



La vie
s'installe

2021

STEINER INVEST

Sommaire

2 Avant-propos du Conseil de fondation

6 Faits et chiffres 2021

8 Résumé analytique

11 Investisseurs de référence sélectionnés

12 Perspectives 2022

16 La durabilité assure les rendements à long terme

18 Le groupe de placements fait école

22 Fondation de placements

22 En un coup d'œil

24 Organes

25 Organigramme

26 Organisation

30 Conseil de fondation

34 Comité d'investissement

36 Investisseurs de référence sélectionnés

38 Aperçu du portefeuille de projets

40 SDR Projets & Aperçu du portefeuille de projets

42 SDR Nouveaux projets & projets phares

60 SDR Projets existants

72 SDC Projets & Aperçu du portefeuille de projets

78 Gestion des risques & compliance

80 Comptes annuels

82 Principaux chiffres-clés

84 Bouclement annuel 2021

90 Annexe aux comptes annuels

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

Avant-propos du Conseil de fondation

Chers investisseurs,
Chers lecteurs,

5 ans après le lancement de Swiss Development Residential, le milliard de capital investi prouve que le groupe de placements est arrivé dans la Profi League du Swiss Real Estate. Un engagement sans relâche et le courage de dépasser les limites de l'imaginable nous ont permis d'en arriver là. Notre équipe a en outre conservé l'agilité d'une start-up, ce qui confère aujourd'hui au groupe de placements son caractère solide.

Mais seule et sans partenaires qui s'enthousiasment pour les bonnes idées et rejoignent le mouvement au bon moment, une équipe n'est rien. Avec la société Steiner SA, dont l'expertise en matière de développement immobilier est reconnue, nous avons établi ces dernières années une relation stable et durable. Nous relevons les défis ensemble, nos compétences se complètent et nous trouvons des solutions innovantes qui enrichissent les deux entreprises.

Mais il n'y a pas que les bons partenaires qui nous soutiennent, nos fidèles investisseurs le font aussi. La confiance qu'ils accordent au groupe de placements nous conforte dans notre démarche. La plupart des investisseurs nous suivent depuis notre lancement en 2017 et ont augmenté leur capital investi année après année. Nous ne nous reposerons pas sur nos lauriers, mais continuerons à entretenir ces relations grâce à des projets de développement passionnants et rentables.

Cultiver ce qui a fait ses preuves, explorer de nouveaux domaines et leur donner vie, telle est notre spécialité. Suite à trois acquisitions majeures à Zurich et à Bâle, nous sommes désormais présents à parts presque égales en Suisse alémanique et en Suisse romande, ce qui nous permet d'équilibrer le profil risque-rendement. Nous avons également démontré avec brio au cours de l'exercice notre capacité à vendre de manière rentable les projets qui ne sont plus en adéquation avec la stratégie du groupe de placements.



« 5 ans après le lancement, le milliard de capital investi prouve que : »

Ajay Sirohi
Président du Conseil de fondation



Avant-propos du Conseil de fondation

Chers investisseurs,
Chers lecteurs,

5 ans après le lancement de Swiss Development Residential, le milliard de capital investi prouve que le groupe de placements est arrivé dans la Profi League du Swiss Real Estate. Un engagement sans relâche et le courage de dépasser les limites de l'imaginable nous ont permis d'en arriver là. Notre équipe a en outre conservé l'agilité d'une start-up, ce qui confère aujourd'hui au groupe de placements son caractère solide.

Mais seule et sans partenaires qui s'enthousiasment pour les bonnes idées et rejoignent le mouvement au bon moment, une équipe n'est rien. Avec la société Steiner SA, dont l'expertise en matière de développement immobilier est reconnue, nous avons établi ces dernières années une relation stable et durable. Nous relevons les défis ensemble, nos compétences se complètent et nous trouvons des solutions innovantes qui enrichissent les deux entreprises.

Mais il n'y a pas que les bons partenaires qui nous soutiennent, nos fidèles investisseurs le font aussi. La confiance qu'ils accordent au groupe de placements nous conforte dans notre démarche. La plupart des investisseurs nous suivent depuis notre lancement en 2017 et ont augmenté leur capital investi année après année. Nous ne nous reposerons pas sur nos lauriers, mais continuerons à entretenir ces relations grâce à des projets de développement passionnants et rentables.

Cultiver ce qui a fait ses preuves, explorer de nouveaux domaines et leur donner vie, telle est notre spécialité. Suite à trois acquisitions majeures à Zurich et à Bâle, nous sommes désormais présents à parts presque égales en Suisse alémanique et en Suisse romande, ce qui nous permet d'équilibrer le profil risque-rendement. Nous avons également démontré avec brio au cours de l'exercice notre capacité à vendre de manière rentable les projets qui ne sont plus en adéquation avec la stratégie du groupe de placements.



« Nous faisons désormais partie de la Profi League du Swiss Real Estate pour les caisses de pension. »

Ajay Sirahi
Président du Conseil de fondation

« Les fruits faciles à cueillir du marché immobilier suisse ont été récoltés. Les projets sont devenus extrêmement complexes. »



Malgré des affaires fructueuses, nous sommes également conscients que les « fruits faciles à cueillir » du marché immobilier suisse ont été récoltés. Les projets sont devenus extrêmement complexes. Les acquisitions exigent de l'endurance, de la rapidité et du flair pour réunir les bonnes personnes autour d'une table au bon moment. Tout cela, le groupe de placements l'a mis en œuvre de manière exemplaire l'année dernière. Le secteur est devenu plus exigeant, mais nous sommes plus rodés que jamais.

