

CRÉER DES VALEURS RÉELLES





Sommaire

5	Avant-propos du Conseil de fondation
8	Processus d'investissement
8	Les facilitateurs dans la jungle des investissements
12	«La planification fait également partie de la réalisation»
16	Faits et chiffres 2020
19	Résumé analytique
20	Investisseurs de référence sélectionnés
22	Perspectives 2021
24	Durabilité
24	Une approche durable comme garantie de succès
26	Un espace de vie pour tous les sens
29	Fondation de placement
29	En un coup d'œil
32	Instances
33	Organigramme
34	Organisation
42	Groupes de placements
44	Portefeuille de projets
44	Vue d'ensemble SDR
47	Nouveaux projets SDR
63	Projets existants SDR
75	Projets achevés SDR
79	Nouveaux projets SDC
80	Vue d'ensemble SDC
84	Gestion des risques et compliance
85	Comptes annuels
86	Principaux chiffres-clés
88	Bouclément annuel 2020



Avant-propos du Conseil de fondation

Chers investisseurs,
Chers lecteurs,

5

L'année 2020 a été marquée par une profonde incertitude dans le monde entier. Le présent était difficile à appréhender, l'avenir incertain. Les valeurs tangibles ont donc été d'autant plus importantes au cours de l'exercice financier de la Steiner Investment Foundation. Nos actions sont devenues concrètes, les résultats sont devenus visibles et la collaboration avec notre partenaire Steiner SA a été davantage renforcée. Je suis fier de constater que pour nous, l'année 2020 a été placée sous le signe de la réalisation.

Réaliser, prendre les choses en main, faire cela nécessite une équipe forte, avec de bonnes idées et la volonté de mettre les plans en œuvre. Je me considère également comme un «homme d'action». Mon point fort est ma capacité à reconnaître une bonne idée et à savoir immédiatement quelles étapes et quelles ressources sont nécessaires pour qu'un concept ne se limite pas à la théorie, mais devienne réalité. Dans cette optique, j'ai une équipe formidable à mes côtés. Des personnes qui ont des idées inédites et les moyens de les concrétiser. Notre résultat commercial me donne raison lorsque j'affirme que nous y sommes parvenus cette année encore. Cela a notamment été rendu possible grâce à notre partenariat étroit avec Steiner SA.

Au cours d'une année où rien ne s'est passé comme prévu, nous avons achevé les projets planifiés, poursuivi ceux en cours, lancé un certain nombre de nouveaux projets et n'avons accusé aucun retard sur les chantiers. Afin de maintenir notre stabilité, nous avons mis l'accent sur la diversification de nos nouvelles acquisitions et avons désormais établi un portefeuille bien équilibré de projets en Suisse orientale et occidentale. Cette orientation stratégique a un impact positif sur notre profil risque-rendement – et pas seulement en temps de crise.

Notre équipe Development & Construction, en constante progression, a démontré en 2020 qu'une bonne réalisation tient à une planification minutieuse. Au lieu de mettre en œuvre un maximum de projets le plus vite possible, nous misons sur un processus de développement en plusieurs étapes et sur des processus parfaitement coordonnés. Le mot d'ordre est de prévoir ce qui est réalisable afin d'être d'autant plus efficace dans la mise en œuvre. Ce n'est qu'ainsi que nous pourrons tenir à long terme la promesse de rendement que nous avons faite à nos investisseurs au moment où ils ont effectué leur placement.

**«Réaliser, prendre les choses en main,
faire cela nécessite une équipe forte,
avec de bonnes idées et la volonté
de mettre les plans en œuvre.»**

Ajay Sirohi
Président du Conseil de fondation

«La durabilité est de plus en plus importante pour nous dans la réalisation de nouvelles constructions et de nouveaux quartiers de grande envergure et appelés à perdurer.»

Ajay Sirohi
Président du Conseil de fondation

6

Poursuivre ses objectifs de manière cohérente porte ses fruits: aujourd'hui, près de 70 investisseurs nous font confiance. Les caisses de retraite existantes ont considérablement augmenté leur capital au cours de l'exercice. Je m'en réjouis tout particulièrement, car cela témoigne de la grande confiance que les investisseurs nous accordent. Nous ferons de notre mieux pour continuer à susciter votre enthousiasme avec de bonnes idées et des réalisations impressionnantes dans le secteur de l'immobilier. Tout cela dans le but de garantir que votre patrimoine soit non seulement entre de bonnes mains à long terme, mais aussi qu'il croisse de manière continue et durable.

La durabilité est de plus en plus importante pour nous dans la réalisation de nouvelles constructions et de nouveaux quartiers de grande envergure et appelés à perdurer. Avec la suppression de l'obligation de cession et l'achèvement de nombreux projets, la Steiner Investment Foundation deviendra propriétaire d'un portefeuille en pleine croissance dans les années à venir, assumant à ce titre une responsabilité écologique et sociale. En collaboration avec une équipe d'experts externe, nous avons analysé notre engagement actuel sur la base des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance) et avons élaboré des mesures pour l'année à venir.

Outre notre objectif de réduire davantage l'empreinte carbone de nos biens immobiliers, nous souhaitons doubler notre portefeuille, qui représente désormais une valeur marchande estimée à 1,8 milliard de francs, au cours de l'année à venir – sans jamais transiger sur la qualité et le soin. Notre solide équipe, que nous continuerons à compléter par des experts de haut niveau en 2021, en est la garantie. En nommant trois nouveaux membres au Conseil de fondation, nous avons déjà jeté les bases de cette évolution au cours de l'exercice.

Nous espérons que cette année, nous pourrions non seulement renforcer nos effectifs, mais aussi nous rapprocher à nouveau personnellement. Car ensemble, nous sommes plus efficaces. Cela s'est également manifesté lors de la préparation du présent rapport annuel. Le shooting prévu dans l'environnement du projet «Gloggeguet» achevé a dû être annulé pour des raisons de sécurité. Mais en tant qu'hommes et femmes d'action, nous ne sommes pas restés les bras croisés, mais avons réfléchi à la façon dont nous pourrions nous montrer dans le «Gloggeguet» malgré les circonstances. Notre présentation originale est la preuve que lorsque les choses ne se passent pas comme prévu, il faut se montrer d'autant plus créatif dans la réalisation.

Nous faisons de notre mieux pour susciter votre enthousiasme non seulement avec le rapport annuel de cette année, mais aussi, avec Steiner SA, grâce à des solutions d'investissement passionnantes et des réalisations concrètes dans le secteur immobilier en 2021.

Cordialement,



Ajay Sirohi
Président du Conseil de fondation

La Colline
Arlesheim (BL)





«Les critères d'investissement clairement définis par le Conseil de fondation jouent un rôle décisif dans l'ensemble du processus d'investissement et garantissent la haute qualité de notre portefeuille de projets.»

Ajay Sirohi

Reto Niedermann

CEO ad interim

Ajay Sirohi

Président du Conseil de fondation

Viviane Gschwindt

Investor Relations

& Executive Assistant

Processus
d'investissement

Les facilitateurs dans la jungle des investissements

Acquérir, mettre en œuvre, gérer: fort d'une mentalité pragmatique et de processus bien calibrés, le groupe de placements continuera à satisfaire les attentes de ses investisseurs en matière de rendement également en 2020.

Une vaste panoplie d'acquisitions, des projets durables, des rendements intéressants: même en période d'incertitude, la Steiner Investment Foundation double la valeur de son portefeuille et offre aux institutions de prévoyance une solution de placement durable avec des projets immobiliers suisses. Avantages: une allocation optimisée des risques et une participation équitable au résultat du développement.

Comment fonctionne exactement le dispositif de promotion immobilière?

Une success story en **3 étapes**:

1

acquisition

Lors de la sélection de ses projets, la Steiner Investment Foundation mise sur les meilleurs emplacements, sans pour autant mettre tous ses œufs dans le même panier: les agglomérations sont intéressantes, de même que les terrains offrant suffisamment de stabilité quel que soit le scénario d'avenir. Les Transaction Managers Tony Klose et Milan Dejanovic examinent soigneusement et en étroite collaboration avec le CFO Peter Hausberger chaque opportunité d'investissement du point de vue de sa faisabilité et de sa rentabilité.



Tony Klose
Senior Transaction
Manager

«Nous examinons la situation financière, juridique et structurelle, et prenons en compte tous les aspects environnementaux.»

Selon quels critères sélectionnez-vous vos projets?

Tony Klose: «Tout au long du processus de développement, qui commence au début de la phase de transaction, nous sommes obligés d'identifier et de calculer rapidement tous les risques. Nous examinons la situation financière, juridique et structurelle, et prenons en compte tous les aspects environnementaux. La valeur décisive est le taux de rendement interne (TRI). Celui-ci regroupe tous les facteurs – qualitatifs et quantitatifs.»

Peter Hausberger: «Le TRI minimal est de 5.5 pourcent. Cela signifie que tous les projets qui atteignent cette rentabilité sont acquis. Tous les autres sont éliminés.»



Milan Dejanovic
Senior Transaction
Manager

«La majorité des projets proposés sont écartés dès la phase de présélection.»

Depuis sa création en 2016, la Steiner Investment Foundation a présélectionné et examiné des projets immobiliers d'une valeur de plus de 4 mrd. de francs. Quelle est la part qui finit par entrer dans le portefeuille?

Milan Dejanovic: «Notre processus transactionnel en plusieurs étapes fonctionne selon le principe de l'entonnoir: la majorité des projets proposés sont écartés dès la phase de présélection. En raison du processus de sélection strict basé sur nos critères de placement, environ 10 pourcent de tous les projets présélectionnés ont été approuvés pour l'acquisition à ce jour.»

Qui décide quel projet sera acquis?

Tony Klose: «En plus de la direction, notre comité d'investissement est chargé d'approuver les recommandations d'achat. Cette équipe est composée de quatre membres, qui sont des personnalités reconnues et expérimentées du secteur immobilier suisse. Tous les membres s'appuient sur une longue et vaste expérience, qui est déterminante pour l'évaluation des décisions d'achat.»

Milan Dejanovic et Tony Klose



Darius Radowski
Krishny Thilagakumar
Roman Pechlaner
Development & Construction
Managers (de gauche à droite)



«Les exigences les plus élevées en matière de qualité et de planification de projets à rendement optimisé ne sont, selon nous, pas contradictoires. Au contraire, ils font partie de notre stratégie de réussite.» **Darius Radowski**

10

2

développement & mise en œuvre des projets

Après une acquisition réussie, le travail commence pour **Tobias Meyer**, Head of Development & Construction, et son équipe. L'objectif principal est de parvenir à une certitude en matière de planification, de coûts et de délais à un stade précoce. Pour y parvenir, la Steiner Investment Foundation travaille main dans la main avec Steiner SA, promoteur de projets leader en Suisse. Une fois le permis de construire obtenu, la Steiner Investment Foundation signe un contrat de services avec une entreprise totale pour la réalisation des projets immobiliers.

Comment les tâches sont-elles réparties dans le cadre de la coopération avec Steiner SA en tant qu'entreprise totale?

Tobias Meyer: «En assurant la direction de projet et des travaux, Steiner SA veille à ce que les travaux soient réalisés de manière professionnelle et dans les délais. La gestion de projet du côté du maître d'ouvrage reste entre nos mains. Nous ne nous contentons pas d'une surveillance passive, mais collaborons activement à toutes les phases du projet, dans une optique de recherche de solutions. Nous participons régulièrement aux réunions avec les maîtres d'ouvrage, effectuons des inspections sur les chantiers et contrôlons les contrats et les coûts. Ce faisant, nous ne perdons jamais de vue les objectifs fixés pour le projet en termes d'économie, d'écologie et d'aspects sociaux. Dans ce domaine, nos experts hautement qualifiés dans les domaines de l'architecture et de l'immobilier veillent aux intérêts de nos investisseurs.»

Quand le travail de l'équipe Development & Construction prend-il fin?

Tobias Meyer: «Nous achevons le mandat par la remise du bien aux locataires et aux acheteurs dans le respect des délais. Ensuite, la propriété passe à notre équipe Asset Management qui s'occupe de la gestion.»



Darius Radowski
Development & Construction Manager
Tobias Meyer
Head of Development & Construction
Roman Pechlaner
Senior Development & Construction Manager
(de gauche à droite)



Naime Limani
Associate Asset
Management

«La pensée en réseau produit des synergies qui mènent à des résultats extraordinaires.»

3

gestion & commercialisation

Les principales tâches de l'Asset Management sont la gestion, la mise en œuvre et le contrôle du portefeuille immobilier. L'accent est mis sur toutes les mesures qui influencent la valeur, y compris la commercialisation et la gestion des projets résidentiels et commerciaux. Grâce à son assurance, ses vastes connaissances et ses talents de négociatrice, l'experte en immobilier Naime Limani fait preuve de compétences cruciales dans l'Asset Management.

Comment la gestion immobilière peut-elle influencer sur les rendements de vos investisseurs?

Naime Limani: «L'avantage de la Steiner Investment Foundation est que nous avons des projets de nouvelles constructions dans notre portefeuille. Cela signifie que les charges administratives seront très faibles au début, ce qui a un impact positif sur les rendements. Les utilisations intermédiaires actives, telles que celle que nous envisageons actuellement pour le projet du Jardin des Nations à Genève, ont également un effet positif sur les rendements. De cette manière, nous assurons l'exploitation précoce et ininterrompue des sites.»

A quel moment commencez-vous la commercialisation?

Naime Limani: «Nous commençons la commercialisation dès le début de la phase de construction de nos projets. Pour ce faire, nous collaborons avec des agents immobiliers locaux qualifiés. Ils sont les mieux placés pour connaître les emplacements et les attentes des locataires et des acheteurs. Pour la gestion locative, nous faisons principalement appel à Privera SA – c'est le prestataire indépendant de services immobiliers leader en Suisse.»



Peter Hausberger, CFO
Naime Limani, Associate Asset Management

Avec la suppression de l'obligation de cession, les groupes de placements ont le droit de garder leurs biens dans leur portefeuille et ne sont pas obligés de les vendre. Quelles opportunités cela ouvre-t-il?

Naime Limani: «Au lieu de devoir céder des projets dans un environnement de marché défavorable, nous pouvons continuer d'investir dans notre réserve de biens immobiliers. Cela protège avant tout les intérêts de nos investisseurs. Nous ne cédon aucun bien immobilier achevé tant qu'il ne promet pas les meilleurs rendements pour nos investisseurs.»

Penser en réseau, agir dans la perspective des résultats.

Il y a trois étapes menant de l'acquisition du projet à la remise des clés – mais le succès réside dans l'objectif commun: même si ce sont de vrais spécialistes qui travaillent à la Steiner Investment Foundation, la réflexion de chacun dépasse son propre domaine de travail. La pensée en réseau produit des synergies qui mènent à des résultats extraordinaires.

Processus
d'investissement

«La planification fait également partie de la réalisation»

12

Depuis 2017, Luzius Hitz soutient la Steiner Investment Foundation dans la mise en place de son bureau Development & Construction. En tant qu'architecte et représentant des maîtres d'ouvrage, il est impliqué dans toutes les phases: lors de la présélection des biens à acquérir, dans le processus de développement et de planification ainsi que dans la mise en œuvre sur le chantier. Luzius Hitz nous parle de réflexion prospective, du cycle de vie des bâtiments et nous explique pourquoi son travail ressemble à une excursion en montagne.

Luzius Hitz, quelle est l'importance de la planification dans le développement de projets à la Steiner Investment Foundation?

Luzius Hitz Au cours de chaque phase de la planification, nous nous posons la question de la faisabilité. La planification fait également partie de la réalisation. Si l'on ne pose pas les bonnes questions au début de l'achat d'un bien immobilier, on se retrouve coincé plus tard dans la phase de construction. Certains risques et coûts doivent être rendus transparents dès la phase de sondage préliminaire d'un projet. Je pense, par exemple, aux sols contaminés, aux conditions géologiques, aux structures des bâtiments, mais aussi à l'urbanisme et aux conditions-cadres politiques. Nous anticipons tout cela dans notre planification, car certaines choses ne peuvent plus être corrigées dans la phase de réalisation. Plus tôt nous posons les bases de ce qui est faisable, plus le produit émergera sans heurts. Les coûts qui se multiplient en raison d'un manque de prévoyance dans la planification peuvent également être identifiés à un stade précoce.

«Il faut se poser la question de la faisabilité à chaque moment et dans chaque phase.»

Comment pouvez-vous obtenir une vue d'ensemble du processus de construction dès la phase initiale?

Les programmes de planification numérique tels que le BIM (Building Information Modeling) nous aident dans ce domaine. Lorsque nous avons acquis un projet, nous organisons généralement un appel d'offres qualifié et les architectes doivent présenter un modèle BIM à la fin. Là, on voit déjà la structure du bâtiment et comment il sera construit. Les planificateurs spécialisés peuvent alors tout calculer avec soin. Ainsi, la réalisation de la construction est déjà anticipée virtuellement lors de la planification.

Quelles sont les nouvelles exigences que cela impose aux promoteurs et aux planificateurs?

Les promoteurs ne doivent pas flotter sur un nuage d'idées et de concepts. Ils doivent impliquer toutes les personnes concernées par le projet à un stade précoce et faire appel aux experts compétents. Ils doivent proposer des variantes de faisabilité lors de la phase de conception. Les promoteurs et les architectes ne doivent pas craindre l'échange ni réfléchir seuls dans leur coin, mais trouver des solutions ensemble. Une partie de la prestation d'exécution doit être effectuée à l'avance. On ne peut plus se permettre de dire «ça c'est le plan et pendant la construction, on verra bien comment il peut être mis en œuvre.

«Les bons bâtiments sont ceux où les gens se sentent bien et créent ainsi la société.»



Luzius Hitz
Membre du Conseil de fondation

Quel serait, par exemple, un risque dans ce cas?

Lors de l'achat d'une grande friche industrielle, il serait fatal de ne pas procéder à des clarifications suffisantes concernant les sols et le terrain à bâtir éventuellement contaminés. Il faut recommander un nombre suffisant de forages d'essai afin que le terrain à bâtir puisse être évalué de manière fiable. Vouloir faire des économies dans ce domaine vous rattrapera tôt ou tard. Si l'on sait très tôt à quoi s'attendre, on peut, par exemple, ajuster la grille statique en conséquence. Juste avant le début de la construction, de tels changements dans la planification ne peuvent souvent être résolus qu'avec des restrictions et des coûts supplémentaires. Cela se ferait toujours au détriment des résidents ou, dans notre cas, au détriment du rendement que nous avons promis à nos investisseurs.

Si les architectes doivent toujours penser à la mise en œuvre dès la planification, cela n'entrave-t-il pas la créativité?

N'importe quel bâtiment, si artistique soit sa planification, sera en fin de compte aussi un bâtiment fonctionnel. Il doit fonctionner, il doit résister, il doit survivre pendant plusieurs générations – là encore dans une logique de développement durable. Les bons bâtiments sont ceux où les gens se sentent bien et créent ainsi la société. C'est pourquoi j'attends d'un architecte qu'il agisse également en qualité de constructeur et d'urbaniste.

«En tant que représentant des maîtres d'ouvrage, je suis comme un guide de montagne.»

Quelles sont les attentes de la Steiner Investment Foundation vis-à-vis de son équipe Development & Construction?

Que l'on connaisse bien les deux situations: le développement et la construction. Notre Head of Development & Construction Tobias Meyer était architecte à l'origine, puis il s'est retroussé les manches et s'est lancé dans la direction des travaux pour finalement revenir à la représentation des maîtres d'ouvrage. Grâce à son expérience, il pressent immédiatement ce qui l'attend plus tard lorsqu'il examine quelque chose en cours de développement. Par conséquent, il réunit les bonnes personnes et pose les bonnes questions ensemble avec son équipe.

Quand la réalisation d'un projet est-elle achevée?

A mon avis, le développement et la réalisation d'un projet résidentiel ne sont achevés que lorsqu'au moins 90 pourcent des résidents ont emménagé. Car ce n'est qu'alors que nous pouvons tenir la promesse de rendement que nous faisons à nos caisses de pension. Dans le cadre du développement de quartier, la responsabilité en matière de réalisation va encore plus loin que le projet de construction. Nous ne voulons pas créer des zones désertes sans aucun rapport avec le marché, mais de la vie urbaine. C'est pourquoi nous impliquons les autorités locales, les résidents et des sociologues dans nos plans de développement à un stade précoce.

