nette d'inventaire et le prix de rachat par droit;
- les principaux facteurs ayant influé sur l'évolution de la valeur des droits.

De plus, tous les six mois et tous les ans au 31.12. et au 30.06, un rapport semestriel respectivement un rapport annuel conforme à l'art. 35 al. 2 OFP sont publiés.

10 Commissions, frais et dépenses

Les commissions, frais et dépenses énumérés ci-après réduisent d'autant le rendement pouvant être réalisé sur les droits.

Commission de gestion

La commission de gestion est calculée et débitée comme suit sur la fortune totale du groupe de placement le dernier jour de chaque trimestre.

La commission de gestion s'élève à 0.50% p.a. La commission de gestion comprend les frais du gestionnaire de patrimoine ainsi que du gestionnaire de portefeuille. Elle ne couvre pas les frais et dépenses ci-après.

Commission de direction

La commission de direction est calculée et débitée comme suit sur la fortune totale du groupe de placement le dernier jour de chaque trimestre.

La commission de direction s'élève à 0.10% p.a. La commission comprend les frais pour les tâches qui sont confiées à la direction dans le cadre de l'activité générale.

Commission d'achat et de vente

En rémunération des démarches effectuées par ses soins lors de l'achat et de la vente de biens-fonds, la société assurant la direction facture au groupe de placement une commission maximale de 2% du prix d'achat ou de vente.

Gestion de construction et développement de projet

En rémunération de ses prestations de gestion de construction, de fiducie immobilière et de représentation du maître d'ouvrage dans le cadre de rénovations, de constructions neuves et d'autres réalisations de projets, la société assurant la direction perçoit une indemnité maximale de 2% des coûts totaux de construction ou de réalisation.

Administration d'immeubles/objets

Les prestations d'administration fournies par des tiers sont facturées au groupe de placement sur la base de contrats distincts.

L'indemnité se monte à 5% maximum du montant annuel des loyers effectivement encaissés. Aucune autre indemnité n'est perçue par la société assurant la direction.

Autres frais et dépenses

Une réduction des rendements peut notamment résulter de coûts directs ou indirects. Il s'agit entre autres des coûts suivants:

- frais accessoires relatifs à l'achat de placements (p. ex. droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, frais de due diligence, etc.);
- commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour

- premières locations;
- coûts en relation avec la tenue des comptes, le secrétariat général et les révisions ordinaires des sociétés à objet immobilier;
- frais de fondation;
- commissions de la banque dépositaire;
- honoraires du conseil de fondation;
- honoraires de la commission investissements;
- honoraires des experts permanents chargés des estimations et de leurs auxiliaires;
- honoraires de l'organe de révision;
- honoraires de l'organe de conformité;
- honoraires d'éventuels autres experts, tels que des conseillers juridiques, fiscaux ou techniques;
- frais d'avocat et de justice en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au groupe de placement;
- autre frais liés à la gestion technique et administrative et à la maintenance des placements (en particulier les frais d'assurance, les frais de première location, etc.);
- coûts de l'assemblée des investisseurs;
- coûts de la surveillance de la CHS PPO et frais syndicaux (cotisations KGAST, ASIP, etc.);
- frais de comptabilité de la fondation;
- frais d'établissement des rapports trimestriels, semestriels et annuels;
- frais de publication d'avis aux investisseurs, de notification de prix (VNI) sur les systèmes et plateformes d'information électroniques;
- frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs.

Les montants de ces frais, dépenses et impôts varient selon les cas.

L'indicateur des charges d'exploitation du fonds (TER ISA) est précisé dans le rapport annuel.

Taxe sur la valeur ajoutée

Tous les chiffres s'entendent hors TVA.

11 Risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend, entre autres facteurs, de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placement.

Si l'évolution de ce portefeuille s'avère défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital investi.

Les risques encourus sont les suivants:

Risques pouvant découler de l'absence de liquidités

Les bien-fonds acquis pour le portefeuille sont généralement peu liquides. Leur réalisation n'intervient par conséquent pas avec la même facilité que pour les titres cotés en bourse. Dans des circonstances exceptionnelles, le rachat de droits peut être différé. Si, au terme du délai de report, le rachat ne peut se faire qu'au prix d'importantes décotes sur les placements ou n'est pas possible faute de liquidités, il peut être de nouveau différé ou d'autres options peuvent être examinées après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

Risques pouvant découler de la localisation

L'emplacement d'un bien immobilier et l'évolution du site revêtent généralement une grande importance lors de la sélection des immeubles. Divers autres facteurs influent également, comme l'exploitation, l'affectation, la qualité de construction et la fiscalité, l'attractivité du bâtiment et la valeur de l'immeuble.