Notre mission consiste à maintenir cet esprit d'équipe, au même titre que nos efforts pour ne rien lâcher dans l'achèvement des bâtiments. Ce n'est que lorsque les logements sont occupés, que les jardins sont aménagés, que les quartiers sont animés et que les gens se rencontrent que notre développement de projet porte ses fruits. Et j'irais même plus loin. Que ce soit lors de l'installation dans un nouveau logement ou dans la Profi League – l'aventure ne fait que commencer.

Cordialement

Ajay Sirohi
Président du Conseil de fondation

Faits et chiffres 2021

projets de développement fructueux depuis la création en 2016

39

Quatrième assemblée ordinaire des investisseurs

23 mars 2021

NAV

CHF

142.1702

SDR

CHF

110.7512

SDC

Rendement 2021

9.69%

SDR

6.46%

SDC

CHF

342 mio.

Capital souscrit

Valeur de marché

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

CHF

2.97 mia.

SDR

CHF

93.10 mio.

SDC

Augmentation du volume de la fortune nette SDR

+79%

Achèvements

« Webereiweg »
« Haslirain F »
« Gloggeguet »

nouveaux projets de développement

6

Émissions

4

SDR

1

SDC

Lancements de travaux

Residences Flore&Sens (anc. Pelot)
Estavayer-le-lac (FR)

Eolia (anc. Chien-Bœuf)
Cossonay (VD)

Croissance exceptionnelle



+77%

Capital investi

Positionnement du portefeuille

« Top »

Notation selon Wüest Partner AG

Fortune nette

CHF

966 mio.

SDR

CHF

17 mio.

SDC

Résumé analytique

Avec une fortune nette de 966 millions de francs et une augmentation de 79 % du volume du SDR, la Steiner Investment Foundation a réalisé une croissance particulièrement impressionnante au cours de sa cinquième année d'existence.

L'excellent rendement de 9.69 % affiché au début du nouvel exercice prouve également que la stratégie du groupe de placements s'avère gagnante, même en période d'incertitude économique.

« En alliant l'augmentation du volume, des rendements satisfaisants et des bénéfices de réévaluation sur de nombreux projets immobiliers, nous occupons une position financière non seulement stable, mais aussi extrêmement performante », résume le CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger. « La vente sans accroc d'immeubles en propriété ainsi qu'un faible taux de vacance des biens en portefeuille ont également contribué à augmenter la valeur au cours de l'exercice. » Avec désormais près de 300 appartements en copropriété sur le marché, la fondation est en mesure d'assurer des liquidités constantes et des revenus réguliers.

Réinvestissement réussi du capital issu des émissions

Le fait que les responsables du groupe de placements aient réussi à réinvestir directement dans de nouveaux projets immobiliers le capital de près de 350 millions de francs issu de quatre émissions est considéré comme un facteur de réussite particulier pour l'exercice 2021. En même temps, le groupe de placements est resté ouvert aux opportunités du marché. En vendant des immeubles à Rorschach, Emmenbrücke et Allschwil, il a réussi à céder de manière rentable à un investisseur tiers des projets se trouvant à un stade précoce de développement.

Une bonne performance sur l'ensemble des 39 projets de développement

Outre des ventes rentables et trois achèvements d'immeubles, le portefeuille de projets de « Swiss Development Residential » (SDR) s'est enrichi de six acquisitions. Les projets « Hohlstrasse » et « Aeschensplatz », situés à des emplacements de choix à Zurich et à Bâle, constituent des projets phares.



« Pour la Steiner Investment Foundation, l'année 2021 a été marquée par un excellent rendement et une croissance supérieure à la moyenne. »

Reto Niedermann

Vice-président du Conseil de fondation, CEO ad interim

Résumé analytique


Avec une fortune nette de 966 millions de francs et une augmentation de 79 % du volume du SDR, la Steiner Investment Foundation a réalisé une croissance particulièrement impressionnante au cours de sa cinquième année d'existence.

L'excellent rendement de 9.69 % affiché au début du nouvel exercice prouve également que la stratégie du groupe de placements s'avère gagnante, même en période d'incertitude économique.

« En alliant l'augmentation du volume, des rendements satisfaisants et des bénéfices de réévaluation sur de nombreux projets immobiliers, nous occupons une position financière non seulement stable, mais aussi extrêmement performante », résume le CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger. « La vente sans accroc d'immeubles en propriété ainsi qu'un faible taux de vacance des biens en portefeuille ont également contribué à augmenter la valeur au cours de l'exercice. » Avec désormais près de 300 appartements en copropriété sur le marché, la fondation est en mesure d'assurer des liquidités constantes et des revenus réguliers.

Réinvestissement réussi du capital issu des émissions
Le fait que les responsables du groupe de placements aient réussi à réinvestir directement dans de nouveaux projets immobiliers le capital de près de 350 millions de francs issu de quatre émissions est considéré comme un facteur de réussite particulier pour l'exercice 2021. En même temps, le groupe de placements est resté ouvert aux opportunités du marché. En vendant des immeubles à Rorschach, Emmenbrücke et Allschwil, il a réussi à céder de manière rentable à un investisseur tiers des projets se trouvant à un stade précoce de développement.