Quelle est l'importance de la durabilité dans la construction?

Si nous partons du principe que les bâtiments résidentiels dotés d'une bonne structure porteuse pourraient théoriquement durer plus de 100 ans, l'aspect de la durabilité est évidemment important. Afin qu'un bien immobilier puisse rester économiquement viable, il doit être capable de s'adapter aux changements de la société. Il faut en tenir compte dès la phase de développement et commander un bâtiment offrant suffisamment de flexibilité. Par exemple, des cloisons supplémentaires, le remplacement des fenêtres, des installations sanitaires ou des revêtements de sol peuvent également être planifiés, calculés et mis en œuvre de manière très efficace grâce au BIM.

Qu'est-ce qui distingue un bon professionnel de la mise en œuvre? Comment faire en sorte que des choses parfaitement planifiées en théorie se concrétisent au final?

Il faut toujours se montrer intéressé et ouvert à tout. Si l'on se ferme à quoi que ce soit, on n'aura jamais une vue d'ensemble. En tant que représentant des maîtres d'ouvrage, je suis comme un guide de montagne. Je précise comment nous devons nous habiller et quel équipement nous devons emporter avec nous afin d'avoir les conditions parfaites à notre destination. Une fois que l'on est parti, certaines choses ne peuvent plus être changées. Les «guides de montagne» de la Steiner Investment Foundation gravissent eux-mêmes les sommets avec les maîtres d'ouvrage et assument donc l'entière responsabilité de leurs actions.

15



Le modèle BIM permet d'anticiper virtuellement la réalisation (sur la photo, Secteur Feldmühle).

Faits et chiffres 2020

Projets de développement fructueux depuis la création en 2016

40

16

Troisième assemblée ordinaire des investisseurs

26 mars 2020

VNI du groupe de placements

CHF 129.61 SDR

CHF 104.03 SDC

CHF 162 mio.
Capital souscrit

Rendement 2020

6.66% SDR

4.03% SDC

Valeur de marché prévue de tous
les projets immobiliers
à l'achèvement des travaux

CHF
SDR **1.8 mia.**

CHF
SDC **93.1 mio.**

Augmentation du volume
de la fortune nette

+57%



Achèvements

**Weggishof
Gloggeguet**

Nouveaux
projets de
développement **15**

Emissions **4**

Lancement des travaux

Bramois
Sion (VS)

Croissance
continue



17

+118%

de capital investi

Positionnement du portefeuille

«Très bon»

Notation selon Wüest Partner AG

Fortune nette

CHF
539 mio. SDR

CHF
15.6 mio. SDC



Résumé analytique

Même en temps de crise, la Steiner Investment Foundation a réussi à poursuivre la croissance impressionnante des exercices précédents. Rien que pour l'exercice 2020, le capital investi a plus que doublé, passant de 300.5 millions de francs à 656 millions de francs. En même temps, le rendement est resté stable à 6.66 pourcent. Cela fait de la fondation de placement l'un des groupes d'investissement immobilier les plus performants dans le secteur résidentiel après seulement quatre ans d'existence, et l'un des acteurs leaders du marché.

«L'acquisition de 15 projets de développement rentables et à fort potentiel de réévaluation nous a permis d'être toujours aussi performants en 2020. Le fait que nous ayons pu augmenter notre volume dans cette mesure tout en maintenant presque le même rendement est un grand succès»,

explique le CEO ad interim Reto Niedermann. «En même temps, le résultat reflète le fait que nous gérons l'argent de nos investisseurs avec soin et de manière responsable», ajoute le directeur général.

Avec le prestigieux Jardin des Nations, la fondation de placement a remporté son premier projet phare à Genève dès le début de l'exercice. Avec près de 60 000 m² de surface et un volume de 555.7 millions de francs, le projet acquis établit de nouvelles normes. Un autre jalon dans le portefeuille de projets consiste en un share deal composé de cinq projets résidentiels prometteurs à Berne. Avec désormais 37 acquisitions réussies, le groupe de placements «Swiss Development Residential» est devenu une réserve de biens immobiliers avec une valeur marchande estimée à 1.8 milliard de francs.

«Pour la Steiner Investment Foundation, l'année 2020 a été marquée par une croissance en termes d'investissements, de personnel, de capitaux et de projets. Cela n'a été possible que grâce à nos formidables équipes qui sont dans l'action et ont donné leur maximum chaque jour sans jamais baisser les bras, même dans les moments difficiles.»

Reto Niedermann
CEO ad interim

D'une valeur de 93.1 million de francs à l'achèvement des travaux, le groupe de placements «Swiss Development Commercial», lancé fin 2019, a démarré avec succès les trois premiers projets commerciaux. Le nouveau groupe de placements se concentre sur les appartements de service, les espaces de co-working, les centres médicaux, les sites logistiques et les utilisations commerciales innovantes. Grâce à un portefeuille largement diversifié et à un horizon de projet à long terme, dans lequel les cessions et les investissements sont équilibrés, la fondation de placement assure une base financière stable à ses investisseurs.

La Steiner Investment Foundation a également bien étoffé ses effectifs au cours de l'exercice. Des experts immobiliers confirmés sont venus renforcer les équipes Transaction Management, Development & Construction et Investor Relations. Les domaines Asset Management, Marketing et Executive Assistance ont également été renforcés. Les trois nouveaux membres du Conseil de fondation, Luzius Hitz, Andreas Hürlimann et Hendrik van der Bie, soutiennent le groupe de placements grâce à leurs nombreuses années d'expérience dans les domaines de la construction, du financement immobilier et de la durabilité. La Steiner Investment Foundation dit au revoir à Urs Rudin, membre du Conseil de fondation, et le remercie pour les trois années de précieux soutien qu'il a apportées à la création de la fondation de placement.

Investisseurs de référence sélectionnés



Webereiweg
Buchs (AG)



Perspectives 2021

22

Selon le baromètre des tendances d'Ernst & Young SA, la Suisse restera un marché immobilier extrêmement intéressant pour les investisseurs également en 2021. Comparée à l'année précédente, l'attractivité a même légèrement augmenté. Le marché suisse est considéré comme un «refuge» résistant à la crise. Les projets résidentiels continuent d'être privilégiés par les investisseurs, ce qui encourage le groupe de placements dans le développement ciblé de son portefeuille de constructions neuves bien diversifié et à forte valeur ajoutée.

Les grandes tendances telles que la durabilité, la numérisation et l'évolution démographique auront un impact encore plus important sur le secteur au cours de l'année à venir – que ce soit au niveau des économies de CO₂ ou des critères d'évaluation d'achat. Grâce à un processus transactionnel en plusieurs étapes et à une gestion active des risques tout au long du processus de développement, la Steiner Investment Foundation garantit un portefeuille de développement durable offrant aux caisses de pension suffisamment de stabilité quel que soit le scénario d'avenir.


La fondation est convaincue que les investissements immobiliers continueront de bénéficier d'un profil de risque/rendement supérieur à la moyenne à l'avenir. Outre la perspective d'un rendement stable, la Steiner Investment Foundation permet aux investisseurs de bénéficier d'une direction expérimentée, d'une stabilité entrepreneuriale et d'une capacité à réagir rapidement et avec souplesse aux nouvelles situations du marché.

Avec quatre achèvements prévus et cinq projets entrant dans la phase de construction, la Steiner Investment Foundation table sur un exercice 2021 couronné de succès. Les bases de nouvelles réalisations ont été jetées dès le début du nouvel exercice: le groupe de placements a obtenu ses premiers engagements d'achat exclusifs et continue ainsi à stimuler sa croissance ciblée.

«Chaque grue de chantier est la preuve d'un développement de projet réussi. C'est pourquoi nous nous attaquons avec une grande détermination à nos nouveaux projets d'exécution.»

Tobias Meyer
Head of Development & Construction





Durabilité

Une approche durable comme garantie de succès

Grâce à une planification prospective, à des processus parfaitement coordonnés et à un sens aigu des tendances sociales et environnementales, la Steiner Investment Foundation répond aux exigences des investisseurs en matière de rendement durable à long terme de leurs placements.

Avec la suppression de l'obligation de cession et l'achèvement de nombreux projets, la Steiner Investment Foundation deviendra titulaire d'un portefeuille en croissance rapide dans les années à venir. Les bâtiments étant censés durer longtemps et générer des bénéfices élevés, la durabilité est plus importante que jamais dans le développement et la gestion des biens immobiliers. Des tendances telles que les nouveaux modèles de logement et familiaux, la sensibilisation croissante à la sécurité, à la santé et à l'environnement, les prix élevés de l'énergie, la rareté des terrains à bâtir et la progression du changement climatique doivent être anticipées pour pallier les risques.

La participation apporte une plus-value

L'objectif de tout projet est d'assurer la qualité du développement urbain et d'offrir aux générations futures un espace de vie pour la communauté. C'est pourquoi la Steiner Investment Foundation implique à un stade précoce les principaux groupes d'intérêts, tels que les autorités locales et les résidents, dans le processus de développement relatif à la réalisation des quartiers résidentiels. Dans le cadre d'un dialogue commun, les

espaces peuvent être planifiés de manière plus économique et les bâtiments peuvent être optimisés dès le processus de développement afin d'offrir une plus-value à la société.

Un portefeuille bien équilibré pare aux risques d'investissement

Les lotissements résidentiels du portefeuille SDR présentent des surfaces et des plans flexibles, ainsi qu'un bon mélange entre appartements locatifs et en copropriété. Le groupe de placements anticipe ainsi la tendance sociale au vieillissement de la population et aux nouvelles formes de logement et sera en mesure de proposer des produits recherchés également à l'avenir. En même temps, les biens immobiliers développés contribuent à la création de quartiers diversifiés et sécurisés et soutiennent les objectifs des communes respectives. Avantage: la conservation de la valeur de tous les bâtiments construits sur ce site est renforcée et le risque d'investissement est réduit.

Les questions de durabilité **environnementale**, **sociale** et de **gouvernance d'entreprise** pertinentes pour la Steiner Investment Foundation:



Environnement (Environment)

- Mobilité respectueuse de l'environnement
- Efficacité énergétique
- Besoins en énergie primaire (renouvelable)
- Emissions de CO₂
- Energie grise
- Polluants (terrains, bâtiments)
- Eau
- Risques naturels
- Utilisation des terres
- Capacité d'assainissement et de démantèlement
- Biodiversité
- Flexibilité et variabilité d'utilisation



Aspects sociaux (Social)

- Conditions-cadres démographiques et sociales
- Espaces de vie abordables
- Contexte du quartier
- Accessibilité
- Infrastructure (approvisionnement de base, gastronomie, etc.)
- Qualité architecturale et urbanistique
- Fonctionnalité
- Immissions (bruit, radon, électrosmog)
- Confort thermique
- Qualité de l'air intérieur et de la lumière
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Encouragement des rencontres



Gouvernance d'entreprise (Governance)

- Gouvernance d'entreprise
- Ethique des affaires
- Conformité
- Gestion des risques
- Conditions d'embauche et de travail
- Transparence vis-à-vis des investisseurs
- Coûts du cycle de vie

25

Une planification efficace est la moitié de la victoire

Les objectifs de durabilité sociale jouent également un rôle important dans les projets d'immeubles de bureaux du nouveau portefeuille SDC. Les espaces de co-working mis en place favorisent l'échange social. Parallèlement, ils permettent de réaliser de considérables économies d'espace grâce au partage des bureaux. Grâce à des méthodes de planification numérique telles que le BIM (Building Information Modeling), différents prestataires dans les domaines de l'énergie, de l'eau, de la construction en bois, etc. sont impliqués dans le processus de développement à un stade précoce, ce qui permet une planification bien coordonnée et une exécution efficace en vue de tenir notre promesse de rendement.

Des systèmes de chauffage non fossiles comme standard

Afin de contribuer à la protection du climat, la Steiner Investment Foundation privilégie les sources d'énergie durables et à faible émission de CO₂ pour le chauffage et l'eau chaude dans tous ses projets: pompes à chaleur à sonde géothermique, pompes à chaleur pour l'eau du

lac, chauffage urbain ou encore énergie solaire. Dans la mesure du possible, les nouveaux bâtiments sont planifiés selon la norme Minergie. En tant que membre du Réseau Construction durable Suisse (NNBS), Steiner SA – en tant que principal partenaire de développement – peut, à la demande des clients, mettre en œuvre des exigences accrues en matière de durabilité dans la planification et la réalisation des projets.

Faire face aux évolutions rapides grâce à des objectifs clairs

A l'avenir, le secteur de l'immobilier sera de plus en plus façonné par l'évolution des consciences et par les exigences juridiques et politiques. La question de la protection du climat commence également à préoccuper les investisseurs. La Steiner Investment Foundation a identifié cette opportunité et optimise progressivement son portefeuille en termes d'efficacité énergétique et d'objectifs sociaux et environnementaux. Ce faisant, elle répond à la demande des caisses de pension, qui souhaitent que tous les investissements restent durablement rentables à long terme.

Durabilité

Un espace de vie pour tous les sens

26

La chaleur et le confort sont réunis dans le «Weggishof», achevé fin 2020. Cette construction innovante en bois au bord du lac des Quatre-Cantons établit de nouvelles normes en matière de durabilité et promet à ses habitants un confort d'habitation unique dans un esprit écologique.

L'architecture du «Weggishof» s'intègre de manière exemplaire dans la région touristique d'Innerschwyz. Ce projet de construction neuve, qui a été achevé en deux ans, comprend 20 appartements en copropriété, qui ont été mis en œuvre avec des terrasses dans une construction hybride avec du bois dans un souci d'économie des ressources sur le site d'une ancienne jardinerie. Au lieu de «construire sur un site vierge», une réaffectation durable et une conception efficace de la zone ont été réalisées.

L'intérieur du «Weggishof» dégage également une atmosphère de grand confort et de respect de l'environnement grâce à ses surfaces en bois. Une accessibilité aux personnes à mobilité réduite, un éclairage LED à faible consommation d'énergie, des robinets à faible consommation d'eau et une alimentation en chaleur à faible émission de CO₂ viennent compléter le concept architectural durable.

L'excellente infrastructure quotidienne à proximité immédiate permet aux habitants du «Weggishof» d'adopter un mode de vie ménageant les ressources. Les trajets pour se rendre au centre commercial, au restaurant, chez le médecin, chez le coiffeur ainsi qu'à l'école et au jardin d'enfants peuvent être effectués confortablement à pied. Grâce à leur propre arrêt de bus central, les habitants peuvent également rejoindre rapidement les centres de Zoug, Lucerne, Schwyz et Zurich par les transports publics.

De conception efficace, les appartements locatifs et en copropriété offrent un espace de vie abordable et une bonne mixité sociale, ce qui rend le «Weggishof» particulièrement intéressant pour les jeunes familles et les personnes âgées.





Etat actuel de la
commercialisation sur
weggishof.ch



Weggishof
Weggis (LU)



Fondation de placement En un coup d'œil

2016 Année de création

Réglementée

par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP)

Valeurs

- Pensée novatrice
- Partenariat
- Durabilité

Compétences

- Gestion des investissements
- Gestion des transactions
- Gestion de la construction et du développement
- Gestion des actifs

indépendante
autonome



En exclusivité

pour les institutions suisses de prévoyance professionnelle

1re

fondation de placement suisse axée sur le développement de projets immobiliers

Groupes de placements

29

«Swiss
Development
Residential»

Lancement mars 2017

«Swiss
Development
Commercial»

Lancement novembre 2019

Allocation **optimisée** des risques et une participation **équitable** au résultat du développement.

40

projets immobiliers

Conseil de fondation

30

Hendrik van der Bie
Luzius Hitz
Reto Niedermann
Ajay Sirohi
Andreas Hürlimann
(de gauche à droite)





Instances

La fondation basée à Zurich est gérée par des experts du secteur de longue date et se compose du Conseil de fondation, de la direction et du comité d'investissement.

32



Conseil de fondation

Hendrik van der Bie

Membre

Andreas Hürlimann

Membre

Ajay Sirohi

Président

Reto Niedermann

Vice-président

Luzius Hitz

Membre

(de gauche à droite)



Direction

Peter Hausberger

CFO

Reto Niedermann

CEO ad interim

Tobias Meyer

Head of Development & Construction

(de gauche à droite)



Comité d'investissement

Dr Christoph Zaborowski

Vice-président

Prof. Dr Markus Schmidiger

MRICS – membre

Dr-ing. Sevim Rissi

MRICS – membre

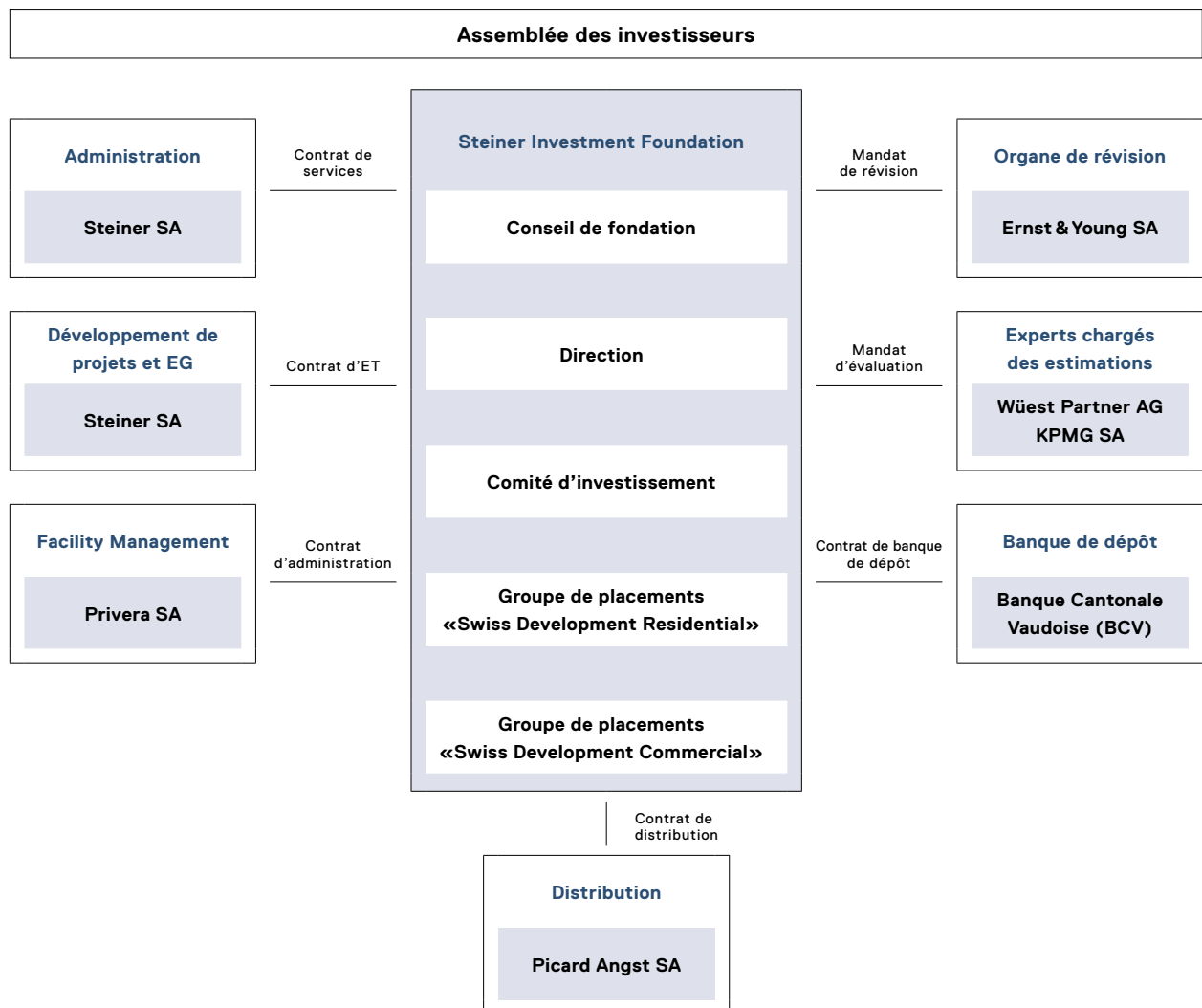
Michael Schiltknecht

Président

(de gauche à droite)

Organigramme

Vue d'ensemble des personnes impliquées, des instances et des structures contractuelles



Organisation

Conseil de fondation

34



Ajay Sirohi
Président

«Je suis un homme d'action et je vois rapidement quelles sont les étapes et les ressources nécessaires pour mettre en œuvre efficacement une bonne idée.»