Risques pouvant découler de placements dans des terrains à bâtir et dans des projets de construction

Des retards peuvent survenir en raison d'exigences imposées par les autorités et de problèmes lors de la planification et de la réalisation du chantier. Le risque de dépassement de devis existe dans le cadre de la planification et de la budgétisation.

Les éléments suivants peuvent avoir des répercussions négatives sur la situation en matière de revenus d'un projet de construction: défauts, réalisation impropre ou vices de construction susceptibles d'avoir des conséquences inattendues et graves sur les coûts de maintenance et d'assainissement.

L'apparition de problèmes lors de la location de nouveaux immeubles peut entraîner des pertes de rendement correspondantes.

Risques pouvant découler de l'affectation des immeubles

Les revenus locatifs d'immeubles sont soumis aux aléas de la conjoncture ainsi qu'à des restrictions relevant du droit de bail. La demande de surfaces louées dépend en général directement de la situation économique actuelle et de l'évolution démographique. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de logements vacants ainsi que sur les pertes de rendement locatif potentielles. Les immeubles sont en outre exposés à un risque de gestion accru et à d'éventuelles difficultés techniques.

Risques pouvant découler de la focalisation du groupe de placement

La focalisation du groupe de placement sur le type d'usage commercial et spécial entraîne une concentration du portefeuille sur des immeubles de ce genre et une réduction de la diversification des types d'usage. L'absence des répartitions dans les diverses sous-catégories de type d'usage commercial et spécial peut entraîner une concentration de 100% dans une sous-catégorie.

Risques écologiques

À leur acquisition ou avant le début de leur construction, les immeubles et les projets sont soumis à un examen des risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse des risques et/ou dans le calcul du prix d'achat. Ils font l'objet d'une convention d'indemnisation avec le vendeur ou entraînent la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des frais de dépollution imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement.

Risques juridiques

DAGSIS investit dans des immeubles en Suisse. Dans le cas de différends juridiques en relation avec les immeubles, le droit cantonal peut s'appliquer.

Risques de nature fiscale

DAGSIS se concentre sur des institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts.

La structure juridique de tous les placements ainsi que les réglementations qui leurs sont applicables sont examinées en termes d'efficacité fiscale. Un impact négatif sur les rendements du groupe de placement ne peut toutefois jamais être exclu suite à des modifications de la législation et de la pratique fiscales.

Risques d'évaluation

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs et notamment d'une appréciation subjective de ces divers facteurs.

Les valeurs des immeubles fixées le jour de référence et vérifiées par les experts chargés des estimations et leurs auxiliaires peuvent par conséquent diverger du prix de vente réalisé puisque celui-ci est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Risques liés à l'évolution des taux

Les fluctuations des taux du marché des capitaux ont un impact direct sur les taux d'intérêt hypothécaires ainsi que sur les taux d'escompte. Ces derniers peuvent à leur tour influencer directement sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs et la valeur des biens immobiliers.

Risques d'assurance

Les immeubles de DAGSIS sont assurés contre les dégâts dus au feu et à l'eau ainsi que les dommages relevant de la responsabilité civile. Cette assurance couvre également les pertes de rendement locatif occasionnées par des incendies et dégâts des eaux. Les immeubles concernés ne sont en revanche pas assurés contre les catastrophes naturelles (par exemple les tremblements de terre).

Risques politiques

Les placements immobiliers sont sujets à certains risques politiques, tels que ceux résultant de nationalisations, de troubles sociaux ou politiques ou encore de conflits armés.

12 Numéro de valeur

34781849

13 Modifications

Les modifications du présent prospectus sont proposées par la direction de DAI et approuvées par le conseil de fondation. Le prospectus modifié est immédiatement remis sous une forme appropriée à tous les investisseurs du groupe de placement.

14 Entrée en vigueur

Le présent prospectus entre en vigueur le 4 décembre 2019 par décision du conseil de fondation et remplace le prospectus du 26 septembre 2019.

Le présent prospectus est 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