Une bonne performance sur l'ensemble des 39 projets de développement
Outre des ventes rentables et trois achèvements d'immeubles, le portefeuille de projets de « Swiss Development Residential » (SDR) s'est enrichi de six acquisitions. Les projets « Hohlstrasse » et « Aeschensplatz », situés à des emplacements de choix à Zurich et à Bâle, constituent des projets phares.



« Cela nous conforte dans notre stratégie et témoigne du caractère fort de notre équipe. »

Reto Niedermann
Vice-président du Conseil de fondation, CEO ad interim

« Le fait que nous soyons désormais représentés avec des projets de grande envergure sur les marchés particulièrement disputés de Suisse nous emplit de fierté », déclare le CEO ad interim Reto Niedermann. Et il promet : « Les investisseurs peuvent se réjouir de concepts de développement innovants et de perspectives de rendement toujours positives. »

Avec une valeur d'achèvement prévue de 93.10 millions de francs, le groupe de placements « Swiss Development Commercial » est resté stable au cours de l'exercice. En 2022, une restructuration devrait lui permettre de renouer avec le succès du SDR.

Des équipes en réseau comme facteur de réussite

Des collaboratrices et collaborateurs hautement qualifiés, qui raisonnent au-delà des limites de leur domaine, ont toujours été considérés comme un facteur de réussite de la Steiner Investment Foundation. Le groupe de placements a continué à renforcer son équipe en conséquence au cours de l'exercice. « Le Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali est venu nous apporter sa vaste expérience dans la gestion de projets de grande envergure, qu'il a déjà démontrée dans de nombreuses entreprises de maîtrise d'ouvrage », explique Reto Niedermann.

Marcel Weiler, le nouveau Head Transaction Management, a étudié l'architecture et possède un excellent savoir-faire financier, qu'il a développé notamment chez Wüest Partner et Swiss Life en gérant des fonds immobiliers.

« Nos investisseurs profitent également du fait que nous rencontrons des partenaires sur un pied d'égalité grâce à notre personnel hautement qualifié et que nous faisons avancer durablement des projets à long terme », déclare Reto Niedermann avant d'ajouter : « Seule une équipe de haut niveau nous permet de tirer le meilleur parti de nos projets, de l'acquisition à la commercialisation. »



Croissance
exceptionnelle

Augmentation
du volume 2021

79%

SDR

Fortune nette

CHF

966 mio.

SDR

CHF

17 mio.

SDC

Investisseurs de référence sélectionnés



NODE LPP

BCJ



prévoyance.ne



valitas
Sammelstiftung BVG



PKSH

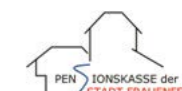


STEINER

new/re

RLC Architektur,
Projektentwicklung

FESTO



Perspectives 2022

Selon le baromètre des tendances Ernst & Young, le marché suisse de l'investissement immobilier restera attrayant pour les investisseurs en 2022. La Steiner Investment Foundation estime elle aussi qu'à l'exception des immeubles de bureaux situés dans des zones périphériques et des centres commerciaux, tous les secteurs immobiliers se remettront à moyen terme des effets de la pandémie.




« L'échange avec nos clients nous tient énormément à cœur. »

Tobias Meyer
Head of Development & Construction



Perspectives 2022

Selon le baromètre des tendances Ernst & Young, le marché suisse de l'investissement immobilier restera attrayant pour les investisseurs en 2022. La Steiner Investment Foundation estime elle aussi qu'à l'exception des immeubles de bureaux situés dans des zones périphériques et des centres commerciaux, tous les secteurs immobiliers se remettront à moyen terme des effets de la pandémie.



« Nous voulons leur offrir un aperçu de notre travail et de nos projets. »

Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Perspectives 2022

Le changement climatique influence durablement les rendements

L'année dernière déjà, il s'est avéré que les bilans carbone, les stratégies conformes aux critères ESG et les infrastructures intelligentes déterminent de plus en plus les décisions d'achat des investisseurs institutionnels. Et cela a des conséquences sur les prix : 75 % des investisseurs interrogés par Ernst & Young AG observent que des majorations de prix sont appliquées aux biens immobiliers conformes aux critères ESG et s'attendent à ce que la prise en compte des critères ESG entraîne une hausse des rendements dans les années à venir.

La hausse des taux hypothécaires complique les achats

La hausse des prix de l'immobilier en Suisse s'est accompagnée d'une augmentation considérable des taux hypothécaires. De ce fait, l'accession à la propriété devient de plus en plus inconcevable pour une grande partie de la population. Le CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger reste optimiste : « La propriété par étage de qualité, bien située, restera une opportunité d'investissement intéressante. Avec désormais près de 300 appartements en copropriété sur le marché, nous répondons à la forte demande de logements de qualité, notamment dans les régions urbaines. »

Le changement démographique exige de revoir le développement

Outre les mégatendances telles que le changement climatique et la numérisation, le changement démographique influencera lui aussi le marché immobilier dans les années à venir. Le vieillissement de la population ainsi que l'abandon du schéma familial classique seront particulièrement marquants. La Steiner Investment Foundation réagit à ces évolutions par des plans de développement de quartiers intergénérationnels, des formes d'habitat innovantes ainsi que des acquisitions présentant une infrastructure de transport et d'approvisionnement optimale.