CFO et membre du conseil d'administration de Steiner SA depuis 2011

Carrière brillante en tant que CFO dans des entreprises multinationales telles que GE Infrastructure, United Technologies for Building and Aerospace, ITT et Goodyear Dunlop

A géré des investissements dans les secteurs de l'immobilier, des infrastructures, des énergies renouvelables et du commerce de détail

Master en Business Administration / master en International Business

Bachelor en mathématiques

«Ma devise pour une action transparente et responsable dans le domaine de l'investissement: il faut dire ce que l'on fait et faire ce que l'on dit.»

Andreas Hürlimann
Membre

Entrepreneur indépendant et membre indépendant du conseil d'administration dans le domaine de la numérisation, de la mobilité, de la technique du bâtiment et énergétique

Président du conseil d'administration de la Sustainable Real Estate Switzerland SICAV

Plus de 20 ans d'expérience dans l'industrie (énergie, télécommunications) et le conseil (gestion de la stratégie et de la technologie, direction, gouvernance du conseil d'administration)

Master of Science / ETH Zurich

Diploma of Advanced Studies in Finance and Real Estate / Université de Zurich





Luzius Hitz
Membre

Développe depuis 2017 la représentation des maîtres d'ouvrage au sein du bureau Development & Construction de la Steiner Investment Foundation

Plus de 20 ans d'expérience en tant que consultant pour les maîtres d'ouvrage chez ABB Immobilière SA et Schweiz-Immo AG

Architecte indépendant et représentant des maîtres d'ouvrage pour les investisseurs privés et institutionnels/
HITZBauherrenBerater Sàrl

Master en architecture ETH

«Seuls ceux qui se montrent intéressés et ouverts peuvent faire en sorte que des choses parfaitement planifiées en théorie se concrétisent au final.»

«Celui qui fait quelque chose ne perd jamais. Soit on gagne, soit on apprend.»

Hendrik van der Bie
Membre

Fondateur et directeur général de l'IFR Institute for Financial Research SA/Saint-Gall

Nombreuses années d'expérience en tant que Senior Investment Controller chez Complementa Investment-Controlling AG

Membre de diverses commissions de placements de caisses de retraite et de fondations

Executive MBA de l'Université de Saint-Gall

Certified Master of Financial Planning

Diplôme fédéral d'analyste financier et gestionnaire de fortune

Economiste d'entreprise ESCEA



Direction

36



Reto Niedermann
Vice-président,
CEO ad interim

«Sans la réalisation d'une idée, il n'y a pas d'idée.»

Propriétaire/manager intérimaire et gestionnaire de projet au niveau C (secteur de la finance, de la gestion d'actifs et de l'immobilier), STYLE INVEST GmbH

Plus de 25 ans d'expérience à différents postes opérationnels et stratégiques dans les domaines Business Development, Change Management, Marketing et Distribution

Précédentes fonctions auprès de UBS, ACOLIN, DJE Finanz AG en tant que Head of Fund Distribution

Examineur fédéral pour les responsables du marketing et de la vente

«La réalisation est le moment de vérité où sont créées des valeurs réelles.»

Peter Hausberger
CFO

Plusieurs années d'expérience dans le secteur immobilier et la direction d'entreprise

CFO de SuissePromotion Immobilier SA, Zoug

CFO du groupe d'entreprises Wetscher, Innsbruck/Autriche

Executive MBA en Business Engineering de l'Université de Saint-Gall

Diplôme en économie et gestion du Management Center d'Innsbruck



Tobias Meyer
Head of Development
& Construction

20 ans d'expérience dans le secteur de la construction et de l'immobilier

Représentation du maître d'ouvrage pour les projets d'investissement, de développement, de construction neuve et de rénovation

Précédentes fonctions: Responsable de construction et de projet chez Steiner SA/Real Estate Project Manager chez Swiss Life Asset Management SA/ Head Portfolio & Construction chez Stone Estate Swiss Management SA

Architecte diplômé de l'EPF et titulaire d'un MAS en gestion de la construction

«Le fait de faire me procure beaucoup de plaisir parce que je peux appliquer et transmettre mes connaissances, mes compétences et mon expérience.»

VEA Ruisseau
Meyrin (GE)



Comité d'investissement

38



Michael Schiltknecht
Président

«Seuls ceux qui savent mettre en œuvre une bonne idée récolteront le succès.»

Responsable Real Estate depuis 2007 et membre de la direction de Steiner SA

A travaillé auparavant dans le secteur Real Estate chez AXA, Credit Suisse, ainsi que comme architecte

Différents mandats d'administrateur

Enseigne à la Haute école de gestion de Zurich

Architecte diplômé de l'EPF et économiste d'entreprise HES

«En tant qu'homme d'action, je trouve passionnant de développer et de réaliser des choses. J'aime agir.»

Dr Christoph Zaborowski
Vice-président

Propriétaire/REFL Invest AG

Membre du conseil d'administration de Von Rotz Holding AG et Fundamenta Group Holding SA

Président du conseil d'administration/Deal Estate AG/BS2 AG

Membre du conseil de surveillance/Fundamenta Group Deutschland AG

Membre du comité d'investissement / FG Wohninvest Deutschland

Membre du comité immobilier/Caisse de pension de la Lonza

Membre du conseil d'administration/COL Wine Ltd

Macroéconomiste diplômé/
dr oec. publ./Constance/
Kingston (Royaume-Uni)/Zurich





Dr-ing. Sevim Rissi
MRICS – membre

Responsable gestion de l'immobilier/Caisse de pension ALSA
Membre spécialiste de la Commission fédérale d'estimation/canton de Zurich
Conseillère immobilière indépendante avec un réseau international
Experte en immobilier avec plus de 20 ans d'expérience professionnelle
Thèse de doctorat/Université technique de Munich (TUM)
Membre de la «Royal Institution of Chartered Surveyors»

«Je suis une femme d'action parce que je sais motiver les autres autour d'une vision.»

«Le succès, c'est quand on transforme de nouvelles idées en réalité avec une équipe solide.»

Prof. Dr Markus Schmidiger
MRICS – membre

Dirige le CC gestion de l'immobilier/Haute école de Lucerne
Cofondateur et PCA de Engel & Völkers Wohnen Schweiz
A géré des portefeuilles immobiliers d'une valeur supérieure à 1 milliard de francs
Membre de différents conseils de fondation et comités d'investissement
Expert en numérisation et business angel
Thèse de doctorat/Université de Saint-Gall
Membre de la «Royal Institution of Chartered Surveyors»



Direction

40

Peter Hausberger
Tobias Meyer
Reto Niedermann
(de gauche à droite)





Groupes de placements

Premier choix pour les placements immobiliers des institutions de prévoyance suisses.

42

Profil de recherche

«Swiss Development Residential»

Le groupe de placements «Swiss Development Residential» (SDR) est une solution d'investissement innovante et durable qui compte actuellement plus de 37 projets résidentiels suisses. Le portefeuille bien diversifié se compose des acquisitions de Steiner SA ainsi que d'achats de biens immobiliers indépendants. Lors de la sélection des projets, la priorité est donnée à une répartition équilibrée par région, par emplacement et par type d'utilisation.

Avec le SDR, les investisseurs bénéficient de transactions extrêmement intéressantes sur le marché. La majorité des gains de réévaluation sont inscrits au bilan au moment de l'obtention du permis de construire. Cela signifie que, par rapport aux investisseurs plus tardifs, les premiers investisseurs reçoivent une rémunération opportune et équitable de leur investissement puisque le risque est plus élevé.

Types d'utilisation

- Résidentiel (location et propriété par étages)
- Bureau ou vente dans le cadre d'un lotissement

Emplacements

- Les villes suisses de plus de 20 000 habitants et leurs agglomérations
- Des micro-sites attrayants et bien desservis

Etat du développement

- Entrée anticipée (avant même le plan de quartier ou le permis de construire)
- Redécoupages/réaffectations
- Démolition/nouvelle construction

Volume de placement

CHF 20–150 mio. par projet

Rendement cible des placements

5.5%

La Steiner Investment Foundation mise sur la continuité: les institutions de prévoyance suisses ont la possibilité d'investir dans deux groupes de placements générant des rendements stables à long terme. Une gestion active du portefeuille garantit aux investisseurs des opportunités de bénéfices supplémentaires.

43

Profil de recherche

«Swiss Development Commercial»

Le groupe de placements «Swiss Development Commercial» (SDC) est spécialisé dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers commerciaux suisses. Lors de la sélection des emplacements, les cycles du marché immobilier, la vigueur de l'économie actuelle et l'environnement politique, juridique et fiscal sont pris en compte. L'accent est mis sur les bureaux de l'industrie 4.0, les espaces de co-working et les usages commerciaux innovants.

L'excellente gestion des risques repose sur plus de 100 ans d'expérience de Steiner SA en matière de construction et de développement, ce qui fait du «Swiss Development Commercial» une opportunité d'investissement extrêmement intéressante pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses.

Types d'utilisation

- Bureaux et infrastructures de l'industrie 4.0
- Commerces innovants
- Espaces de co-working
- Résidences pour étudiants
- Vente au détail
- Utilisation mixte et autres produits innovants

Emplacements

- Les villes suisses de plus de 20 000 habitants et leurs agglomérations
- Des micro-sites attractifs et bien desservis
- Logistique: connexion idéale au réseau autoroutier

Etat du développement

- Entrée anticipée (avant même le plan de quartier ou le permis de construire)
- Redécoupages/réaffectations
- Démolition/nouvelle construction

Volume de placement

CHF 20–100 mio. par projet

Rendement cible des placements

5.5%

Portefeuille de projets

«Swiss Development Residential»

Achèvements des travaux prévus

2021

Bramois*

Sion (VS)

Gloggeguet

Schaffhouse (SH)

Haslirainpark

Buchrain (LU), bâtiments D, F

Webereiweg

Buchs (AG)

2022

Glasi-Quartier

Bülach (ZH), bâtiments P, Q, R, S, O

La Colline*

Arlesheim (BL)

Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Pelot

Estavayer-le-Lac (FR)

2023

Chien-Bœuf

Cossonay (VD)

Küttigerstrasse*

Aarau (AG)

2024

Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Chemin des Magnenets

Gland (VD)

Haslirainpark*

Buchrain (LU), bâtiment H

Neuhegi*

Winterthur (ZH), habitation

Talgutzentrum

Ittigen (BE), 1^{er} phase

2025

Bärenareal

Zollikofen (BE)

Bolligenstrasse

Bolligen (BE)

Secteur Feldmühle

Rorschach (SG)

Hätzelwiesen*

Wangen-Brüttisellen (ZH)

Neuhegi*

Winterthur (ZH), spécial

Sonne

Emmenbrücke (LU)

Sonnhalde*

Vitznau (LU)

Via Berna

Zollikofen (BE)

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

2026

Bachgraben*

Allschwil (BL)

En Carouge*

Lonay (VD)

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Hochhaus

Ittigen (BE)

Hofmatt Süd

Soleure (SO)

Worblental

Ittigen (BE)

2027

Jardin des Nations

Genève (GE)

Plateau de la Gare*

Estavayer-le-Lac (FR)

Valsainte rf 720*

Vevey (VD)

2028 ss

Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Pré-du-Gaud*

Rolle (VD)

Terminé

Les Genêts

Genève (GE)

Weggishof

Weggis (LU)

Weidsicht

Pfäffikon (ZH)

«En 2020, l'acquisition de projets a été caractérisée par une forte diversification: nous avons acquis des terrains prometteurs dans divers cantons, de diverses tailles et utilisations futures. Un portefeuille bien équilibré a un impact positif sur le profil de risque/rendement – et ce, pas seulement en période de crise mondiale.»

Milan Dejanovic, Senior Transaction Manager

Au cours de l'exercice,
le groupe de placements
«Swiss Development
Residential» est passé
de 25 à 37 projets.

Valeurs de marché prévues à l'achèvement

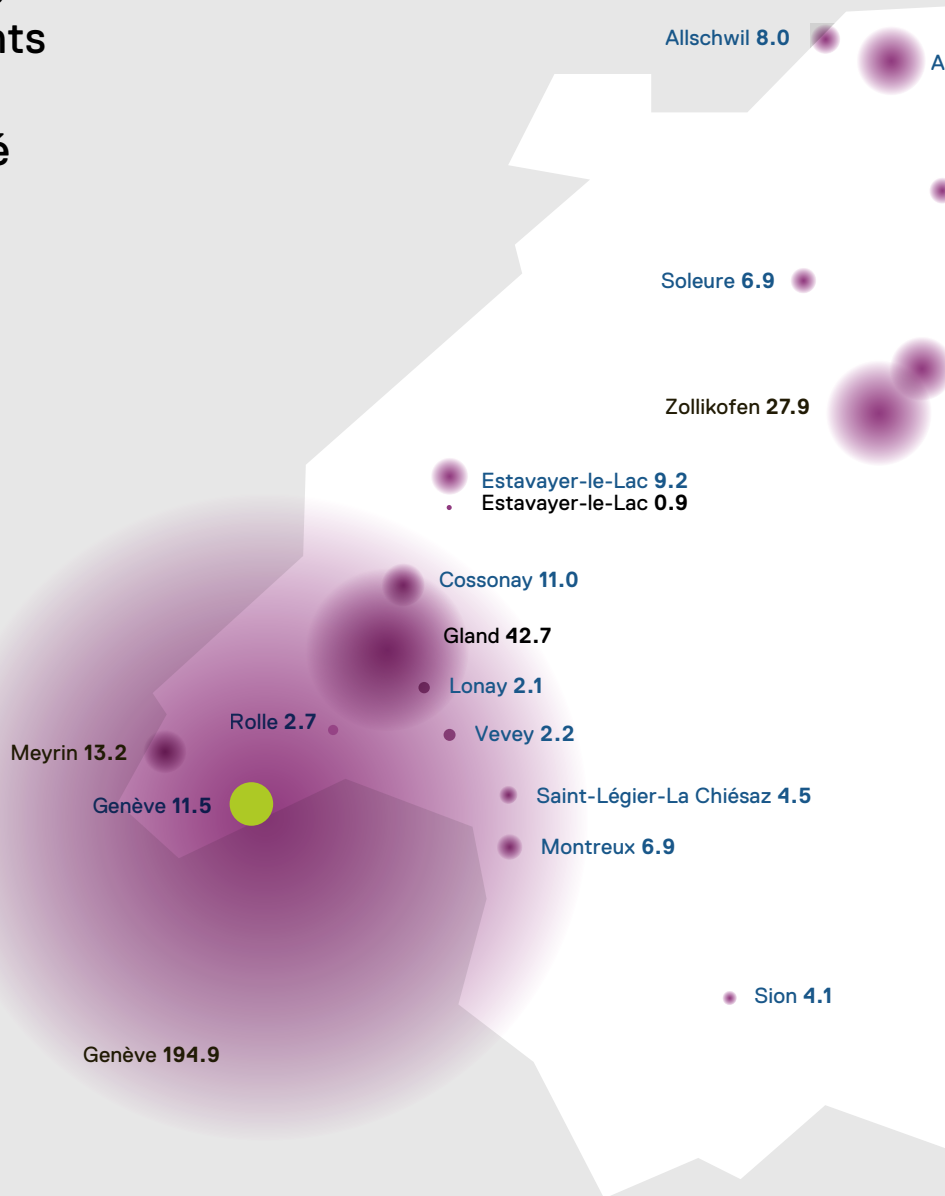
en CHF millions
Notation selon Wüest Partner AG

Types d'investissement

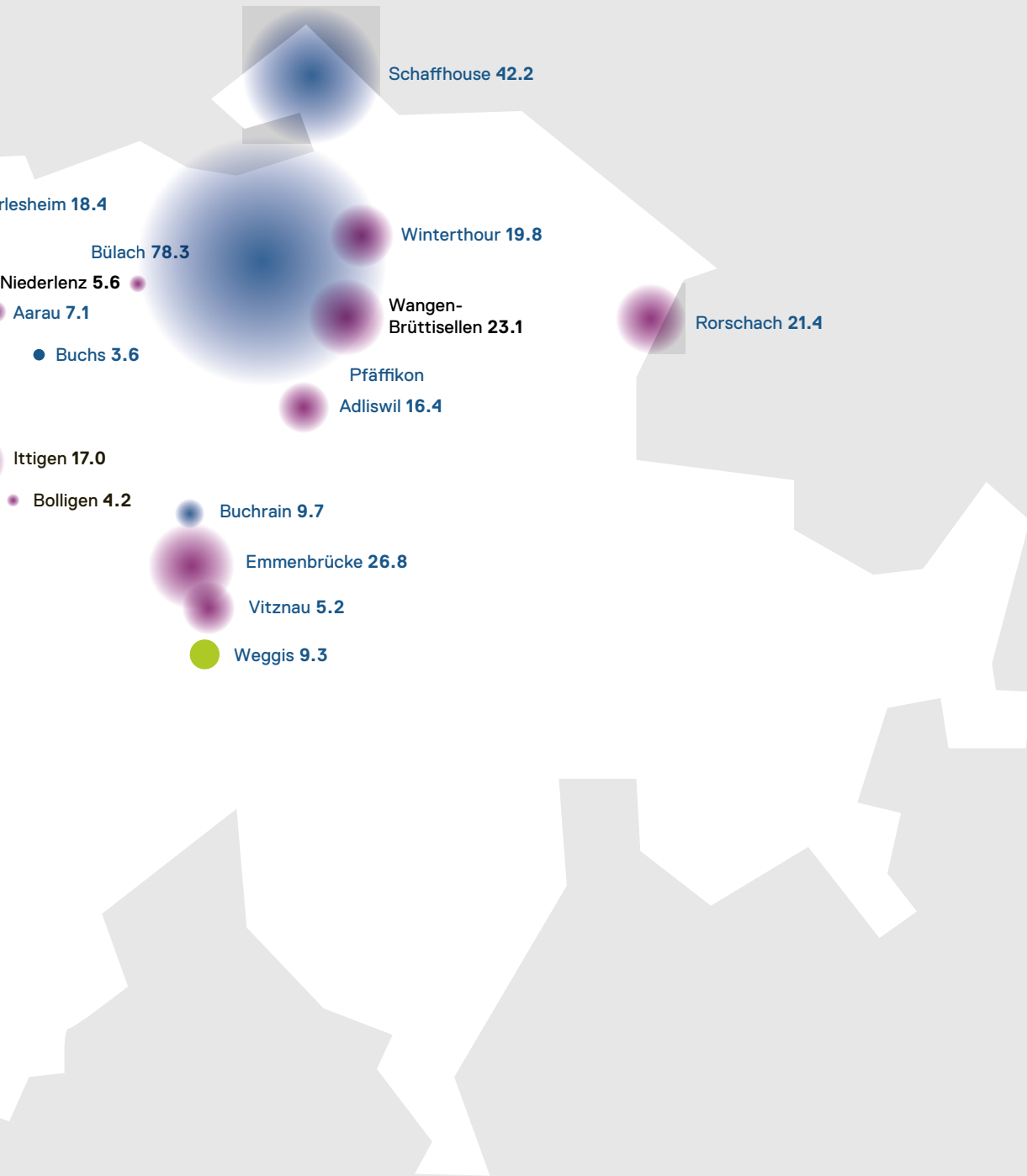
- Pays
- Propriété par étages
- ▲ Location

Phase

- Projets existants en bleu
- Nouveaux projets en noir
- Développement
- Construction
- Opérationnel



GENÈVE	219.6	● Chemin des Magnenets, Gland	20.8	VALAIS	4.1
▲ ● Jardin des Nations	194.9	● Chien-Bœuf, Cossonay	11.0	● Bramois, Sion	4.1
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	13.2	● Pré-du-Gaud, Rolle	2.7	BERNE	49.1
● Les Genêts	11.5	● Valsainte rf 720, Vevey	2.2	● Bärenareal, Zollikofen	19.7
VAUD	72.1	● En Carouge, Lonay	2.1	● Hochhaus, Ittigen	14.1
▲ ● Les Rives de la Baye, Montreux	6.9	FRIBOURG	10.1	● Via Berna, Zollikofen	8.2
▲ ● En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz	4.5	● Plateau de la Gare, Estavayer-le-Lac	9.2	● Bolligenstrasse, Bolligen	4.2
● Chemin des Pommiers, Gland	21.9	● Pelot, Estavayer-le-Lac	0.9	● Worblental, Ittigen	2.9



BÂLE-CAMPAGNE	26.4	LUCERNE	51.0	SCHAFFHOUSE	42.2
● La Colline, Arlesheim	18.4	▲ ● Sonne, Emmenbrücke	26.8	▲ ● Gloggeguet	42.2
● Bachgraben, Allschwil	8.0	● Sonnhalde, Vitznau	5.2		
SOLEURE	6.9	● Haslirainpark, Buchrain	9.7	THURGOVIE	21.4
▲ ● Hofmatt Süd	6.9	● Weggishof, Weggis	9.3	▲ ● Sector Feldmühle, Rorschach	21.4
ARGOVIE	16.3	ZURICH	137.6		
● Küttigerstrasse, Aarau	7.1	● Hätzelwiesen, Wangen-Brüttisellen	23.1		
● Böllistrasse, Niederlenz	5.6	● Neuhegi, Winterthur	19.8		
● Webereiweg, Buchs	3.6	● Sood-Mitte, Adliswil	16.4		
		▲ ● Glasi-Quartier, Bülach	78.3		
		● Weidsicht, Pfäffikon	0.0		

**VEA Ruisseau
Meyrin (GE)**



12

nouveaux projets «Swiss Development Residential»

Avec douze acquisitions au cours de l'exercice 2020, le groupe de placements «Swiss Development Residential» (SDR) a connu une nouvelle croissance significative. Les nouveaux projets, de types et envergures variés, sont répartis dans toute la Suisse et garantissent un portefeuille bien équilibré même dans des conditions de marché incertaines.

Il convient de mentionner tout particulièrement le plus grand projet de construction à ce jour, le Jardin des Nations à Genève, ainsi qu'un share deal attrayant, composé de cinq projets prometteurs aux portes de Berne.

Les 37 projets du portefeuille SDR ont une valeur de 1.8 mia. de francs à l'achèvement des travaux.



Un développement
durable de quartier
de classe internationale



Jardin des Nations

Genève (GE)

49

Avec l'acquisition du Jardin des Nations en janvier 2020, la Steiner Investment Foundation s'est dotée d'un projet phare d'envergure internationale. En collaboration avec son partenaire de développement Steiner SA, le groupe de placements prévoit de développer un site unique sur plus de 60 000 m², composé d'appartements, de bureaux, de commerces et de diverses installations extérieures. Le nouveau quartier est planifié dans le respect des exigences écologiques et énergétiques les plus élevées.

Le Jardin des Nations bénéficie d'un excellent emplacement en plein cœur de Genève, juste à côté du bâtiment principal de l'Organisation Internationale du Travail et non loin du Palais des Nations. Le secteur a une importance historique: à la fin de la Première Guerre mondiale, en 1919, les Etats victorieux ont fondé la Société des Nations ainsi que l'Organisation Internationale du Travail. Ce faisant, ils se sont engagés en faveur de la reprise

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	18 240 m ²	–
Surface commerciale	45 078 m ²	–

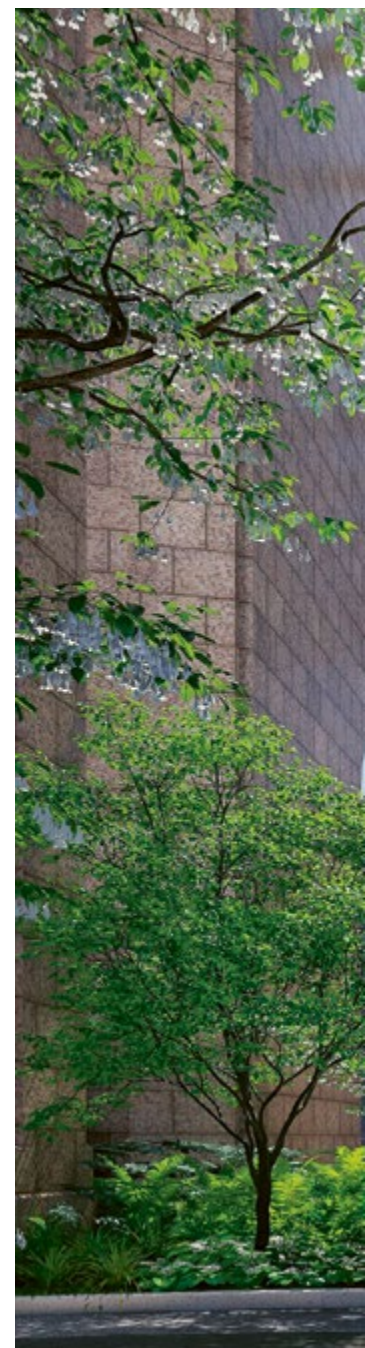
Prochaines étapes

- Organiser un concours d'architecture
- Début des travaux prévu au: 2023
- Achèvement des travaux prévu: 2027

«Nous voulons créer un lieu familial où les gens aiment passer du temps ou travailler.»

Roman Pechlaner
Senior Development & Construction Manager

50



économique et ont fait de Genève une plateforme de dialogue fructueux et de coopération dynamique.

La Steiner Investment Foundation poursuit cette mission, qui est toujours importante aujourd'hui, grâce à une impressionnante utilisation intermédiaire. Pendant la phase de développement d'un an, un think tank composé de 30 vidéoprojecteurs devant un écran de projection à 360° sera installé sur le terrain libre. La population genevoise, les groupes d'intérêts et les parties prenantes sont invités à s'informer, à s'inspirer et à apporter leurs propres idées pour le projet prévu. En même temps, le pavillon servira d'espace pour des événements et des performances. Une offre gastronomique variée avec sa propre brasserie a pour objectif de rassembler les personnes ouvertes d'esprit dans la Genève internationale.

«Nous voulons créer un lieu familial où les gens aiment passer du temps ou travailler. L'utilisation intermédiaire est un moyen unique de susciter à nouveau l'enthousiasme de la population genevoise pour les projets de développement de constructions et de réunir différents acteurs tels que des start-up, des ONG et de grandes entreprises», explique Roman Pechlaner, Senior Development & Construction Manager, à propos de cette mission ambitieuse.

Avec son projet phare du Jardin des Nations, la Steiner Investment Foundation réalise son plus grand projet d'aménagement de site à ce jour et ajoute ainsi à son portefeuille une solution d'investissement particulièrement innovante et durable pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses.





La nouvelle urbanité aux
portes de Berne



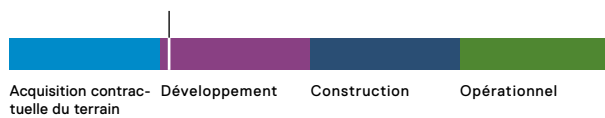
Espace

Bern (BE)

En achetant des actions de SIF Espace AG, la Steiner Investment Foundation a obtenu au cours du deuxième trimestre de l'exercice un share deal intéressant dans le cadre du groupe de placements «Swiss Development Residential». Le nouveau portefeuille de développement se compose de cinq projets prometteurs aux portes de Berne. Tous ces projets sont en phase de développement précoce, au cours de laquelle les conditions-cadres juridiques sont optimisées grâce à des procédures d'assurance qualité. L'objectif étant la revalorisation des projets et des zones environnantes.

53

Bärenareal Zollikofen (BE)

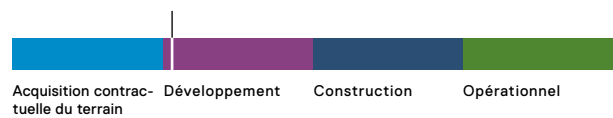


Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	88
Surface habitable	–	7 224 m ²
Surface commerciale	–	1 074 m ²

Prochaines étapes

- Faire approuver par les autorités les modifications du plan de zonage et du règlement de construction
- Début des travaux: 3^e trimestre 2023
- Achèvement des travaux prévu: 3^e trimestre 2025

Via Berna Zollikofen (BE)



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	40
Surface habitable	–	2 525 m ²
Surface commerciale	–	469 m ²

Prochaines étapes

- Elaborer les bases juridiques de la planification avec les autorités
- Début des travaux: 4^e trimestre 2023
- Achèvement des travaux prévu: 3^e trimestre 2025



54

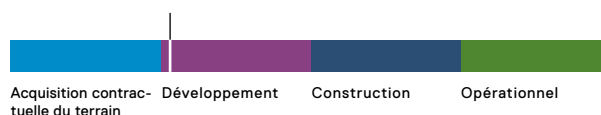
Avec une surface utile de 11000 m², le «**Bärenareal**» de la Bernstrasse à Zollikofen est le plus grand projet du portefeuille Espace. La Steiner Investment Foundation prévoit ici un ensemble de cinq bâtiments résidentiels de grande qualité, qui seront soigneusement coordonnés avec les environs adjacents et développés selon les normes énergétiques les plus strictes. De nombreux espaces verts et calmes assureront un bon équilibre entre liberté et densité. Les bureaux et les espaces commerciaux prévus au rez-de-chaussée, ainsi que les cafés avec des tables à l'extérieur, sont destinés à conférer un caractère urbain à ce site historique.

Le projet de construction neuve «**Via Berna**» est situé à proximité immédiate. Les plans prévus offrent des espaces de vie de grande qualité, inondés de lumière et dotés de loggias conviviales. Les appartements en duplex, qui séduisent par leurs terrasses spacieuses et leurs vues imprenables sur les toits, constituent des biens d'exception. Les personnes âgées qui souhaitent conserver leur indépendance apprécieront les commerces de proximité et la convivialité. Les célibataires et les couples se réjouiront de la proximité de la ville de Berne et des zones de loisirs de la région.

A environ 4 kilomètres au sud-est se trouve la commune d'Ittingen, qui est très attrayante pour y vivre et travailler grâce à d'excellentes infrastructures de transport et à des taux d'imposition peu élevés. La Steiner Investment Foundation prévoit d'y construire un impressionnant immeuble de grande hauteur (**Hochhaus**) avec une annexe et un parking souterrain sur un terrain de 2465 m². Une multitude de commerces et des liaisons rapides avec la gare centrale de Berne viennent compléter ce projet urbain.

Le projet de construction neuve «**Worblental**», pour lequel un mandat d'étude est en cours, se trouve également à Ittingen. Le lotissement résidentiel à l'entrée du village voisin de **Bolligen** est également en cours de développement. Là aussi, un appel d'offres est en cours. La construction des premiers projets Espace devrait commencer fin 2023.

Hochhaus Ittigen (BE)



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	à définir
Surface habitable	–	4 397 m ²
Surface commerciale	–	1 515 m ²

Prochaines étapes

- Effectuer le mandat d'étude
- Elaborer les bases juridiques de la planification avec les autorités
- Début des travaux: 4^e trimestre 2023
- Achèvement des travaux prévu: 1^{er} trimestre 2026



Hochhaus

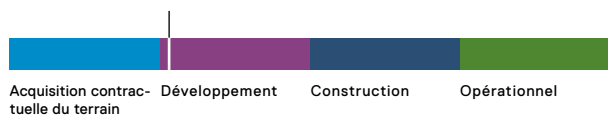


Bolligenstrasse

«Des procédures d’assurance qualité et des résultats optimaux nous permettent de convaincre les représentants des communes, les résidents et les parties prenantes de nos idées.»

Darius Radowski
Development & Construction Manager

Worblental Ittigen (BE)

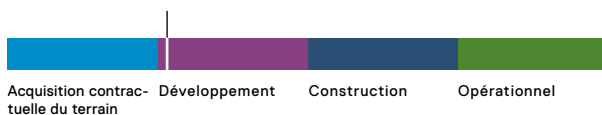


Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	à définir
Surface habitable	–	1 317 m ²
Surface commerciale	–	–

Prochaines étapes

- Conclure un accord de planification avec la commune
- Effectuer le mandat d’étude
- Elaborer le plan de zone, la modification du plan de zonage et du règlement de construction
- Début des travaux: 3^e trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2026

Bolligenstrasse Bolligen (BE)



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	20
Surface habitable	–	1 947 m ²
Surface commerciale	–	–

Prochaines étapes

- Effectuer le mandat d’étude
- Elaborer les bases juridiques de la planification avec les autorités
- Début des travaux: 2^e trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2025

Pour le projet «Böllistrasse», un lotissement contemporain est prévu sur un site de plus de 2 000 m². Des plans architecturaux de grande qualité, des terrasses spacieuses et une exécution conforme aux normes Minergie garantiront une qualité de vie élevée dans des appartements de 2.5 à 5.5 pièces. La zone de loisirs du Seetal, la région du château de Lenzbourg et la proximité de l'Aar offrent une variété de destinations d'excursion et rendent l'emplacement particulièrement intéressant pour les familles.

56



Böllistrasse

Niederlenz (AG)

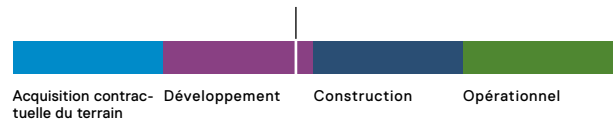
	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails du projet				
Appartements				à définir
Surface habitable				3 300 m ²
Surface commerciale				

Prochaines étapes

- Préparer l'avant-projet
- Déposer la demande de permis de construire à l'automne 2021
- Début des travaux: 1^{er} trimestre 2023
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2024

Prochaines étapes

- Finaliser le contrat de services avec l'entreprise totale
- Début des travaux: 2^e trimestre 2021
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2022



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	-	29
Surface habitable	-	2 863 m ²
Surface commerciale	-	-

Pelot

Estavayer-le-Lac (FR)



57

Le terrain acquis est situé sur une pente douce dans le centre du village de Vernay, à 3 kilomètres à l'est de la ville historique d'Estavayer-le-Lac. Un lotissement avec des appartements attrayants en copropriété est prévu sur le site de 5 460 m². La nature environnante, la variété des destinations d'excursion et la proximité de la rive sud du lac de Neuchâtel complètent l'excellente qualité de l'emplacement.



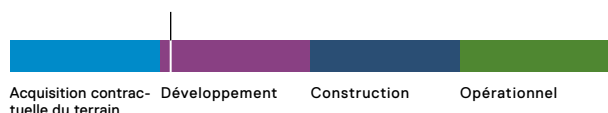
Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Sur une surface totale de 25 440 m², la Steiner Investment Foundation prévoit des ensembles de trois maisons individuelles mitoyennes avec des carports associés. Les logements de 4.5 à 5.5 pièces seront construits selon des normes élevées. Le projet est situé dans une banlieue dynamique de Genève, avec de nombreux commerces, des écoles et une infrastructure de transports publics, et une zone de loisirs se trouve à proximité immédiate.

Prochaines étapes

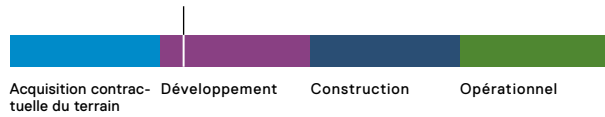
- Démarrer l'avant-projet
- Début des travaux: 4^e trimestre 2022
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2024



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	-	33
Surface habitable	-	4 517 m ²
Surface commerciale	-	-

Prochaines étapes

- Démarrer l'avant-projet
- Début des travaux: 4^e trimestre 2022
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2024



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	30
Surface habitable	–	4 131 m ²
Surface commerciale	–	–

Dans le voisinage immédiat du «Chemin des Pommiers», 30 autres maisons individuelles mitoyennes doivent être réalisées dans le cadre du projet «Chemin des Magnenets», afin de créer des logements en copropriété de grande qualité. Le terrain est situé sur une pente orientée sud-est dans une banlieue attrayante de Genève. Selon l'évaluation de Wüest Partner AG concernant l'emplacement et le marché, Gland est un très bon macro-emplacement pour l'immobilier résidentiel en propriété.

Chemin des Magnenets

Gland (VD)



Prochaines étapes

- Soumettre le plan de conception avec la demande de permis de construire
- Obtenir un permis de construire juridiquement contraignant
- Début des travaux: 4^e trimestre 2023
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2025

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	86	31
Surface habitable	6 560 m ²	2 337 m ²
Surface commerciale	5 996 m ²	-

Hätzelwiesen

Wangen-Brüttisellen (ZH)

60



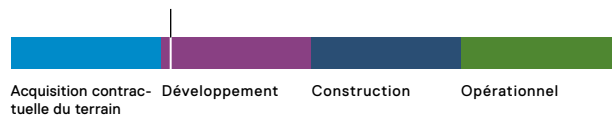
La Steiner Investment Foundation a réussi à obtenir un terrain de 1800 m² dans la banlieue de Zurich pour le projet de construction neuve «Hätzelwiesen». La propriété est située dans une zone où se côtoient de grands centres commerciaux et des lotissements résidentiels modernes. Steiner SA développe un grand bâtiment multifonctionnel sur le terrain, offrant de l'espace pour des locaux commerciaux, des bureaux, des micro-appartements, des maisons mitoyennes et des immeubles collectifs.

Le projet «VEA Ruisseau» offre de l'espace pour un concept particulièrement flexible qui combine de façon innovante logement et travail dans un seul et même lieu. Pour cela, la Steiner Investment Foundation a acquis un terrain de plus de 8 000 m² dans la banlieue de Genève, avec des connexions idéales aux transports urbains, autoroutiers, ferroviaires et aériens. L'une des cinq parcelles acquises fait partie du nouveau groupe de placements «Swiss Development Commercial» et prévoit le développement généreux d'espaces commerciaux supplémentaires. Selon l'évaluation du marché par Wüest Partner AG, Meyrin est considéré comme un excellent emplacement pour les appartements locatifs et les bureaux.



VEA Ruisseau

Meyrin (GE)



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	32	16
Surface habitable	2 910 m ²	1 456 m ²
Surface commerciale	10 586 m ²	–

Prochaines étapes

- Soumettre le plan de quartier
- Début des travaux: 1^{er} trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 4^{er} trimestre 2025

Pré-du-Gaud
Rolle (VD)



20

projets existants «Swiss Development Residential»

Malgré la situation économique incertaine, les chantiers des projets en cours ont été abordés avec détermination. Tous les projets de construction se déroulent comme prévu. Le gros œuvre des premiers bâtiments du grand projet «Glasi-Quartier» est déjà terminé.

Trois projets ont fêté le lancement des travaux au cours du quatrième trimestre de l'exercice: le lotissement «Les Rives de la Baye» à Montreux, le quartier résidentiel «Bramois» dans le canton du Valais et le lotissement d'immeubles collectifs «La Colline» près de Bâle. Le projet «Weggishof» a pu être achevé. Les habitants des appartements du lotissement «Gloggeguet» emménageront fin mars 2021.

Actuellement, 70% des projets se trouvent en phase de développement, 20% sont en construction et 10% sont achevés. Le projet «PPA Ouest» à Bussigny a été vendu en décembre.