Poursuivre la croissance grâce à des réalisations qualitatives

Poursuivre la croissance en 2022, tout en continuant à privilégier les réalisations de qualité, tel est l'objectif des responsables du groupe de placements. « Nous avons toujours misé sur des concepts de développement solides, une grande qualité des emplacements et les meilleures micro- et macro-situations. Cette stratégie nous permet de garder le cap même en période d'incertitude », déclare Reto Niedermann. « Un rapport équilibré entre appartements locatifs et en copropriété nous permet en outre de réagir avec souplesse aux événements du marché. » Cependant, la fondation ne restera pas dans l'expectative et l'observation au cours de l'exercice à venir non plus, mais entend susciter l'enthousiasme des investisseurs en développant de nouveaux produits.

Les investisseurs seront davantage impliqués à l'avenir

Afin que les investisseurs puissent suivre l'évolution des projets en temps utile, la Steiner Investment Foundation a retravaillé son site Internet au cours de l'exercice. Tous les projets de construction sont constamment mis à jour sur www.steinerinvest.com. De plus, une newsletter fournit des renseignements sur les événements à venir, comme les visites guidées des grands projets achevés. « L'échange avec nos investisseurs nous tient énormément à cœur. Nous voulons leur offrir un aperçu de notre travail et leur permettre de voir en direct comment ils profitent de nos méthodes de travail en réseau et de nos partenariats, comme avec Steiner SA », explique Viviane Gschwindt.

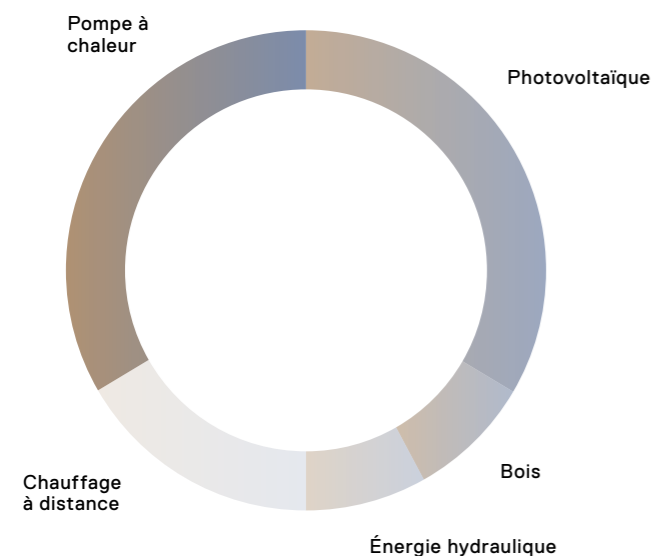
La durabilité

assure les rendements à long terme



45 % de la consommation d'énergie et 24 % des émissions de gaz à effet de serre proviennent des bâtiments. Un bilan qui oblige les développeurs de nouvelles constructions à agir. Le groupe de placements prend lui aussi ses responsabilités au sérieux et aligne ses objectifs en matière de développement immobilier durable sur l'Agenda 2030 de l'ONU. La promesse faite aux investisseurs : planifier dès aujourd'hui pour les générations futures, c'est s'assurer des rendements stables à long terme.

Des systèmes de chauffage non fossiles comme standard



Bâtiment conforme à la norme Minergie

19

- Exigences élevées envers l'architecture
- Mélange équilibré entre appartements locatifs et propriété par étage
- Tailles et plans flexibles

Objectifs de développement durable

Bonne santé et bien-être

- Utiliser la lumière naturelle
- Prendre en compte les émissions sonores
- Planifier des logements adaptés aux personnes âgées et des quartiers intergénérationnels

Égalité entre les sexes

- Garantir l'égalité des chances pour l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices

Eau propre et assainissement

- Installer des mesures permettant de réduire la consommation d'eau dans les bâtiments
- Laisser l'eau de pluie s'infiltrer sur le terrain

Énergie propre et d'un coût abordable

- Réaliser les nouvelles constructions conformément au label Minergie
- Utiliser des sources d'énergie à faibles émissions de CO₂ comme les pompes à chaleur à sondes géothermiques, les pompes à chaleur sur eau de lac, le chauffage à distance ou l'énergie solaire
- Proposer l'électromobilité

Industrie, innovation et infrastructure

- Utiliser des matériaux et des technologies durables
- Mettre à disposition les bâtiments et les sites pour une utilisation intermédiaire innovante

Villes et communautés durables

- Impliquer les riverains et la commune à un stade précoce dans les plans de développement
- Garantir une bonne desserte par les transports publics ainsi que des installations culturelles et de loisirs

Consommation et production durables

- Créer des solutions d'élimination simples
- Viser un faible taux de vacance
- Concevoir des plans de masse économiques

Vie terrestre

- Intégrer les espaces verts existants dans les concepts de développement
- Renaturer les rivières
- Promouvoir la biodiversité
- Minimiser l'imperméabilisation des sols
- Éviter les risques climatiques

Paix, justice et institutions efficaces

- Présenter les processus commerciaux de manière transparente à tout moment
- Encourager les échanges réguliers avec les investisseurs
- Respecter un code de conduite avec les normes éthiques les plus élevées

Le groupe de placements fait école

Grâce à l'engagement généreux et au savoir-faire en matière de développement de la Steiner Investment Foundation, des écoliers indiens bénéficient d'un tremplin pour la vie.

« Les opportunités de formation se font rares dans les régions rurales de l'Inde. La démolition de la Jacob High School aurait signifié que les enfants de la province de Moradabad auraient dû parcourir plus de 100 km par jour pour se rendre à l'école la plus proche. Pour les membres de la classe ouvrière, cela serait impossible. Ils auraient été complètement privés de la possibilité de se former », explique Ajay Sirohi. Grâce à des fonds privés, il a rapidement créé une fondation et sauvé l'école de la catastrophe.