Pré-du-Gaud

Rolle (VD)

64

Logement et artisanat au bord du lac Léman



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	10
Surface habitable	–	1 060 m ²
Surface commerciale	–	1 060 m ²

Prochaines étapes

- Révision de l'utilisation des terres
- Finaliser le plan d'occupation des sols
- Début des travaux: 1^{er} trimestre 2028
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2029



Webereiweg

Buchs (AG)

Un langage architectural moderne au cœur de la Suisse



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	32
Surface habitable	–	2 802 m ²
Surface commerciale	–	–

Prochaines étapes

- Achèvement
- Remise des appartements: 1^{er} trimestre 2021

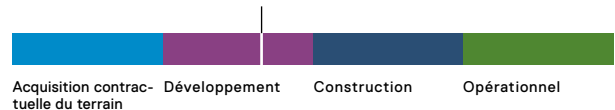
Commercialisation: webereiweg.ch



Hofmatt Süd

Soleure (SO)

Un nouveau lotissement attrayant à forte valeur récréative



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	28	52
Surface habitable	2 700 m ²	5 200 m ²
Surface commerciale	–	–

Prochaines étapes

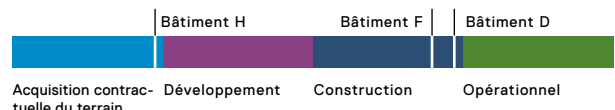
- Effectuer la procédure de concours
- Début des travaux: 3^e trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 1^{er} trimestre 2026



Haslirainpark

Buchrain (LU)

Des logements de grande qualité entre ville et campagne



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	47
Surface habitable	–	4 822 m ²
Surface commerciale	–	–

Prochaines étapes

- Achèvement de l'installation brute
- Début de la construction du bâtiment H: 2^e trimestre 2023
- Achèvement prévu du bâtiment D: 2^e trimestre 2021
- Achèvement prévu du bâtiment F: 3^e trimestre 2021
- Achèvement prévu du bâtiment H: 4^e trimestre 2024

Commercialisation: haslirainpark.ch



Glasi-Quartier

Bülach (ZH), bâtiments P, Q, R, S, O

66

Un quartier urbain dynamique sur plus de 20 000 m²



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	149	37
Surface habitable	8 347 m ²	3 533 m ²
Surface commerciale	6 527 m ²	103 m ²

Prochaines étapes

- Achéver le gros œuvre des bâtiments P, Q, R, S, O
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2022

Commercialisation: glasi-bülach.ch / oscar-bülach.ch



En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Ensemble de maisons sur un versant orienté sud avec vue sur le lac Léman



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	74	46
Surface habitable	5 480 m ²	4 095 m ²
Surface commerciale	-	-

Prochaines étapes

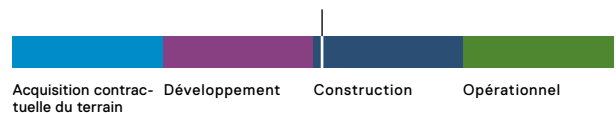
- La décision du canton de Vaud sur le plan de conception est attendue
- Début des travaux: 1^{er} trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 1^{er} trimestre 2026



Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Un lotissement élégant dans une menuiserie historique



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	14
Surface habitable	–	1 296 m ²
Surface commerciale	–	737 m ²

67

Prochaines étapes

- Lancement des travaux au 1^{er} trimestre 2021
- Commercialisation des surfaces à usage résidentiel et commercial
- Achèvement des travaux prévu: 3^e trimestre 2022

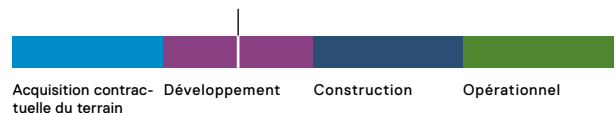
Commercialisation: rives-de-la-baye.ch



Sonne

Emmenbrücke (LU)

Un développement urbain de grande qualité dans le centre d'Emmen



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	113	73
Surface habitable	8 429 m ²	6 966 m ²
Surface commerciale	321 m ²	254 m ²

Prochaines étapes

- Lancer la phase d'avant-projet
- Début des travaux: 4^e trimestre 2023
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2025

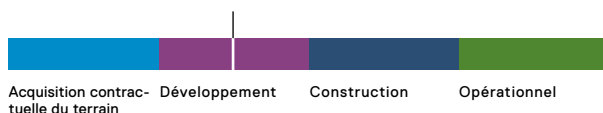


Secteur Feldmühle

Rorschach (SG)

68

Développement d'un site innovant dans un lieu historique



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	162	142
Surface habitable	15 080 m ²	13 338 m ²
Surface commerciale	3 846 m ²	1 036 m ²

Prochaines étapes

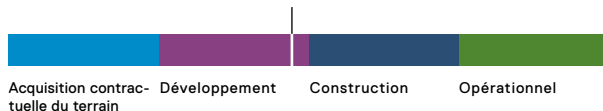
- Achever l'avant-projet
- Début des travaux: 4^e trimestre 2022
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2025



Chien-Bœuf

Cossonay (VD)

Versant orienté sud dans un quartier résidentiel idyllique situé en bordure de forêt



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	-	67
Surface habitable	-	5 547 m ²
Surface commerciale	-	529 m ²

Prochaines étapes

- Lancement des travaux en mai 2021
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2023



Valsainte rf 720

Vevey (VD)

Propriété résidentielle exclusive sur la «Riviera suisse»



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	19
Surface habitable	–	1 473 m ²
Surface commerciale	–	443 m ²

69

Prochaines étapes

- Elaborer le plan pour l'utilisation intermédiaire
- Début des travaux: 4^e trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 1^{er} trimestre 2027



Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

Emplacement convoité dans la vieille ville sur la rive sud du lac de Neuchâtel



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	40	78
Surface habitable	3 547 m ²	7 554 m ²
Surface commerciale	–	1 306 m ²

Prochaines étapes

- Réaliser des études d'urbanisme
- Finaliser le contrat de développement du projet
- Début des travaux: 1^{er} trimestre 2025
- Achèvement des travaux prévu: 1^{er} trimestre 2027

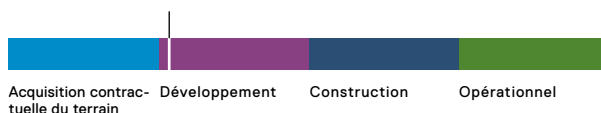


En Carouge

Lonay (VD)

Une petite commune
reliée à la ville

70



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	655 m ²	1 781 m ²
Surface commerciale	141 m ²	–

Prochaines étapes

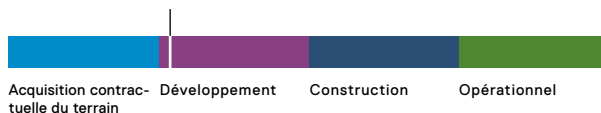
- Finaliser le master plan
- Début des travaux: 2^e trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2026



Bachgraben

Allschwil (BL)

Des espaces de vie et
de travail animés aux abords
de la ville de Bâle



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	2 717 m ²	1 788 m ²
Surface commerciale	1 589 m ²	–

Prochaines étapes

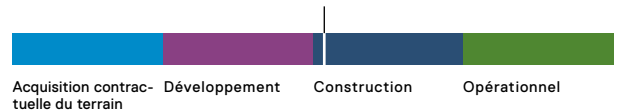
- Regroupement des terrains voisins
- Début des travaux: 4^e trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2026



La Colline

Arlesheim (BL)

Des immeubles collectifs ensoleillés dans la banlieue de Bâle



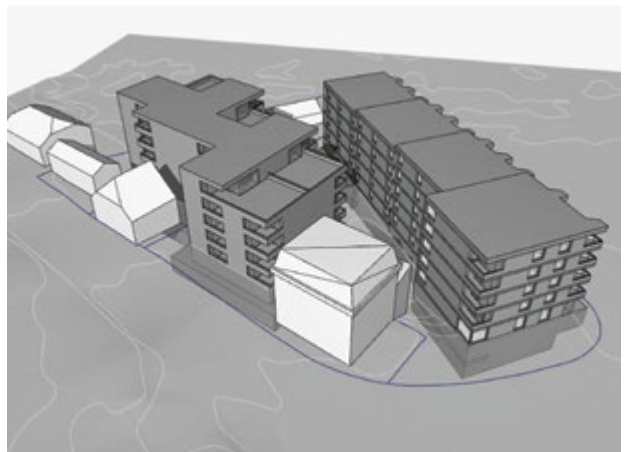
Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	45
Surface habitable	–	7 149 m ²
Surface commerciale	–	159 m ²

71

Prochaines étapes

- Creuser les fondations
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2022

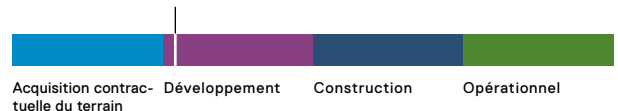
Commercialisation: la-colline-arlesheim.ch



Küttigerstrasse

Aarau (AG)

Un excellent emplacement à forte valeur récréative



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	–	1 647 m ²
Surface commerciale	–	549 m ²

Prochaines étapes

- Début des travaux: 3^e trimestre 2021
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2023

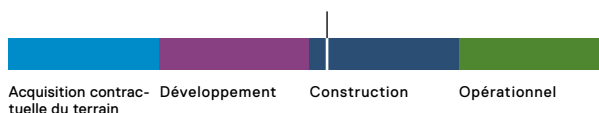


Bramois

Sion (VS)

72

Un quartier résidentiel construit en bois dans un cadre naturel



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	95
Surface habitable	–	9 568 m ²
Surface commerciale	–	–

Prochaines étapes

- Terminer le gros œuvre
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2021

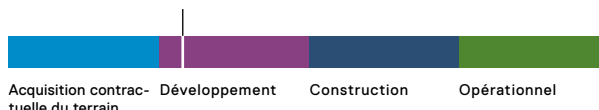
Commercialisation: les-rives-de-bramois.ch



Sonnhalde

Vitznau (LU)

Un lotissement en terrasses au bord d'une baie idyllique du lac des Quatre-Cantons



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	18
Surface habitable	–	1 980 m ²
Surface commerciale	–	–

Prochaines étapes

- Le plan de conception et le permis de construire entreront en vigueur
- Début des travaux: 4^e trimestre 2022
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2025



Neuhegi

Winterthur (ZH)

Une conception généreuse dans un lieu privilégié



Acquisition contractuelle du terrain | Développement | Construction | Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	80
Surface habitable	–	8 016 m ²
Surface commerciale	6 931 m ²	596 m ²

73

Prochaines étapes

- Le permis de construire sera accordé
- Début des travaux: Zone résidentielle: 1^{er} trimestre 2022, zone commerciale: 3^e trimestre 2023
- Achèvement des travaux prévu: Zone résidentielle: 3^e trimestre 2024, zone commerciale: 3^e trimestre 2025



Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Divers espaces de conception sur un ancien site industriel



Acquisition contractuelle du terrain | Développement | Construction | Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	–	3 096 m ²
Surface commerciale	2 117 m ²	–

Prochaines étapes

- Conclure les contrats d'urbanisme
- Elaborer le plan d'utilisation spécifique
- Début des travaux: 2^e trimestre 2026
- Achèvement des travaux prévu: 2^e trimestre 2028

Weggishof
Weggis (LU)



4

projets achevés «Swiss Development Residential»

Outre les projets «Les Genêts» et «Weidsicht», le groupe de placements a achevé deux autres projets au cours de l'exercice. Le «Weggishof» ensoleillé est prêt à être occupé depuis septembre 2020 et, avec sa construction innovante en bois, il constitue un projet phare pour la construction durable. Le lotissement résidentiel attrayant «Gloggeguet» à Schaffhouse a également été achevé et les clés seront remises à ses locataires et propriétaires à partir d'avril 2021.



Weggishof

Weggis (LU)

Construction innovante en bois au bord du lac des Quatre-Cantons

76



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	20
Surface habitable	–	2 349 m ²
Surface commerciale	–	–

Commercialisation: weggishof.ch



Gloggeguet

Schaffhouse (SH)

Un développement résidentiel moderne sur le site d'un manoir classé



Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	27	71
Surface habitable	2 650 m ²	7 323 m ²
Surface commerciale	406 m ²	–

Commercialisation: gloggeguet.ch



Weidsicht

Pfäffikon (ZH)

Un espace de vie généreux dans une commune attrayante au bord du lac



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	38
Surface habitable	–	4 189 m ²
Surface commerciale	–	48 m ²

77



Les Genêts

Genève (GE)

Situation centrale sur un versant orienté sud avec une vue époustouflante



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	16	–
Surface habitable	1 311 m ²	–
Surface commerciale	–	–

Talgutzentrum
Ittigen (BE)



3

nouveaux projets «Swiss Development Commercial»

Lancé en décembre 2019, le groupe de placements «Swiss Development Commercial» (SDC) a acquis ses trois premiers projets au cours de l'exercice. Tous les sites sont situés dans des micro-emplacements attrayants, avec des liaisons de transport idéales. Les biens immobiliers prévus sont destinés à un usage commercial, de vente au détail, de cohabitation et de co-working novateur.

Le lancement des travaux du projet «ZOWO» à Zollikofen est prévu pour le printemps 2021.

Portefeuille de projets

«Swiss Development Commercial»

Lancé en novembre 2019, le groupe de placements «Swiss Development Commercial» a acquis ses trois premiers projets au cours de l'exercice.

80

Achèvement des travaux prévu

2023

ZOWO

Zollikofen (BE)

2025

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

2026

Talgutzentrum

Ittigen (BE)

Valeurs de marché prévues à l'achèvement

en CHF millions

Notation selon Wüest Partner AG

Types d'investissement

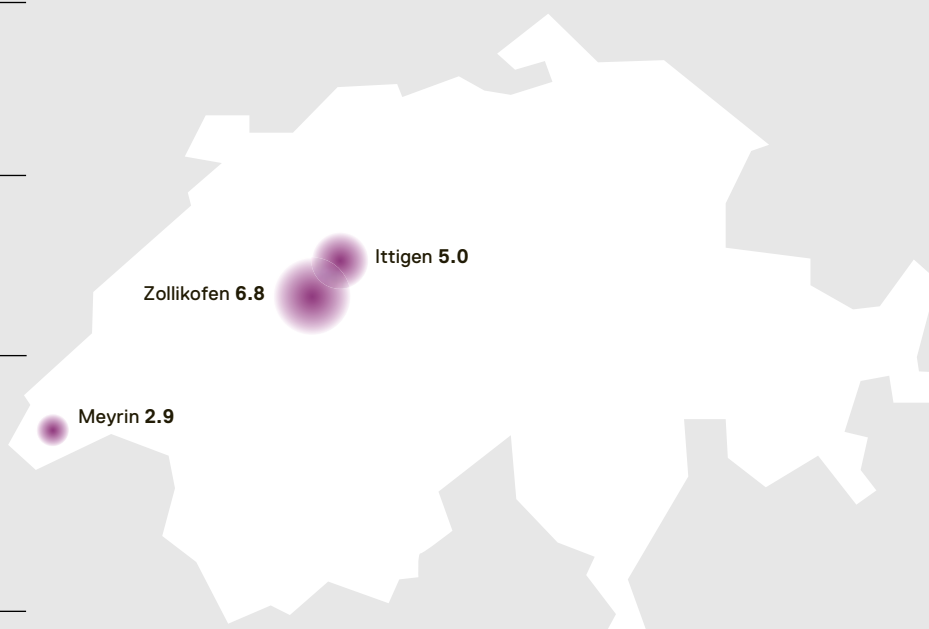
- Pays
- Propriété par étages
- ▲ Location

Phase

Projets existants en bleu

Nouveaux projets en noir

- Développement
- Construction
- Opérationnel



BERNE 11.8

- ● ▲ Talgutzentrum, Ittigen 5.0
- ZOWO, Zollikofen 6.8

GENÈVE 2.9

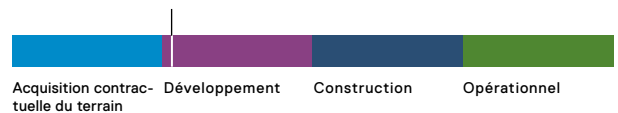
- ▲ VEA Ruisseau, Meyrin 2.9

Ce projet de développement acquis par la Steiner Investment Foundation vise à restructurer le centre commercial Talgut existant sur une surface de 10 905 m² et à l'adapter aux nouvelles habitudes de consommation. Des appartements bien aménagés seront également créés. Des espaces extérieurs généreusement aménagés avec des surfaces commerciales permettront d'animer davantage le site d'Ittingen et de doter cette commune attrayante près de Berne d'un lieu à haute valeur récréative.



Talgutzentrum

Ittingen (BE)



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	–	à définir
Surface habitable	–	12 274 m ²
Surface commerciale	–	5 548 m ²

Prochaines étapes

- Finaliser les contrats de vente
- Début des travaux: 3^e trimestre 2022
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2026



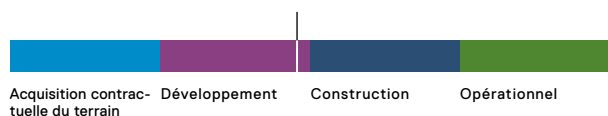
ZOWO

Zollikofen (BE)

Un mélange d’usages composé de bureaux, d’espaces de stockage et de places de parking est prévu pour ce site de 7 269 m². Le projet est situé non loin de la gare de Zollikofen, qui offre des liaisons fréquentes avec la gare centrale de Berne. Son excellente macro-localisation pour des bureaux, la proximité du réseau autoroutier, ainsi que le potentiel qu’il offre pour créer des lieux de travail diversifiés font de «ZOWO» un projet attrayant dans le portefeuille SDC.

Prochaines étapes

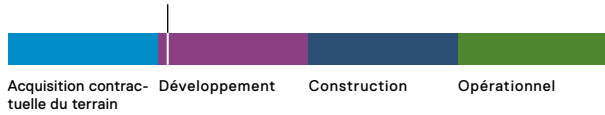
- Finaliser le contrat de services avec l’entreprise totale
- Début des travaux: 2^e trimestre 2021
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2023



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	2	-
Surface habitable	-	-
Surface commerciale	8 790 m ²	-

Prochaines étapes

- Soumettre le plan de quartier
- Début des travaux: 1^{er} trimestre 2024
- Achèvement des travaux prévu: 4^e trimestre 2025



Détails du projet	Location	Propriété par étages
Appartements	8	4
Surface habitable	595 m ²	300 m ²
Surface commerciale	2 170 m ²	-

Située au nord du Rhône, Meyrin est la quatrième plus grande ville du canton de Genève et compte 25 000 habitants. Les bonnes liaisons avec l'aéroport international et l'autoroute A1 rendent le site particulièrement intéressant pour les entreprises de services actives au niveau international. Le terrain, acquis en décembre 2020, offre un potentiel de plus de 2 000 m² de surface commerciale, qui peuvent être complétés par des cours intérieures généreusement aménagées, des espaces de repos et de réunion ainsi qu'une large gamme de prestations de services. Les façades et les passages vitrés permettent aux espaces intérieurs verdoyants de se fondre dans la nature environnante. Ce projet tourné vers l'avenir fait partie du «VEA Ruisseau» dans le portefeuille SDR, et combine de manière innovante espace de vie et de travail sur un même site.

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)



Gestion des risques et compliance

84

En tant que développeur de nouveaux projets de construction qui devront durer plusieurs générations, nous sommes tenus de procéder à une évaluation minutieuse des risques au cours de toutes les phases du développement d'un projet. En plus d'un processus de sélection strict et d'un processus d'investissement en plusieurs étapes, le groupe de placements a encore étendu ses processus en matière de risques en 2020 et les a ancrés dans tous les processus de base.

Avant même la phase de transaction, les principaux types de risques d'un projet immobilier, tels que les risques liés au marché, au développement, à l'emplacement, au bien et à la construction, sont identifiés, évalués sur une base consolidée et analysés afin de déterminer la probabilité d'occurrence et l'impact des dommages éventuels. Les résultats sont représentés dans un profil de risque et évalués par la direction et des experts externes.

L'objectif étant d'identifier les risques à un stade précoce, de les minimiser ou de prévoir les conséquences possibles dans la suite du projet. Ainsi, la gestion des risques à la Steiner Investment Foundation ne relève pas seulement de la responsabilité de la direction, mais est assurée par tous les membres de l'équipe à chaque phase du projet.

Afin de garantir le respect absolu des directives de compliance, la Steiner Investment Foundation est soumise à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). En tant qu'autorité de surveillance directe des fondations de placement, elle assure une surveillance uniforme dans le domaine de la prévoyance professionnelle et définit les dispositions légales, réglementaires et internes, ainsi que les normes habituelles du marché.

Les fonctions de compliance sont assurées par le Conseil de fondation de la Steiner Investment Foundation.

**Steiner
Investment
Foundation
Comptes
annuels**

Principaux chiffres-clés

86

DONNÉES-CLÉS	31.12.2020	31.12.2019
Valeurs n° 34401187		
Parts émises	CHF 4 158 402	CHF 2 828 504
Valeur d'inventaire par part	CHF 129.61	CHF 121.52
Nombre d'institutions de prévoyance ayant investi	66	61
Compte de fortune		
Valeur vénale des immeubles	CHF 656 796 128	CHF 300 651 200
Fortune globale	CHF 703 115 773	CHF 402 941 220
Fortune nette	CHF 538 986 471	CHF 343 724 242
Quote-part des fonds empruntés	20.87%	12.83%
Performances		
Distribution	Aucune	Aucune
Rendement des fonds propres	6.66%	4.89%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.50%	4.44%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.62%	0.82%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.83%	0.99%

**Bramois
Sion (VS)**



Boucllement annuel 2020

88

«L'année 2020 a été marquée par une forte croissance et une rentabilité attrayante. La réalisation des projets se poursuivra en 2021. Grâce à notre stabilité financière, nous sommes parfaitement armés pour un avenir couronné de succès et rentable.»