Lorsque l'année dernière, la Jacob High School a été menacée de fermeture pour la deuxième fois en raison des conséquences du coronavirus et d'une forte mousson, Ajay Sirohi est à nouveau intervenu. Cette fois-ci, avec le soutien de la Steiner Investment Foundation. Avec des moyens financiers modestes, des exploits ont été réalisés pour les quelque 500 élèves : outre la réparation coûteuse du toit, toute la structure du bâtiment a été reconstruite. Une bibliothèque ainsi que l'équipement des laboratoires de physique et de chimie ont également été financés par des dons de la fondation de placements.

« Maintenant que nous avons atteint une taille économique respectable avec la Steiner Investment Foundation, notre responsabilité grandit également. Nous devons regarder au-delà des frontières suisses. Grâce à notre engagement, nous ne remédions pas seulement à des symptômes, mais nous mettons en place un projet éducatif durablement utile et vérifiable », résume Ajay Sirohi avec satisfaction.

Ce qui est obligatoire dans notre pays est toujours un privilège dans de vastes parties de l'Inde : surtout pour les enfants pauvres, le temps passé à l'école fait partie des heures les plus heureuses de leur journée. Ici, ils peuvent être eux-mêmes et exprimer leurs capacités et leurs intérêts au lieu d'aider leur famille en travaillant dans des conditions extrêmement difficiles.



Inde

500

Élèves

Part des filles

70%

1

École = chances également pour les enfants de familles ouvrières, pourcentage de filles

Vision

Sa vision : « Nous ne voulons pas seulement donner des compétences intellectuelles aux élèves. Ils doivent obtenir les outils qui leur permettront, en sortant de l'école, de gagner réellement de l'argent en exerçant des métiers comme électricien, menuisier, peintre ou maçon. » La formation à elle seule ne suffit pas. De nombreux enfants qui savent lire et écrire se retrouvent malgré tout plus tard à nouveau à la charge de leur famille. « C'est pourquoi nous travaillons avec des entreprises locales afin de garantir aux enfants des possibilités concrètes d'insertion », raconte Ajay Sirohi.

Le Président du Conseil de fondation et CEO de Steiner SA sait de quoi il parle. Il a lui-même fréquenté un internat dès l'âge de quatre ans. « En Inde, les orientations sont prises très tôt. Quiconque bénéficie d'un soutien adéquat dès son plus jeune âge peut réaliser de grandes choses. Tous les autres auront beaucoup de mal à s'en sortir. Je me réjouis qu'avec la Steiner Investment Foundation, nous ayons également créé un tremplin pour la vie pour ces enfants », déclare Ajay Sirohi, qui a prouvé une fois de plus avec ce projet qu'il sait reconnaître les belles opportunités lorsqu'elles se présentent. Même si cette fois-ci le retour sur investissement ne nous revient pas directement – c'est un gain énorme pour les enfants à fort potentiel.



En Inde, les hommes sont toujours clairement favorisés dans la recherche d'emploi. La Jacob High School lutte contre ce phénomène et contribue à l'égalité des sexes en accueillant 70% de filles.



« Maintenant que nous avons atteint une taille économique respectable avec la Steiner Investment Foundation, notre responsabilité grandit également. »

Ajay Sirohi
Président du Conseil de fondation

Fondation de placements

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



Exclusivement

destinée aux institutions suisses
de prévoyance

1^{re} fondation de
placements
suisse axée sur
le développe-
ment de projets
immobiliers

Groupes de placements

« **Swiss
Development
Residential** »

Lancement en mars 2017

« **Swiss
Development
Commercial** »

Lancement en octobre 2019

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

39 projets
immobiliers

Organes

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.

Conseil de fondation



Ajay Sirohi
Président



Reto Niedermann
Vice-président



Andreas Hürlimann
Membre



Luzius Hitz
Membre



Hendrik van der Bie
Membre

Direction



Reto Niedermann
CEO ad interim



Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Comité d'investissement



Michael Schiltknecht
Président



Dr. Christoph Zaborowski
Vice-président



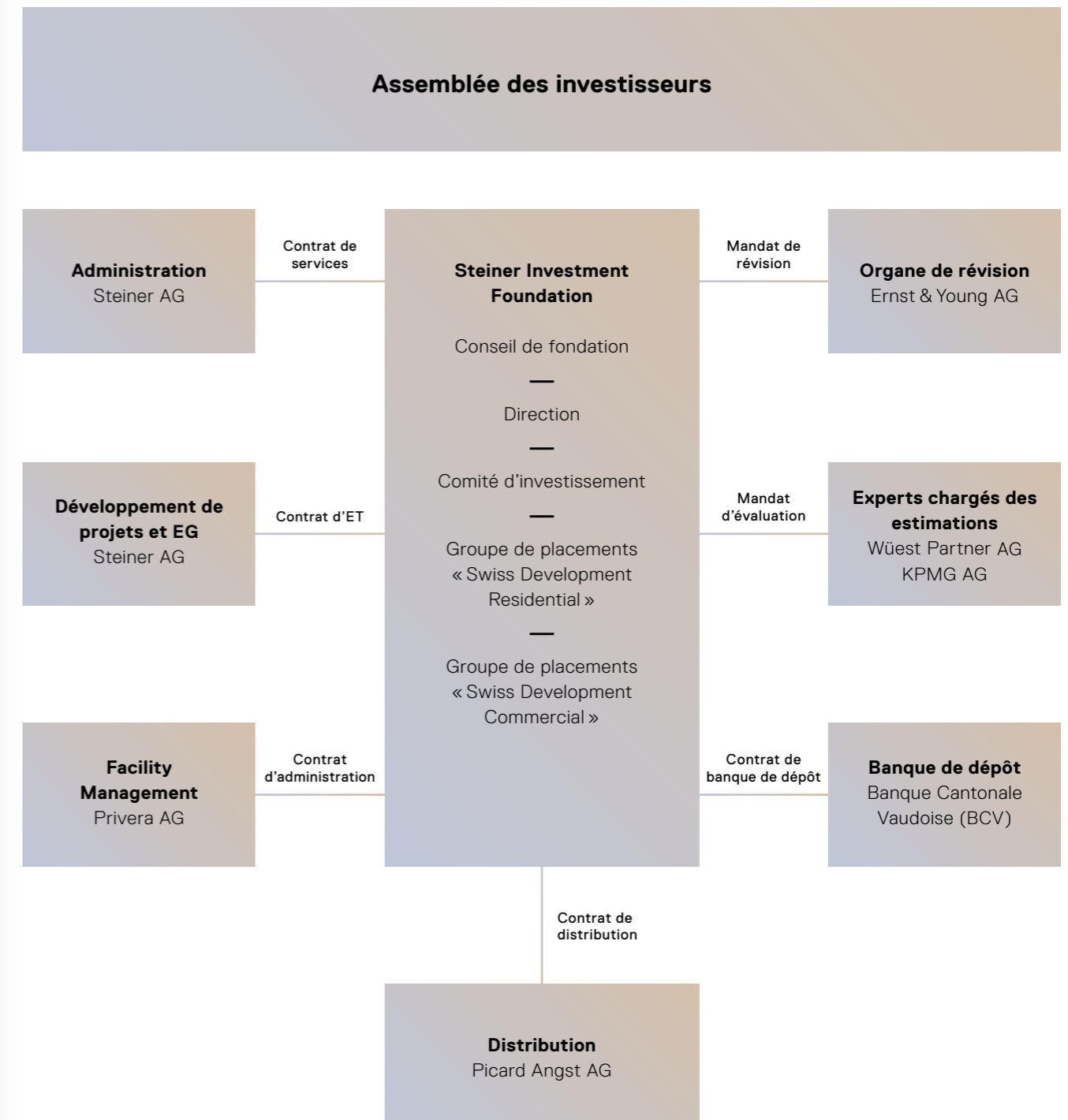
Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Membre



Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Membre

Organigramme

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



Organisation

Conseil de fondation



Ajay Sirohi
Président

« Les bons partenariats doivent être entretenus année après année, en les cultivant continuellement. »

CEO du Groupe Steiner depuis juillet 2021

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



Andreas Hürlimann
Membre

« Après deux années particulières, je prends le temps de renouer les liens directs avec mes amis et mes collègues de travail. »

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.

Que voudrais-tu faire revivre cette année – sur le plan privé ou professionnel ?



Hendrik van der Bie
Membre

« Je veux sortir du cocooning involontaire et faire fusionner mon espace de vie avec un nouvel aménagement du jardin. »

Fondateur et directeur général de l'IFR Institute for Financial Research AG / 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

Économiste d'entreprise ESCEA



Luzius Hitz
Membre

« J'aimerais à nouveau vivre des rencontres et des contacts sans restrictions et les concilier avec des espaces libres propices à l'inspiration, que ce soit dans la nature ou en ville. »

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 / HITZBauherrnBerater GmbH

Master en architecture ETH



Conseil de fondation

Andreas Hürlimann
Luzius Hitz
Ajay Sirohi
Reto Niedermann
Hendrik van der Bie

(de gauche à droite)

Direction



Reto Niedermann
Vice-président du Conseil de fondation,
CEO ad interim

« Le carnaval de Bâle, patrimoine culturel de l'Unesco, devrait être ressuscité, notamment pour la jeune génération. »

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

Que voudrais-tu faire revivre cette année – sur le plan privé ou professionnel ?



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

« Cette année, je veux que mon Schefflera arbolico-la resplendisse – je veux enfin découvrir ma main verte. »

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 ETH et titulaire d'un MAS en gestion de la construction



Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management

« Je ressors mon vélo de course Pinarello de 1998. Un vrai bijou avec son cadre en aluminium et son dérailleur Veloce à l'ancienne. Les routes de montagne suisses m'appellent! »

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

CFO de SuissePromotion Immobilier SA, Zoug / Suisse et 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



Direction

Tobias Meyer
Peter Hausberger
Reto Niedermann

(de gauche à droite)

Comité d'investissement



Michael Schiltknecht
Président

« La vie est variée, et les espaces de vie que nous concevons pour l'avenir doivent l'être tout autant. »

Depuis juillet 2021, Co-CEO de Steiner SA

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

Différents mandats d'administrateur

Architecte diplômé ETH et économiste d'entreprise HES, enseigne à la Haute école de gestion de Zurich



Dr. Christoph Zaborowski
Vice-président

« Je me réjouis à l'idée de laisser libre cours à ma créativité : dans le cadre de mes propres projets immobiliers, en planifiant de nouveaux produits et en organisant à nouveau plus librement mes vacances. »

Propriétaire / REFL Invest AG
Membre du conseil d'administration / Von Rotz Holding AG
Membre du conseil d'administration / Fundamenta Group Holding AG
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



Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Membre

« Surtout en cette période, je veux cultiver la légèreté et la joie de vivre. Ainsi, je suis en train d'aménager notre ferme pour la transformer en centre de séminaires et de rencontres. »

Dirige le CC gestion de l'immobilier / Haute école de Lucerne
Cofondateur et PCA de Engel & Volkers 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 »



Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Membre

« Cette année, je veux faire revivre mes contacts personnels et mes hobbies. »

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 »

Que voudrais-tu faire revivre cette année – sur le plan privé ou professionnel ?