Peter Hausberger
CFO



Fortune de base

Bilan

Au 31 décembre 2020

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
ACTIFS		
Liquidités	33 198	359 315
Créances à court terme		
Tiers	4 090	392
Groupe de placements SDR	1 574 978	-
Groupe de placements SDC	49 600	-
Société fondatrice	-	263 520
Compte de régularisation de l'actif		
Tiers	-	133 305
Autres actifs	219 307	201 683
Total des actifs	1 881 173	958 215
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme		
Tiers	73 348	109 400
Groupe de placements SDR	-	202 569
Société fondatrice	548 866	-
Compte de régularisation du passif	667 742	350 829
Provisions	225 227	-
Total des fonds étrangers	1 515 183	662 798
Capital de fondation		
Capital de dotation	200 000	200 000
Report de bénéfice au début de l'exercice	95 417	84 625
Résultat global de la période	70 573	10 792
Total du capital de fondation	365 990	295 417
Total des passifs	1 881 173	958 215

Fortune de base

Compte d'exploitation

2020

en CHF	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Produits		
Frais de gestion relatifs à SDR	1 690 328	631 921
Frais de gestion relatifs à SDC	27 100	–
Imputations aux groupes de placements SDR et SDC liées aux frais du Conseil de fondation et du comité d'investissement	410 342	299 533
Imputations aux groupes de placements SDR et SDC liées aux frais relatifs à la direction et à la gestion des transactions	1 710 841	1 229 662
Imputations aux groupes de placements SDR et SDC liées aux frais de représentation du maître d'ouvrage	1 037 411	402 725
Imputations à la société fondatrice	845 867	1 333 274
Autres produits	276 896	2 433
Total des produits	5 998 785	3 899 548
Charges		
Frais de gestion à la société fondatrice	– 1 717 428	– 631 921
Charges de personnel	– 2 666 978	– 2 107 559
Assurances	– 25 095	– 26 851
Charges de l'organe de révision	– 169 672	– 101 566
Charges juridiques et de conseil	– 180 411	– 53 032
autres charges administratives	– 34 828	– 22 532
Frais de l'autorité de surveillance	– 16 500	– 10 443
Adhésions	– 1 809	– 8 743
Charges liées à l'assemblée des investisseurs	– 14 175	– 3 175
Charges liées au rapport annuel	– 80 553	– 128 388
Charges liées aux expertises d'évaluation	– 760 730	– 794 452
Amortissement des investissements	– 58 181	–
Charges financières	– 169	– 94
Imputation représentation du maître d'ouvrage	– 201 683	–
Total des charges	– 5 928 212	– 3 888 756
Résultat global de la période	70 573	10 792

Groupe de placements
«Swiss Development Residential»

Bilan

Au 31 décembre 2020

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
ACTIFS		
Liquidités	37 911 960	102 073 245
Créances	6 190 067	202 601
Steiner SA	4 354 119	–
Autres créances	1 583 927	32
Fortune de base Steiner Investment Foundation	–	202 569
Groupe de placements SDC Steiner Investment Foundation	252 021	–
Acomptes	2 203 444	–
Acompte Ventis Immobilien AG	2 203 444	–
Compte de régularisation de l'actif	14 174	14 174
Terrains à bâtir	506 056 828	218 613 700
Bâtiments en construction	129 918 300	70 837 500
Bâtiments finis	20 821 000	11 200 000
Total des actifs	703 115 773	402 941 220
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Engagements	– 119 290 000	– 49 444 500
Engagements terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis	– 113 890 000	– 49 444 500
Paieement du solde du prix d'achat SIF Espace AG	– 5 400 000	–
Acomptes d'acheteurs	– 1 443 078	– 600 000
Engagements bancaires	– 22 112 657	–
Engagements bancaires pour financement de constructions SDR	– 22 112 657	–
Autres engagements à court terme	– 1 980 968	– 190 089
Tiers	– 405 990	– 190 089
Fortune de base Steiner Investment Foundation	– 1 574 978	–
Compte de régularisation du passif	– 1 927 599	– 1 462 389
Total des fonds étrangers	– 146 754 302	– 51 696 978
Fortune nette avant impôts différés	556 361 471	351 244 242
Impôts différés	– 17 375 000	– 7 520 000
Fortune nette	538 986 471	343 724 242
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de la période considérée	343 724 242	191 876 052
Émission de parts pendant la période considérée	161 609 281	135 830 742
Résultat global de la période considérée	33 652 948	16 017 448
Fortune nette à la fin de la période considérée	538 986 471	343 724 242
Évolution des parts en circulation		
Nombre de parts au début de la période considérée	2 828 504	1 656 185
Parts émises	1 329 898	1 172 319
Nombre de parts à la fin de la période considérée	4 158 401	2 828 504
Valeur de la part		
Valeur en capital de la part	121.52	115.85
Résultat global de chaque part sur la période considérée	8.09	5.66
Valeur d'inventaire de la part	129.61	121.52

Groupe de placements
«Swiss Development Residential»

Compte d'exploitation

2020

en CHF	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Total du revenu locatif net	1 139 776	826 256
Dépenses d'entretien	– 16 674	– 46 392
Total de l'entretien des immeubles	– 16 674	– 46 392
Coûts de chauffage et d'exploitation non imputables	– 22 513	– 22 320
Assurances liées aux terrains	– 18 333	– 17 588
Honoraires de gestion	– 97 540	– 78 154
Impôts et taxes	– 13 762	– 4 353
Frais de location et d'annonces	– 19 606	– 4 620
Frais de transaction	–	– 2 122 466
Frais liés à l'achat/la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement	– 1 213 796	– 1 310 357
Frais de conseil et de représentation du maître d'ouvrage	– 1 136 652	– 583 404
Autres charges d'exploitation	– 2 917	–
Total des charges d'exploitation	– 2 525 119	– 4 143 262
Intérêts créditeurs	11	37
Total des autres produits	11	37
Dépenses banque de dépôt	–	– 86 496
Intérêts hypothécaires	– 773 595	–
Autres intérêts passifs	– 224 013	– 43 449
Autres frais de financement	– 55 604	– 3 023
Total des frais de financement	– 1 053 212	– 132 968
Frais de gestion	– 1 690 328	– 776 186
Charges relatives à la direction et à la gestion des transactions imputées à la fortune de base SIF	– 1 588 858	– 1 229 663
Dépenses Conseil de fondation	– 281 821	– 165 990
Dépenses comité d'investissement	– 74 083	– 133 543
Charges fiscales SIF Espace AG	– 244 665	–
Autres charges administratives	– 31 592	– 18 228
Total des charges administratives	– 3 911 347	– 2 323 610
Participation aux produits courants lors de l'émission de parts	1 159 497	3 179 150
Produits issus de l'émission de parts	2 341 530	2 077 166
Dépenses liées à la distribution de parts	– 769 133	– 608 998
Total du résultat net issu de l'émission de parts	2 731 894	4 647 318
Résultat net de la période considérée	– 3 634 671	– 1 172 621
Variations de valeurs réalisées pour les terrains à bâtir, réserves foncières, bâtiments en construction et finis	5 939 301	1 317 087
Impôts sur les gains immobiliers	– 847 047	– 247 642
Total des gains en capital réalisés	5 092 254	1 069 445
Variations de valeurs non réalisées pour les terrains à bâtir, les bâtiments en construction et finis	42 050 364	20 991 091
Variations des impôts différés	– 9 855 000	– 4 870 467
Total des gains en capital non réalisés	32 195 364	16 120 624
Résultat global de la période considérée	33 652 948	16 017 448

Groupe de placements
«Swiss Development Commercial»

Bilan

Au 31 décembre 2020

en CHF	31.12.2020
ACTIFS	
Liquidités	1 916 563
Terrains à bâtir	14 692 444
Total des actifs	16 609 007
PASSIFS	
Fonds étrangers	
Autres engagements à court terme	
Fortune de base Steiner Investment Foundation	- 49 600
Steiner Investment Foundation SDR	- 252 021
Compte de régularisation du passif	- 8 552
Total des fonds étrangers	- 310 173
Fortune nette avant impôts différés	16 298 834
Impôts différés	- 728 000
Fortune nette	15 570 834
Variation de la fortune nette	
Fortune nette au début de la période considérée	-
Émission de parts pendant la période considérée	14 967 700
Résultat global de la période considérée	603 133
Fortune nette à la fin de la période considérée	15 570 833
Évolution des parts en circulation	
Nombre de parts au début de la période considérée	-
Parts émises	149 677
Nombre de parts à la fin de la période considérée	149 677
Valeur de la part	
Valeur en capital de la part	100.00
Résultat global de chaque part sur la période considérée	4.03
Valeur d'inventaire de la part	104.03

Groupe de placements
«Swiss Development Commercial»

Compte d'exploitation

2020

en CHF	01.01.2020 – 31.12.2020
Total du revenu locatif net	144 667
Dépenses d'entretien	– 2 476
Total de l'entretien des immeubles	– 2 476
Assurances liées aux terrains	– 3 736
Honoraires de gestion	– 6 022
Frais de location et d'annonces	– 55
Frais liés à l'achat/la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement	– 13 190
Total des charges d'exploitation	– 23 003
Autres intérêts passifs	– 1 811
Autres frais de financement	– 40
Total des frais de financement	– 1 851
Frais de gestion imputés à la fortune de base	– 27 100
Charges de personnel relatives à la direction et à la gestion des transactions imputées à la fortune de base	– 121 984
Dépenses Conseil de fondation	– 32 339
Dépenses comité d'investissement	– 22 099
Autres charges administratives	– 22 500
Total des charges administratives	– 226 022
Participation aux produits courants lors de l'émission de parts	152 218
Produits issus de l'émission de parts	226 799
Dépenses liées à la distribution de parts	– 75 600
Total du résultat net issu de l'émission de parts	303 417
Résultat net de la période considérée	194 733
Variations de valeurs non réalisées pour les terrains à bâtir, les bâtiments en construction et finis	1 136 401
Variations des impôts différés	– 728 000
Total des gains en capital non réalisés	408 401
Résultat global de la période considérée	603 133

Annexe aux comptes annuels

96

1. Fondements et organisation

Informations générales

Le Conseil de fondation de la Steiner Investment Foundation a approuvé les présents comptes annuels le 17 février 2021. Ils sont soumis à l'approbation de l'assemblée des investisseurs.

Objet, création et siège

Sous le nom Steiner Investment Foundation a été constituée une fondation au sens des art. 80 ss du CC.

La Steiner Investment Foundation est une fondation de placement au sens de l'article 53g de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). La Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) assume la surveillance de la Steiner Investment Foundation. Ladite fondation a pour but de placer et de gérer les fonds de prévoyance qui lui sont confiés. Dans ce but, elle peut constituer divers groupes de placements et participer à des sociétés ou des placements collectifs au moyen de l'actif immobilisé. Sa fortune de base lui permet d'acquérir à hauteur du montant réglementaire des parts d'une société ayant pour but de gérer des fonds de prévoyance, et chargée de la gestion et de l'administration du patrimoine de la fondation. La fondation a été fondée le 28 septembre 2016, à l'initiative de la société fondatrice Steiner SA, Zurich.

Le siège de la Steiner Investment Foundation se situe à Zurich. Son adresse exacte est la suivante:
Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56, 8050 Zurich
www.steinerinvest.com, info@steinerinvest.com

Sont autorisés comme investisseurs de la fondation:

- a) institutions de prévoyance et autres institutions exemptées d'impôts ayant leur siège en Suisse qui servent à la prévoyance professionnelle; et
- b) personnes qui gèrent les placements collectifs des institutions mentionnées au point a.), sont surveillées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), et qui effectuent des placements dans la fondation uniquement pour le compte de ces institutions.

La fortune de la fondation est composée de la fortune de base et de l'actif immobilisé. L'actif immobilisé comprend les valeurs patrimoniales investies en vue d'un placement commun. Il existe 2 groupes de placements, à savoir «Swiss Development Residential» et «Swiss Development Commercial».

Organes, instances et partenaires contractuels

Conseil de fondation

Ajay Sirohi	Président
Reto Niedermann	Vice-président
Hendrik van der Bie	Membre depuis le 01.04.2020
Andreas Hürlimann	Membre depuis le 01.04.2020
Luzius Hitz	Membre depuis le 01.04.2020
Urs Rüdin	Membre jusqu'au 31.03.2020

Conformément aux statuts, la société fondatrice a le droit de désigner une minorité du Conseil de fondation. Ajay Sirohi a été nommé par la société fondatrice. Reto Niedermann, Hendrik van der Bie, Andreas Hürlimann et Luzius Hitz ont été élus lors de l'assemblée ordinaire des investisseurs du 26 mars 2020 jusqu'à l'assemblée ordinaire des investisseurs prévue en 2023. Le Conseil de fondation se constitue lui-même. Ses membres signent collectivement à deux.

97

Le Conseil de fondation est l'organe exécutif suprême de la fondation. Il dispose ainsi de toutes les compétences qui ne sont pas attribuées par la législation ou les statuts de la fondation à l'assemblée des investisseurs ou à l'organe de révision. Le Conseil de fondation peut, tant que la loi l'y autorise, déléguer la direction de la fondation à un tiers. La direction et les autres fonctions auxquelles sont attribuées des missions et des compétences sont responsables envers le Conseil de fondation. Lors de la délégation de missions et de compétences, le Conseil de fondation veille à la qualification des intervenants qu'il choisit, tout en assurant une instruction et une surveillance adéquates. Le Conseil de fondation peut établir un comité d'investissement ou plusieurs comités d'investissement avec des fonctions spécifiques. La nomination, les obligations, la composition et les compétences du ou des comité(s) d'investissement sont fixées dans le règlement de la fondation ou dans des règlements spéciaux.

Direction

Reto Niedermann	Directeur (CEO ad interim)
Peter Hausberger	Directeur adjoint (CFO)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction

Le Conseil de fondation décide de l'engagement des membres de la direction. Les membres de la direction signent collectivement à deux.

Comité d'investissement

Michael Schiltknecht	Président
Dr Christoph Zaborowski	Vice-président
Prof. Dr Markus Schmidiger	Membre
Dr-Ing. Sevim Rissi	Membre

Le comité d'investissement est élu par le Conseil de fondation. Le Conseil de fondation désigne le président et, le cas échéant, son vice-président. Les membres du comité d'investissement n'ont aucun droit de signature.

Organe de révision

Ernst & Young SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner AG, Zurich

Banque de dépôt

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Autorité de surveillance

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

Gestion des biens immobiliers

Privera SA, Gümligen

Partenaires de distribution

Picard Angst SA, Pfäffikon SZ

Partenaire de développement et entrepreneur total

Steiner SA, Zurich

Investisseurs et parts

98

Au 31 décembre 2020, un total de 4 308 079 parts étaient émises (au 31 décembre 2019, un total de 2 828 504 parts avaient été émises). Celles-ci sont réparties entre 66 institutions de prévoyance professionnelle, chacune détenant entre 100 et 1 382 125 parts. «Swiss Development Commercial» a été lancé en 2019 en tant que deuxième groupe de placements aux côtés de «Swiss Development Residential».

Acte de fondation, statuts, règlements et rapports comptables

Acte de fondation: Authentifié par acte notarié le mercredi, 31 août 2016

Dernière modification des statuts: assemblée extraordinaire des investisseurs du 25 septembre 2017

Dernière modification du règlement de la fondation: assemblée extraordinaire des investisseurs du 25 septembre 2017

Les autres règlements relèvent de la compétence du Conseil de fondation et sont entrés en vigueur aux dates suivantes:

Règlement d'organisation	2 septembre 2016
Règlement des émoluments et des frais	2 septembre 2016
Directives de placement et de financement du groupe de placements «Swiss Development Residential»	29 octobre 2019
Règlement concernant la cession de placements immobiliers du groupe de placements «Swiss Development Residential»	2 septembre 2016
Rapport comptable du groupe de placements «Swiss Development Residential»	29 octobre 2019
Directives de placement et de financement du groupe de placements «Swiss Development Commercial»	29 octobre 2019
Rapport comptable du groupe de placements «Swiss Development Commercial»	29 octobre 2019

Directives de placement des groupes de placements «Swiss Development Residential» et «Swiss Development Commercial»

La fortune de la fondation est placée en respectant les critères de sécurité, de rendement et de liquidité. La fondation poursuit une stratégie de placement orientée vers la stabilité avec des produits durables et un potentiel continu de création de valeur ajoutée.

Le groupe de placements «Swiss Development Residential» investit ses avoirs dans des terrains à bâtir, des bâtiments en construction et des immeubles à rénover en Suisse (lors de l'acquisition par la fondation, les immeubles à rénover doivent encore être habités). Les critères de sélection des projets s'articulent autour de l'attractivité de l'emplacement, de l'accessibilité aux transports publics, des évolutions démographiques, des possibilités de vente, du rendement attendu, ainsi que du potentiel d'accroissement de la valeur et des rendements. Le groupe de placements investit principalement dans des projets immobiliers à usage résidentiel. Cela comprend également d'autres types de logements qualifiés (pour les personnes âgées et les étudiants par exemple). La proportion d'immeubles d'habitation représente entre 70% et 100%, sur la base de la valeur vénale du portefeuille immobilier.

Le groupe de placements «Swiss Development Commercial» investit ses fonds principalement dans des projets de construction à usage (futur) commercial prédominant. Il s'agit notamment de propriétés à usage professionnel, d'immeubles de bureaux, de propriétés commerciales (y compris commerce de détail), de propriétés industrielles, de propriétés logistiques, de restaurants, de propriétés hôtelières, de propriétés de loisirs purs et de propriétés à usage mixte. Les propriétés à usage (futur) résidentiel sont autorisées en tant que projets de construction sans usage commercial prédominant. Cela inclut également les logements à but non lucratif ainsi que les formes de logement admissibles telles que les logements pour personnes âgées et les logements pour étudiants.

Conformément à la disposition transitoire, il est possible de déroger aux règles de diversification et aux restrictions d'investissement pendant la phase de développement des groupes de placements.
«Swiss Development Residential»: jusqu'en mars 2022
«Swiss Development Commercial»: jusqu'en octobre 2024

2. Règles relatives à la présentation des comptes

Fondements

L'art. 47 OPP 2 sur la régularité de la tenue des comptes et de la comptabilité s'applique aux fondations de placement. Une comptabilité séparée doit être tenue pour la fortune de base et les divers groupes de placements. Conformément à l'art. 47 OPP 2, les comptes annuels sont composés du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe, et ils doivent être établis et consolidés selon les recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26. Les éventuelles exigences particulières de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) ou de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) ont été prises en compte.

100

Le principe suprême de la recommandation Swiss GAAP RPC 26, selon lequel les comptes annuels doivent donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats (true and fair view), s'applique aux comptes annuels de la Steiner Investment Foundation. Cela exige l'utilisation systématique de valeurs actuelles (essentiellement les valeurs de marché) pour tous les placements. L'évaluation de l'actif se fait à la valeur actuelle au jour du bilan, sans incorporation des effets de lissage. Les estimations des valeurs vénales des immeubles ont été réalisées, sauf indication contraire, par les experts chargés des estimations de Wüest Partner SA, Zurich.

Le quatrième exercice de la Steiner Investment Foundation correspond à l'année civile et s'étend du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

Tous les montants des comptes annuels sont libellés en francs suisses (CHF) et les éventuels écarts sont mentionnés en conséquence (par exemple k CHF). Au cours de l'exercice et de l'année précédente, aucune transaction n'a été réalisée avec l'étranger ou dans une devise étrangère.

Principes de consolidation et périmètre de consolidation

Les comptes annuels consolidés du groupe de placements «Swiss Development Residential» comprennent les comptes individuels du groupe de placements ainsi que des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement au 31 décembre de l'année concernée. Les comptes des sociétés contrôlées sont consolidés par intégration globale à partir de la date de transfert du contrôle. Le contrôle existe généralement lorsque le groupe de placements détient plus de la moitié des droits de vote. Les comptes annuels des sociétés contrôlées sont établis pour la même période et selon des principes comptables uniformes.

Les créances et les engagements ainsi que les charges et les revenus, les gains et les pertes non réalisés et les dividendes résultant de transactions entre le groupe de placements et les sociétés contrôlées sont éliminés. Les sociétés acquises en cours d'année sont réévaluées et consolidées à la date d'acquisition selon des principes uniformes. Tout écart entre le prix d'achat et la part proportionnelle des capitaux propres acquis est comptabilisé comme goodwill. Tout badwill (goodwill négatif) est immédiatement compensé par les capitaux propres. Un paiement conditionnel du prix d'achat convenu est comptabilisé comme une provision à la valeur de la sortie de trésorerie attendue au moment de l'acquisition, à condition que les critères selon les RPC soient remplis. Les modifications ultérieures de la provision pour un paiement conditionnel du prix d'achat entraînent un ajustement correspondant du goodwill.

L'inclusion dans les comptes annuels consolidés du groupe de placements cesse à la perte de contrôle. La différence entre le prix de vente et les capitaux propres proportionnels évalués selon les Swiss GAAP RPC est inscrite au compte de résultat en tant que gain ou perte.

Le périmètre de consolidation est indiqué dans la note 4 de l'annexe.

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis

Les terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis sont évalués à la valeur actuelle au jour du bilan (valeurs de marché). L'évaluation est en principe basée sur la méthode «discounted cash-flow» (également appelée méthode DCF). Ainsi, les futurs flux de fonds (recettes et dépenses) sont actualisés à la date de référence pour l'évaluation. Ces futurs flux de fonds peuvent comprendre des flux attendus ou déjà prévus contractuellement. L'estimation est réalisée par l'expert indépendant mandaté. Certains projets (en totalité ou en partie) sont traités avec un partenaire de développement en mettant à disposition des terrains. Cela signifie que le terrain est vendu aux futurs propriétaires par étage et que ces derniers concluent le contrat d'entreprise totale directement avec le partenaire de développement. L'indemnisation convenue est calculée avec une représentation DCF de la situation contractuelle, et évaluée aux valeurs de marché par l'expert indépendant mandaté.

Si la Steiner Investment Foundation n'est ni le propriétaire, ni l'ayant droit économique de l'immeuble (par exemple en cas d'acomptes de réservation ou de droits d'acquisition), l'estimation est réalisée à partir de la valeur d'acquisition respectif. Si la valeur de marché est inférieure à la valeur d'acquisition, cette dernière est réévaluée en conséquence. L'expert indépendant mandaté n'effectue aucune estimation des immeubles évalués à partir du coût d'acquisition.

101

Créances

L'évaluation des créances s'effectue à la valeur nominale, après déduction des correctifs de valeur en cas de créances douteuses. S'il existe pour les créances des indices selon lesquels les montants ne seront pas tous recouverts conformément aux conditions convenues à l'origine (comme par exemple une probabilité d'insolvabilité ou des difficultés financières significatives du débiteur), une correction de valeur est alors réalisée.

Liquidités

Les liquidités regroupent les avoirs bancaires (dépôts à vue), ainsi que les dépôts à terme avec une échéance maximale de 3 mois. Les dépôts à vue et à terme sont estimés à leur valeur nominale. Les éventuels intérêts (négatifs) sont comptabilisés à la période pendant laquelle ils sont encourus.

Provisions

Une provision est un engagement probable et fondé sur un événement passé, dont le montant (et l'échéance) sont incertains mais estimables. Des provisions sont constituées dans la mesure où des obligations juridiques ou implicites, ou encore des risques de pertes sont connus au moment de l'établissement des comptes annuels. Le calcul des provisions est basé sur la meilleure estimation possible compte tenu des risques et des incertitudes afférents. Les éventuels engagements pour lesquels une sortie de fonds est jugée improbable ne sont pas comptabilisés en tant que provisions dans le bilan, mais publiés dans l'annexe en tant qu'engagements conditionnels.

Impôts différés

Les impôts différés concernent les impôts différés sur les gains immobiliers. Un calcul spécifique est effectué pour chaque immeuble. Le montant de l'impôt différé (sur les gains immobiliers) varie en fonction des lois fiscales cantonales et dépend notamment du gain immobilier, ainsi que de la durée de détention. Cela signifie que l'impôt sur les gains immobiliers peut varier dans le temps en cas de modification de la durée de détention, et ce même si le gain immobilier reste inchangé. La durée de détention représente généralement la période entre l'achat de l'immeuble et le jour du bilan. Dans certains cas justifiés, il est possible de déroger à ce principe (par exemple en cas d'absence de permis de construire) et que la durée de détention soit évaluée au mieux. En tant qu'institution de prévoyance professionnelle, la Steiner Investment Foundation est libérée de l'assujettissement à l'impôt sur le bénéfice.

102

Frais de transaction et coûts liés à l'achat d'immeubles

Lors de l'achat et de la vente d'immeubles de placement, une taxe de transaction représentant au maximum 1.75% du prix d'achat ou de vente certifié peut être versée en fonction des dispositions réglementaires.

A compter du 1^{er} janvier 2020, les coûts liés à l'achat d'immeubles ne seront plus comptabilisés dans les charges mais capitalisés. Etant donné que l'évaluation est effectuée à la valeur du marché à la fin de l'année, la capitalisation n'a en principe aucune influence sur la valeur des immeubles. Dans le compte de résultat, les coûts sont désormais présentés sous la rubrique «variations de valeur non réalisées, bâtiments en construction et bâtiments finis».

Frais liés à l'achat/la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement

Les frais liés à l'achat ou la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement intègrent des frais qui sont en rapport direct avec l'achat ou la vente d'un immeuble, ainsi qu'avec la conclusion des contrats de développement associés. Les frais liés à l'achat ou la vente comptent notamment les frais notariés et d'inscription au registre foncier, les frais de conseil juridique associés à l'élaboration de contrats, ainsi que les droits de mutation. Les frais liés à la conclusion de contrats de développement regroupent notamment les frais de conseil juridique.

Frais de gestion

Les frais de gestion représentent 0.35% du patrimoine total hors liquidités de tous les projets de construction en cours et 0.40% du patrimoine total hors liquidités de tous les immeubles existants. Ils sont crédités à Steiner SA (en vertu du contrat de service conclu, cf. section «Imputations à la société fondatrice» au chapitre «Détails des comptes annuels de la fortune de base»).

3. Détails des comptes annuels de la fortune de base

Liquidités

Au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue (aucun dépôt à terme).

Créances

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Créances envers des tiers	4 090	392
Créances envers le groupe de placements «Swiss Development Residential»	1 574 978	-
Créances envers le groupe de placements «Swiss Development Commercial»	49 600	-
Créances envers la société fondatrice	-	263 520
Total des créances	1 628 668	263 912

Au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Autres actifs

Les autres actifs comprennent les coûts d'acquisition capitalisés pour les logiciels destinés à la gestion des transactions et à la gestion de la relation client.

Au cours de l'exercice 2018, les charges nettes de CHF 201 683 résultant de la représentation du maître d'ouvrage (différence entre les dépenses réelles associées à la représentation du maître d'ouvrage et les produits issus des frais de représentation du maître d'ouvrage du groupe de placements «Swiss Development Residential») ont été capitalisées. Ce report de pertes de CHF 201 683 sera entièrement compensé par les produits issus des frais de représentation du maître d'ouvrage au cours de l'exercice 2020.

Provisions

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Provisions issues de procès en cours	225 227	-
Total Provisions	225 227	-

Engagements à court terme

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Taxes sur la valeur ajoutée	705	27 431
Assurances sociales	72 643	81 969
Engagements envers la société fondatrice	548 866	-
Engagements envers le groupe de placements «Swiss Development Residential»	-	202 569
Total des engagements à court terme	622 214	311 969

Charges de personnel

Les charges de personnel sont composées des salaires des personnes disposant du statut d'employé (par exemple direction, représentation du maître d'ouvrage et leurs assistants), des honoraires des membres du Conseil de fondation et des honoraires des membres du comité d'investissement.

en CHF	2020	2019
Honoraires Conseil de fondation, y compris prestations sociales et impôts préalables non récupérables	- 314 160	- 148 088
Honoraires comité d'investissement, y compris prestations sociales et impôts préalables non récupérables	- 96 182	- 118 533
Salaires, y compris rémunérations variables	- 1 451 311	- 1 323 892
Charges administratives, honoraires des mandats	- 395 247	- 186 352
Charges d'assurance sociale et de prévoyance professionnelle	- 236 898	- 210 761
Autres charges de personnel	- 173 180	- 119 933
Total des charges de personnel	- 2 666 978	- 2 107 559
Effectif au 31 décembre 2020 ou 2019 (en nombre de postes)	10.00	7.00
Effectif moyen 2020 ou 2019 (en nombre de postes)	9.00	6.50

104

Imputations à la société fondatrice

Conformément au contrat de service conclu entre la société fondatrice (Steiner SA, Zurich) et la Steiner Investment Foundation, Steiner SA prend en charge des frais spécifiques de la Steiner Investment Foundation (notamment les frais d'audit, les émoluments de la CHS, les frais de la banque de dépôt, les coûts d'estimation des immeubles, les frais de l'assemblée des investisseurs et les frais des adhésions).

Imputations aux groupes de placements liées aux frais du Conseil de fondation et du comité d'investissement

Les frais du Conseil de fondation, du comité d'investissement, de la direction, de la gestion des actifs et des transactions sont répartis entre les groupes de placements respectifs.

Imputations aux groupes de placements liées aux frais de représentation du maître d'ouvrage

Au titre des dépenses associées à la représentation du maître d'ouvrage, des frais de représentation du maître d'ouvrage de 1.25% sur les coûts d'investissement liés aux constructions sont imputés aux groupes de placements. Le coût du terrain et les frais annexes à l'achat ne sont pas comptés dans les coûts d'investissement liés aux constructions.

4. Détails sur les comptes annuels du groupe de placements «Swiss Development Residential»

Acquisitions

Le 12 juin 2020, la Steiner Investment Foundation a acquis 100% des parts de SIF Espace AG, domiciliée à Ittigen BE, pour CHF 25 856 818, prenant ainsi le contrôle. Le prix d'achat a été réglé par un paiement en espèces de CHF 20 486 818 et un autre paiement en espèces de CHF 5 400 000, qui est soumis à des conditions futures. La société suppose que les conditions futures seront remplies et que le paiement d'un montant de CHF 5 400 000 sera effectué.

La société acquise détient cinq immeubles à Bolligen, Ittigen et Zollikofen. Ces cinq projets sont en phase de développement précoce et font l'objet de procédures d'assurance qualité afin d'optimiser et de valoriser les sites respectifs.

105

en CHF	Total
Créances	1 583 897
Terrains à bâtir	45 417 921
Engagements liés aux terrains à bâtir et aux bâtiments en construction	- 12 424 000
Engagements bancaires	- 8 721 000
Prix d'achat	25 856 818

Aucune valeur patrimoniale supplémentaire n'a été identifiée et comptabilisée séparément dans le cadre de l'allocation du prix d'achat. La transaction n'a pas donné lieu à un goodwill.

Périmètre de consolidation

Nom, domiciliation	Devise	Capital nominal	Part des droits de vote en %
SIF Espace AG, Ittigen (CH)	CHF	100 000	100

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Bâtiments finis évalués aux valeurs de marché	20 821 000	11 200 000
Total des bâtiments finis	20 821 000	11 200 000
Bâtiments en construction évalués aux valeurs de marché	129 918 300	70 837 500
Total des bâtiments en construction	129 918 300	70 837 500
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	492 857 390	218 613 700
Terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition	13 199 438	0
Total des terrains à bâtir	506 056 828	218 613 700
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	656 796 128	300 651 200
Dont évalués à la valeur d'acquisition	13 199 438	0
Dont évalués aux valeurs de marché	643 596 690	300 651 200

L'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue les terrains à bâtir ou les bâtiments en construction et finis inscrits au bilan aux valeurs de marché. Dans son rapport abrégé, l'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue à CHF 643.60 mio. la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

			31.12.2020	31.12.2019
Nom	NPA / localité (canton)	Rue	Valeur au bilan	Valeur au bilan
Les Genêts	1209 Genève (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	11 490 000	11 200 000
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	9 331 000	0
Total des bâtiments finis évalués aux valeurs de marché			20 821 000	11 200 000
Weidsicht	8330 Pfäffikon (ZH)	Schriberweidstrasse 20-30	0	0
Les Genêts	1209 Genève (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	0	0
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	0	11 770 000
Gloggeguet	8207 Schaffhouse (SH)	Herblingerstrasse 47	42 242 300	30 113 500
Glasi-Quartier, bâtiments P, Q, R, S et O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	78 280 000	28 954 000
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	3 643 000	0
Haslirainpark	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	5 753 000	0
Total des bâtiments en construction évalués aux valeurs de marché			129 918 300	70 837 500
Feldmühle-Areal	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	21 391 000	23 213 000
Sonne	6021 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	26 841 000	25 743 000
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	6 862 000	6 806 000
Haslirainpark	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	3 931 600	8 370 300
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	6 851 000	8 709 000
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 654 000	2 546 000
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	4 472 000	3 852 300
Sood-Mitte (Hilti)	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	16 445 000	13 354 000
Neuegi	8409 Winterthur (ZH)	Solarstrasse	19 762 000	19 498 000
Sonnhalde	6354 Vitznau (LU)	Sonnhalde	5 171 000	4 970 000
Bramois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	4 144 000	6 745 000
Küttigerstrasse	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	7 051 000	7 007 000
La Colline	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg/ Auf der Höhe	18 402 000	23 792 000
PPA Ouest	1030 Bussigny (VD)	Gravernay	0	19 340 000
Bachgraben	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	7 959 000	8 109 000
En Carouge	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 133 000	2 165 000
Plateau de la Gare	1470 Estavayer-le-Lac (FR)	Route de Lully 2	9 230 000	8 834 000
Valsainte rf 720	1800 Vevey (VD)	Route de St. Claire 8/ Route de la Valsainte 9/11	2 246 100	2 260 100
Chien-Bœuf	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	11 030 000	10 470 000
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	0	12 830 000
Jardin des Nations	1202 Petit-Saconnex (GE)	Route des Morillons	194 880 000	0
Pelot	1475 Estavayer-le-Lac (FR)	Route du Pra	850 700	0
Bärenareal	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 99	19 660 000	0
Via Berna	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 106	8 224 000	0
Hochhaus	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 42-48	14 080 000	0
Worbental	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 88	2 913 990	0
Bolligen	3065 Bolligen (BE)	Bolligenstrasse 122	4 225 000	0
Böllistrasse	5702 Niederlenz (AG)	Böllistrasse	5 580 000	0
Chemin des Pommiers	1196 Gland (VD)	Chemin des Pommiers	21 940 000	0
Chemin des Magnenets	1196 Gland (VD)	Chemin des Magnenets	20 830 000	0
Hätzelwisen	8602 Wangen-Brüttisellen (ZH)	Riedwiesenstrasse	23 098 000	0
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			492 857 390	218 613 700
Les Ailes	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	13 199 438	0
Total des terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition			13 199 438	0

	2020	2019		
Estimation	Total du revenu locatif net	Total du revenu locatif net	Surface du terrain	Type
Valeur de marché	371 691	195 495	1 107 m ²	Location
Valeur de marché	0	0	5 606 m ²	Propriété par étages
	371 691	195 495		
Valeur de marché	0	0	1 144 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	1 107 m ²	Location
Valeur de marché	0	0	5 606 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	24 863 m ²	Propriété par étages et locatif
Valeur de marché	13 900	10 000	6 657 m ²	Propriété par étages et locatif
Valeur de marché	0	0	4 546 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	11 342 m ²	Propriété par étages
	13 900	10 000		
Valeur de marché	78 679	95 511	27 585 m ²	Propriété par étages et locatif
Valeur de marché	41 696	41 560	9 505 m ²	Propriété par étages et locatif
Valeur de marché	12 081	12 960	1 496 m ²	Propriété par étages et locatif
Valeur de marché	0	0	11 342 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	9 642 m ²	Propriété par étages et locatif
Valeur de marché	12 665	4 688	1 413 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	25 987 m ²	Propriété par étages et locatif
Valeur de marché	507 035	466 042	4 256 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	7 968 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	4 591 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	19 162 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	31 221	0	1 170 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	13 851 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	8 724 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	38 400	0	5 675 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	30 000	0	5 101 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	11 220 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	890 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	8 826 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	4 546 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	40 498 m ²	Bureaux et surfaces commerciales
Valeur de marché	0	0	5 460 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	2 408	0	8 163 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	1 461 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	2 985 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	4 127 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	1 823 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	8 720 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	13 203 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	12 237 m ²	Propriété par étages
Valeur de marché	0	0	12 108 m ²	Propriété par étages
	754 185	620 761		
Valeur d'acquisition	0	0	8 203 m ²	Propriété par étages et locatif
	0	0		

Tous les contrats de vente de la Steiner Investment Foundation ont été notariés. Pour les projets de Saint-Légier, Aarau, Estavayer-le-Lac et Cossonay (valeur totale de CHF 31783 000), la propriété sera automatiquement transférée à la Steiner Investment Foundation dès que toutes les conditions du contrat de vente seront remplies. En ce qui concerne les autres terrains, la Steiner Investment Foundation en est déjà le propriétaire foncier. Le projet Les Ailes a été acquis en décembre 2020. A la date du bilan, la ville de Genève dispose d'un droit de préemption et contrôle son exécution. C'est pourquoi le projet Les Ailes est évalué à son coût d'acquisition.

Pour la période considérée, le taux d'intérêt utilisé afin de calculer la valeur de marché selon la méthode DCF a varié entre 2.5% et 3.4% (exercice précédent: entre 2.8% et 3.6%).

Créances

108 Il n'y a pas de créances fiscales en cours provenant de l'impôt sur les gains immobiliers (exercice précédent: CHF 0).

Les créances de CHF 6190 067 (exercice précédent: CHF 202 601) sont des créances à court terme vis-à-vis de la société fondatrice de Steiner SA, du groupe de placements SDC ainsi que d'autres créances.

Au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Liquidités

Au 31 décembre 2020, il y a des dépôts à vue de CHF 27 911 960 et des dépôts à terme de CHF 10 000 000. Au 31 décembre 2019, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue.

Engagements

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Engagements liés aux terrains à bâtir et issus de l'acquisition de terrains, qui sont réglés uniquement lorsque certaines conditions sont satisfaites.	- 113 890 000	- 49 444 500
Total des engagements liés aux terrains à bâtir et aux bâtiments en construction	- 113 890 000	- 49 444 500

Impôts différés

en CHF	2020	2019
Impôts différés au bilan d'ouverture	- 7 520 000	- 2 650 000
Variation des impôts différés en 2020 ou 2019	- 9 855 000	- 4 870 000
Impôts différés au jour du bilan	- 17 375 000	- 7 520 000

S'agissant des projets «Les Genêts» (Genève), «Secteur Feldmühle» (Rorschach), «Sonne» (Emmenbrücke) et des bâtiments P, Q, R et S du «Glasi-Quartier» (Bülach), les circonstances propres aux projets sont telles que la durée de détention ne correspond pas à la période entre l'achat des immeubles et le jour du bilan. D'autres dates sont utilisées à la place du jour du bilan (notamment la date d'obtention prévue du permis de construire ou celle prévue pour la fin des travaux).