Groupes de placements

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

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 36 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 %

Emplacements dans les villes suisses de plus de **20 000** habitants

20-150 mio. Etat du développement en CHF per 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.

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 attrayants 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 %

Emplacements dans les villes suisses de plus de **20 000** habitants

20-100 mio. Etat du développement en CHF per projet

Rendement cible des placements **5.5 %**

Portefeuille de projets 2021

5

9

Swiss Development Residential



« En seulement cinq ans, la Steiner Investment Foundation s'est solidement établie sur le marché. En se concentrant délibérément sur le développement immobilier et en nouant des partenariats étroits avec différentes parties prenantes, la fondation de placements a pu croître régulièrement et s'imposer sur un marché immobilier désormais très concurrentiel. Les nouvelles acquisitions dans des emplacements exceptionnels des grandes villes de Bâle, Zurich et Genève ne reflètent qu'une partie de cette success story. »

Milan Dejanovic
Senior Transaction Manager

SDR

Nouveaux projets & projets phares



Avec six nouvelles acquisitions au cours de l'exercice 2021, le groupe de placements « Swiss Development Residential » (SDR) a de nouveau connu une croissance impressionnante.

Il convient de souligner tout particulièrement les trois grands projets à Zurich, Bâle et Genève, grâce auxquels la fondation poursuit avec succès sa stratégie consistant à multiplier les acquisitions en centre-ville. Avec un site d'usine s'étendant sur plus de 100 000 m² à Breitenbach (SO), le groupe de placements a réussi à réaliser son plus grand projet d'achat à ce jour. Après cinq ans de travaux, le projet phare existant « Glasi-Quartier » sera prêt à être habité à partir de l'été 2022.

Les 36 projets que compte désormais le portefeuille SDR ont une valeur de 2.97 mia. de francs à l'achèvement des travaux.

Hohlstrasse

Zurich (ZH)

Des emplacements de premier choix à fort potentiel de développement



Fort potentiel de développement en plein centre de Zurich

Surface habitable

8719 m²

Surface commerciale

4384 m²

Avec ses dernières acquisitions, le groupe de placements SDR a obtenu deux terrains idéalement situés : l'« Aeschenplatz », principal carrefour de Bâle, est le point de rencontre d'un public bancaire international et de clients du commerce de détail. Le projet « Hohlstrasse » relie deux quartiers tendance de Zurich grouillant de vie. Avec ces achats, le groupe de placements poursuit sa stratégie consistant à investir davantage dans des sites en centre-ville de Suisse alémanique.

Des locaux vides prennent vie

Le site de l'ancienne gare de marchandises de Zurich se trouve entre des voies ferrées désaffectées et la Hohlstrasse, une rue très fréquentée. Pendant longtemps, des marchandises venues de l'extérieur arrivaient ici dans la région ou étaient expédiées vers l'Europe et le monde entier. Ensuite, le site d'Aussersihl est resté désaffecté pendant de nombreuses années. Désormais, son potentiel inexploité a été identifié et le site a été remis à la disposition de la ville pour servir de surface d'exploitation.

Le groupe de placements SDR a lui aussi acquis un terrain de près de 4000 m² entre le palais de justice nouvellement construit et l'école secondaire prévue, qui doit être densifié d'ici 2029 pour devenir un lieu de vie et de travail. « Nous entendons aménager durablement une surface centrale qui, jusqu'à présent, n'était pas directement perceptible en tant que quartier et l'inté-

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	8 719 m ²	-
Surface commerciale	4 384 m ²	-

Prochaines étapes

- Lancer le développement du projet
- Exploiter l'utilisation intermédiaire
- Début des travaux : début 2029

grer aux quartiers voisins en proposant une combinaison d'usages attrayante », explique Marcel Weiler, Head Transaction Management.

Actuellement, différents scénarios de développement sont à l'étude pour la « Hohlstrasse ». « Le projet doit apporter une plus-value au quartier et permettre des usages qui n'existaient pas jusqu'à présent à cet endroit », explique Marcel Weiler, qui voit encore plus loin : « En construisant une tour, nous répondrions au souhait de la ville de créer de l'urbanité et des logements facilement disponibles sur une surface très réduite. »

La gare en cul-de-sac, à l'architecture en forme de fer à cheval, était autrefois considérée comme la gare de marchandises la plus moderne de toute l'Europe. Le projet de revalorisation permettrait au site de retrouver un niveau international dans les années à venir, notamment grâce à l'engagement du groupe de placements.

Un site au rayonnement international

Le deuxième projet urbain acquis par le groupe de placements SDR à Bâle, la « plus petite métropole rhénane », a également une portée internationale. Sur ce site de 11000 m² se trouve, à côté d'un ancien immeuble d'exploitation de l'UBS, une sculpture de 13 mètres de haut de l'artiste américain Jonathan Borofsky. Le « Hammering Man » symbolise le travail et l'action et existe en différentes versions dans douze grandes villes du monde.