109

Engagements bancaires

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Engagements bancaires à court terme liés aux financements de constructions «Swiss Development Residential»	- 16 250 559	0
Engagements bancaires à long terme liés aux financements de constructions «Swiss Development Residential»	- 5 862 098	0
Total des engagements bancaires	- 22 112 657	0

Autres engagements à court terme vis-à-vis de tiers

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Droits de mutation encore non payés	0	- 228 585
Autres engagements résultant de livraisons et de prestations	- 405 990	38 496
Total des engagements à court terme envers des tiers	- 405 990	- 190 089

Émission de parts

en CHF		Parts souscrites	Capital souscrit
6 ^e émission	19.11.2018 bis 28.11.2018, allocation/libération 2019	365 836	42 382 101
7 ^e émission	Du 28.01.2019 au 08.02.2019	218 932	25 363 272
8 ^e émission	Du 04.04.2019 au 15.04.2019	108 254	12 544 474
9 ^e émission	Du 13.05.2019 au 29.05.2019	31 461	3 645 692
10 ^e émission	Du 03.12.2019 au 16.12.2019	447 836	51 895 203
Total de l'exercice 2019		1 172 319	135 830 742
11 ^e émission	Du 10.02.2020 au 28.02.2020	614 193	74 636 733
12 ^e émission	Du 03.06.2020 au 26.06.2020	156 364	19 001 430
13 ^e émission	Du 14.09.2020 au 08.10.2020	541 950	65 857 764
14 ^e émission	Du 20.11.2020 au 04.12.2020	17 391	2 113 354
Total de l'exercice 2020		1 329 898	161 609 281

en CHF		Participation aux produits courants	Commission d'émission
6 ^e émission		709 722	641 384
7 ^e émission		424 728	383 832
8 ^e émission		376 748	193 818
9 ^e émission		109 484	56 328
10 ^e émission		1 558 468	801 805
Total de l'exercice 2019		3 179 150	2 077 166
11 ^e émission		0	1 119 551
12 ^e émission		40 655	285 629
13 ^e émission		1 084 060	904 127
14 ^e émission		34 782	32 222
Total de l'exercice 2020		1 159 497	2 341 530

La commission d'émission est mentionnée en tant que produit dans le poste «Produits issus de l'émission de parts». Selon les bulletins de souscription à l'émission, une partie de la commission d'émission a permis de couvrir les coûts de distribution associés à l'émission des parts. Ces coûts de distribution sont attribués au poste «Dépenses liées à la distribution de parts».

Hormis les coûts de distribution attribués au poste «Dépenses liées à la distribution de parts», la Steiner Investment Foundation n'a payé ni perçu aucune restitution ou indemnité de distribution ni de prise en charge pendant l'exercice.

Frais de transaction

Des frais de transaction de CHF 0 (exercice précédent: CHF 2 122 466) se rapportent à des projets acquis au cours de la période sous revue. Au 01.01.2020, tous les frais de transaction ont été capitalisés et payés à Steiner SA ou inscrits dans les engagements en faveur de Steiner SA.

Charges financières et intérêts créditeurs

en CHF	2020	2019
Dépenses banque de dépôt	0	- 86 496
Autres intérêts passifs		
Intérêts négatifs pouvant être répercutés	- 11	- 37
Intérêts négatifs ne pouvant pas être répercutés	- 224 002	- 43 412
Autres frais de financement	- 829 198	- 3 023
Total des frais de financement	- 1 053 211	- 132 968
Intérêts créditeurs issus de la répercussion d'intérêts négatifs	11	37
Intérêts créditeurs	11	37

Actifs mis en gage

**Terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis du groupe de placements
«Swiss Development Residential»**

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Terrains à bâtir mis en gage	356 059 300	79 069 500

Le montant des terrains à bâtir mis en gage est composé des crédits de construction et des hypothèques contractées auprès de banques dans le cadre du financement de constructions et de terrains.

Chiffres-clés du groupe de placements «Swiss Development Residential»

La Steiner Investment Foundation est membre de la CAFP depuis le 01.11.2019. Les chiffres-clés sont basés sur la directive CAFP no 1 publiquement accessible (version: 1^{er} septembre 2016). Conformément à cette directive CAFP no 1, les chiffres-clés couvrent les principaux aspects de rendement et de risque spécifiques à l'immobilier, et ils permettent de comparer les principaux chiffres-clés.

	2020	2019
Taux de perte sur loyer	4.24%	3.62%
Quote-part des fonds empruntés	20.87%	12.83%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Non utilisable	Non utilisable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.62%	0.82%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.83%	0.99%
Rendement des fonds propres	6.66%	4.89%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.50%	4.44%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	6.66%	4.89%

Certains chiffres-clés doivent être interprétés avec précaution (en particulier le taux de perte sur loyer) car ils sont normalement utilisés pour les immeubles en portefeuille et non pour les immeubles en développement. Le chiffre-clé de la marge de bénéfice d'exploitation ne peut être utilisé dans la mesure où les revenus locatifs perçus en 2020 comportent des revenus locatifs de sous-locations et des revenus locatifs après la fin des travaux des immeubles de développement. Un calcul arithmétique cohérent de la marge de bénéfice d'exploitation la situerait à -466.18%.

5. Détails sur les comptes annuels du groupe de placements «Swiss Development Commercial»

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis

en CHF	31.12.2020	31.12.2019
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	11 840 291	0
Terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition	2 852 153	0
Total des terrains à bâtir	14 692 444	0
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	14 692 444	0
Dont évalués à la valeur d'acquisition	2 852 153	0
Dont évalués aux valeurs de marché	11 840 291	0

L'expert chargé des estimations Wüest Partner AG évalue les terrains à bâtir ou les bâtiments en construction et finis inscrits au bilan aux valeurs de marché. Dans son rapport abrégé, l'expert chargé des estimations Wüest Partner AG évalue à CHF 11.840 mio. la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

			31.12.2020	31.12.2019
Nom	NPA / localité (canton)	Rue	Valeur au bilan	Valeur au bilan
Talgut-Zentrum	3063 Ittigen	Talgut-Zentrum 3	4 995 291	0
ZOWO Münchenbuchsee	3052 Zollikofen	Industriestrasse 3	6 845 000	0
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			11 840 291	0
Les Ailes	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	2 852 153	0
Total des terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition			2 852 153	0

Tous les contrats de vente de la Steiner Investment Foundation ont été notariés. En ce qui concerne les terrains, la Steiner Investment Foundation en est le propriétaire foncier. Le projet Les Ailes a été acquis en décembre 2020. A la date du bilan, la ville de Genève dispose d'un droit de préemption et contrôle son exécution. C'est pourquoi le projet Les Ailes est évalué à son coût d'acquisition.

114

Créances

Il n'y a pas de créances fiscales en cours provenant de l'impôt sur les gains immobiliers (exercice précédent: CHF 0).

Au 31 décembre 2020, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Liquidités

Au 31 décembre 2020, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue (aucun dépôt à terme).

Impôts différés

en CHF	2020
Impôts différés au bilan d'ouverture	0
Variation des impôts différés en 2020	- 728 000
Impôts différés au jour du bilan	- 728 000

Autres engagements à court terme

en CHF	31.12.20
Engagement fortune de base Steiner Investment Foundation	- 49 600
Engagement «Swiss Development Residential»	- 252 021
Total des engagements à court terme envers des tiers	- 301 621

	2020	2019		
Estimation	Total du revenu locatif net	Total du revenu locatif net	Surface du terrain	Type
Valeur de marché	144 667	0	10 756 m ²	Bureaux, commerces et logements
Valeur de marché	0	0	3 662 m ²	Bureau
	144 667	0		
Valeur d'acquisition	0	0	1 637 m ²	Bureaux et logements
	0	0		

Émission de parts

en CHF		Parts souscrites	Capital souscrit
1 ^{re} émission	Du 15.11.2019 au 29.11.2019, libération le 24.01.2020	101 200	10 120 000
2 ^e émission	Du 11.05.2020 au 22.05.2020	48 477	4 847 700
Total de l'exercice 2020		149 677	14 967 700

en CHF		Participation aux produits courants	Commission d'émission
1 ^{re} émission		0	151 800
2 ^e émission		152 218	74 999
Total de l'exercice 2020		152 218	226 799

La commission d'émission est mentionnée en tant que produit dans le poste «Produits issus de l'émission de parts». Selon les bulletins de souscription à l'émission, une partie de la commission d'émission a permis de couvrir les coûts de distribution associés à l'émission des parts. Ces coûts de distribution sont attribués au poste «Dépenses liées à la distribution de parts».

Hormis les coûts de distribution attribués au poste «Dépenses liées à la distribution de parts», la Steiner Investment Foundation n'a payé ni perçu aucune restitution ou indemnité de distribution ni de prise en charge pendant l'exercice.

Frais de transaction

Tous les frais de transaction de la période sous revue ont été capitalisés et payés à Steiner SA ou sont inscrits dans les engagements en faveur de Steiner SA.

Charges financières et intérêts créditeurs

en CHF	2020
Autres intérêts passifs	
Intérêts négatifs ne pouvant pas être répercutés	- 1 811
Autres frais de financement	- 40
Total des frais de financement	- 1 851

116

Chiffres-clés du groupe de placements «Swiss Development Commercial»

La Steiner Investment Foundation est membre de la CAFP depuis le 01.11.2019. Les chiffres-clés sont basés sur la directive CAFP no 1 publiquement accessible (version: 1^{er} septembre 2016). Conformément à cette directive CAFP no 1, les chiffres-clés couvrent les principaux aspects de rendement et de risque spécifiques à l'immobilier, et ils permettent de comparer les principaux chiffres-clés.

	2020
Taux de perte sur loyer	0.00%
Quote-part des fonds empruntés	1.87%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Non utilisable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	1.58%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	1.63%
Rendement des fonds propres	4.03%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.08%
Rendement sur distribution	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%
Rendement de placement	4.03%

Certains chiffres-clés doivent être interprétés avec précaution (en particulier le taux de perte sur loyer) car ils sont normalement utilisés pour les immeubles en portefeuille et non pour les immeubles en développement. Le chiffre-clé de la marge de bénéfice d'exploitation ne peut être utilisé dans la mesure où les revenus locatifs perçus en 2020 comportent exclusivement des revenus locatifs issus de sous-locations suite au processus de développement immobilier. Un calcul arithmétique cohérent de la marge de bénéfice d'exploitation la situerait à -73.85%.

6. Autres publications

Exigences de l'autorité de surveillance

Conformément à la notification de contrôle de la CHS PP du 10.10.2019, il est fait référence aux rapports comptables des groupes de placements dans l'annexe des comptes annuels 2020, sur la base de l'art. 35, al. 2, let. g, OFP.

Événements postérieurs au jour de référence du bilan

Aucun événement majeur qui aurait dû être mentionné ici n'est survenu après le jour de référence du bilan.

117

7. Affectation du bénéfice

Conformément au règlement de la fondation adopté le 25 septembre 2017 lors de l'assemblée des investisseurs, les revenus nets annuels des groupes de placements sont en principe réinvestis en permanence (capitalisation). Le Conseil de fondation peut établir que le revenu net annuel de certains groupes de placements soit versé aux investisseurs en fonction des parts détenues. En cas de versement des revenus, le Conseil de fondation fixe le montant distribué.

Pour l'exercice 2020 (comme pour l'exercice précédent 2019), le Conseil de fondation a décidé de renoncer à une distribution du bénéfice des groupes de placements «Swiss Development Residential», «Swiss Development Commercial» ainsi que de la fortune de base, et de reporter les bénéfices respectifs sur les nouveaux comptes comme suit:

Affectation du bénéfice de la fortune de base

en CHF	2020	2019
Report de bénéfice au début de l'exercice	95 417	84 625
Résultat global de l'exercice	70 573	10 792
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	165 990	95 417
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	165 990	95 417

Répartition du bénéfice du groupe de placements «Swiss Development Residential»

en CHF	2020	2019
Report de bénéfice au début de l'exercice	32 936 159	16 918 711
Résultat global de l'exercice	33 652 948	16 017 448
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	66 589 107	32 936 159
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	66 589 107	32 936 159

Répartition du bénéfice du groupe de placements «Swiss Development Commercial»

en CHF	2020
Report de bénéfice au début de l'exercice	0
Résultat global de l'exercice	603 133
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	603 133
Distribution aux investisseurs	0
Report sur le nouvel exercice	603 133

Rapport de l'organe de révision et rapport d'évaluation



Ernst & Young SA
Maagplatz 1
Case postale
CH-8010 Zurich

Téléphone: +41 58 286 31 11
Téléfax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

A l'assemblée des investisseurs de
Steiner Investment Foundation

Zurich, le 17 février 2021

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Steiner Investment Foundation, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, ainsi que l'annexe (pages 90 à 118) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.



Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

- ▶ si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- ▶ si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- ▶ si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- ▶ si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- ▶ si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Ernst & Young SA

 Patrick Schaller
 (Qualified Signature)
 Zugelassener Revisionsexperte
 (Leitender Revisor)
 Patrick Schaller
 Expert-réviseur agréé
 (Réviseur responsable)

 Rico Fehr
 (Qualified Signature)
 Zugelassener Revisionsexperte
 Rico Fehr
 Expert-réviseur agréé

Annexe

- ▶ Comptes annuels comprenant le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, ainsi que l'annexe.

Rapport d'évaluation

«Swiss Development Residential»

122

Mandat

Selon l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les biens fonciers de fondations de placement doivent à chaque fois être évalués par des experts en estimation indépendants pour la fin de l'exercice financier.

Pour le compte de Steiner Investment Foundation (SIF), Wüest Partner a évalué tous les biens fonciers du groupe de placement «Swiss Development Residential» au 31 décembre 2020 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 36 biens fonciers (tous dans la phase d'étude ou la phase de construction, 6 d'entre eux avec une part de placement et de propriété par étage, 4 de ces propriétés sont garanties par des contrats d'achat).

Les documents pertinents pour l'évaluation ont été préparés par la fondation de placement ainsi que par les développeurs de projets compétents. Les estimations sont basées sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des inspections sur place à tour de rôle, ainsi que sur l'appréciation de la situation générale et spécifique du marché selon le bien foncier. Les experts en estimation de Wüest Partner mandaté par Steiner Investment Foundation ont réalisé la totalité du projet de manière neutre et assujéti uniquement au mandat de l'évaluation indépendante et cela en accord avec la fondation de placement, allant de la définition des paramètres d'évaluation et l'entrée des données dans le logiciel d'évaluation, par les véritables travaux d'évaluation, au contrôle de gestion et à la remise des résultats.

Critères d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations correspondent aux prescriptions légales et sont de plus conformes aux critères d'évaluation habituels dans la branche. En référence aux Swiss Evaluation Standards, la valeur de marché établie par bien foncier se considère comme «fair value», c'est-à-dire correspondant au prix de vente recouvrable probable en conditions normales dans l'environnement de marché actuel, sans considérer d'éventuels coûts de transactions.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la discounted cashflow method (méthode DCF). Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs escomptés à la date de référence. Pour chaque bien foncier, l'escompte se fait conformément aux conditions du marché et ajusté au risque, c'est-à-dire en tenant compte de leurs chances et de leurs risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une estimation détaillées de chaque position de revenus et de coûts ont lieu. Comme bases, l'expert en estimation a à sa disposition l'état de planification et l'état du projet ainsi que des informations détaillées du marchés. Sur cette base, il fait une estimation des flux financiers attendus, définit le taux d'actualisation et évalue les produits de la vente.

Certains projets sont effectués par SIF avec un partenaire de développement au moyen d'un modèle de gestion de terrain. Cela signifie que le terrain est vendu aux futures propriétaires d'étages et que ceux-ci concluent le contrat ET directement. L'indemnité convenue contractuellement pour SIF est calculée à l'aide d'une représentation DCF de la situation contractuelle avec considération des coûts

Rapport d'évaluation

«Swiss Development Residential»

de transactions. Un examen juridique de la situation contractuelle ne fait pas partie du mandat d'évaluation.

Indépendance et confidentialité

Les experts en estimation mandatés de Wüest Partner confirment leur indépendance et garantissent le traitement confidentiel d'informations liées au mandat d'évaluation.

Résultats des évaluations

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 643.6 millions de CHF (dont 624.7 millions de CHF sont détenus par SIF et 18.9 millions de CHF sont garantis par des contrats d'achat).

Les coûts de développements de projets et de constructions planifiés pour les dix prochaines années ont été plausibilisés. Ensuite, la terminaison aussi bien que le volume des investissements de biens fonciers isolés ont été réestimés et adaptés si nécessaire.

Vu qu'il s'agit de développements de projets pour tous les biens fonciers, l'exposition aux risques relatifs aux évolutions du marché et aux risques de coûts, d'autorisation et de commercialisation est élevée. La valeur de marché peut réagir de manière sensible à un changement de ces paramètres.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations reposent sur une observation continue du marché immobilier, particulièrement des taux de rendement payés lors de transactions de gré à gré pour des constructions existantes et des projets de développement.

Zurich, le 8 mars 2021

Wüest Partner AG



Julia Selberherr
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur
Partner



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Rapport d'évaluation

«Swiss Development Commercial»

124

Mandat

Selon l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les biens fonciers de fondations de placement doivent à chaque fois être évalués par des experts en estimation indépendants pour la fin de l'exercice financier.

Pour le compte de Steiner Investment Foundation (SIF), Wüest Partner a évalué tous les biens fonciers du groupe de placement «Swiss Development Commercial» au 31 décembre 2020 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 2 biens fonciers (tous dans la phase d'étude ou la phase de construction).

Les documents pertinents pour l'évaluation ont été préparés par la fondation de placement ainsi que par les développeurs de projets compétents. Les estimations sont basées sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des inspections sur place à tour de rôle, ainsi que sur l'appréciation de la situation générale et spécifique du marché selon le bien foncier. Les experts en estimation de Wüest Partner mandaté par Steiner Investment Foundation ont réalisé la totalité du projet de manière neutre et assujéti uniquement au mandat de l'évaluation indépendante et cela en accord avec la fondation de placement, allant de la définition des paramètres d'évaluation et l'entrée des données dans le logiciel d'évaluation, par les véritables travaux d'évaluation, au contrôle de gestion et à la remise des résultats.

Critères d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations correspondent aux prescriptions légales et sont de plus conformes aux critères d'évaluation habituels dans la branche. En référence aux Swiss Evaluation Standards, la valeur de marché établie par bien foncier se considère comme «fair value», c'est-à-dire correspondant au prix de vente recouvrable probable en conditions normales dans l'environnement de marché actuel, sans considérer d'éventuels coûts de transactions.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la discounted cashflow method (méthode DCF). Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs escomptés à la date de référence. Pour chaque bien foncier, l'escompte se fait conformément aux conditions du marché et ajusté au risque, c'est-à-dire en tenant compte de leurs chances et de leurs risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une estimation détaillées de chaque position de revenus et de coûts ont lieu. Comme bases, l'expert en estimation a à sa disposition l'état de planification et l'état du projet ainsi que des informations détaillées du marchés. Sur cette base, il fait une estimation des flux financiers attendus, définit le taux d'actualisation et évalue les produits de la vente.

Rapport d'évaluation

«Swiss Development Commercial»

Indépendance et confidentialité

Les experts en estimation mandatés de Wüest Partner confirment leur indépendance et garantissent le traitement confidentiel d'informations liées au mandat d'évaluation.

Résultats des évaluations

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 11.8 millions de CHF.

Les coûts de développements de projets et de constructions planifiés pour les dix prochaines années ont été plausibilisés. Ensuite, la terminaison aussi bien que le volume des investissements de biens fonciers isolés ont été réestimés et adaptés si nécessaire.

Vu qu'il s'agit de développements de projets pour tous les biens fonciers, l'exposition aux risques relatifs aux évolutions du marché et aux risques de coûts, d'autorisation et de commercialisation est élevée. La valeur de marché peut réagir de manière sensible à un changement de ces paramètres.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations reposent sur une observation continue du marché immobilier, particulièrement des taux de rendement payés lors de transactions de gré à gré pour des constructions existantes et des projets de développement.

Zurich, le 8 mars 2021

Wüest Partner AG



Julia Selberherr
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur
Partner



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Mentions légales

© Steiner Investment Foundation, 2021

Le rapport annuel 2020 de la Steiner Investment Foundation est disponible en français et en allemand. La version allemande imprimée fait foi.

Photographie et visualisations NIC Fotografie (pages 4, 8–11, 13, 18, 23, 30–31, 32, 34–36, 38–41, 89); Reportair (page 82); gettyimages (page de titre; grue); iStock (pages 24, 48–49, 52–53, 59); Noun Project (Icons page 25); archives Steiner Investment Foundation et Steiner SA (autres photos)

Texte Lena Nasdal (texte et concept)

Concept et design NeidhartSchön, Zurich

Impression Neidhart + Schön Print, Zurich

Traduction Supertext, Zurich