Actuellement, le groupe de placements et son partenaire de développement Steiner SA étudient différents scénarios de mise en œuvre en étroite collaboration avec la ville de Bâle. Une étude de faisabilité est en cours pour déterminer si le bâtiment existant de l'Aeschenplatz doit être rénové et complété ou bien remplacé par un nouveau bâtiment. Une chose est sûre : le caractère international sera conservé. Il est prévu de créer des logements et des espaces de travail, de mettre en valeur les espaces libres et de les rendre accessibles aux riverains sous forme de parc public.

Toutefois, jusqu'au début des travaux prévus en 2027, le bâtiment ne doit pas rester vide, mais être animé durablement grâce à une utilisation intermédiaire. « Sur une surface de quelque 20 000 m², nous proposerons des espaces de travail entièrement équipés pour le coworking, les start-up ou les entreprises individuelles, ainsi que beaucoup d'espace pour l'échange et la création », promet Arthur Onyeali, Senior Development & Construction Manager. La commercialisation est en cours. À partir du 1^{er} août 2022, le bien sera disponible à la location intermédiaire.



Fort potentiel de développement en plein centre de Zurich

Surface habitable

10 451 m²

Surface commerciale

16 635 m²

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain | Développement | Construction | Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	10 451 m ²	7 968 m ²
Surface commerciale	16 635 m ²	-

Prochaines étapes

- État des lieux des bâtiments
- Démarrer la location intermédiaire
- Début des travaux : début 2027

Aeschenplatz

Bâle (BS)



Florissant

Genève (GE)

En acquérant le projet de développement « Florissant », le groupe de placements SDR a obtenu l'un des derniers terrains urbains libres à Genève. À présent, les développeurs souhaitent adapter le concept existant à la situation actuelle du marché et aux nouvelles normes en matière de développement durable. Un mélange adéquat de logements pour une même volumétrie doit permettre d'améliorer la rentabilité et de rendre l'habitat haut de gamme encore plus flexible pour les célibataires, les couples et les familles.

D'un point de vue architectural, le projet promet d'être spectaculaire : deux bâtiments neufs en forme d'ellipse contrasteront remarquablement avec les bâtiments historiques du quartier populaire de Champel. Néanmoins, avec leurs façades en verre translucides, ils s'intégreront esthétiquement dans leur environnement. Les vieux arbres présents sur le site doivent être protégés autant que possible et complétés par de nouveaux parcs.

Avec ses espaces verts idylliques, ses appartements luxueux ainsi que sa proximité avec la vieille ville, le centre-ville et les rives du lac Léman, Champel est considéré comme un quartier chic aux allures frenchy. Les habitantes et habitants profitent de possibilités attrayantes pour leurs achats et d'une vaste offre culturelle dans le quartier. La gare de Genève Champel est également accessible en quelques minutes à pied.

Le groupe de placements a déjà tout prévu pour la réalisation de ce projet d'appartements locatifs haut de gamme. Le permis de construire définitif est attendu avant la fin de l'année 2022. Si le permis est accordé, les appartements de 1,5 à 4,5 pièces avec vue sur le lac Léman pourront être mis en œuvre dès l'année prochaine.



Habitat flexible pour célibataires et familles

Surface habitable

8794 m²

120

Appartements locatifs

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	120	-
Surface habitable	8 794 m ²	-
Surface commerciale	-	-

Prochaines étapes

- Obtention du permis de construire
- Début des travaux : mi-2023

Production d'énergie

- Eau
- Photovoltaïque

Un projet de quartier haut de gamme à l'élégance française



Glasi-Quartier

Bâtiments P, Q, R, S, O
Bülach (ZH)



96 000 mètres carrés pleins de vie



Mixité pour
célibataires et
familles

Propriété
par étages

37

Après trois années de construction, le Glasi-Quartier accueille enfin la vie. À partir de juillet 2022, les premières habitantes et les premiers habitants emménageront et transformeront les bâtiments colorés sur leurs socles de béton fixes ainsi que les places nichées entre eux en un quartier des plus vivants.

Dès la fermeture du dernier four de fusion de la verrerie de Bülach en 2002, l'une des priorités du développement du projet était de mélanger les groupes d'âge, les cultures et les couches sociales et de les faire fusionner avec l'environnement de Bülach. Objectif : créer une architecture de pointe qui ne soit pas seulement utilitaire. Au lieu de juste habiter et travailler ici, les gens doivent se rencontrer, s'inspirer, se soutenir et faire avancer des projets ensemble.

Les possibilités d'exprimer sa diversité sont nombreuses dans le Glasi-Quartier : quatre places aménagées individuellement sont disponibles pour des marchés, des événements et des parties de pétanque conviviales. Des jardins partagés invitent à la plantation et à la récolte. Des chemins verdoyants qui sillonnent le quartier incitent à la promenade et les cafés à prendre le temps de se poser. Sur la grande pelouse située à l'ouest du site, petits et grands peuvent se défouler en jouant au foot ou en faisant du cerf-volant.

102

Apparte-
ments
locatifs

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel		Propriété par étages	
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	102	37	
Surface habitable	8 347 m ²	3 533 m ²	
Surface commerciale	6 527 m ²	103 m ²	

Prochaines étapes

- Finaliser l'aménagement intérieur
- Livraisons des appartements à partir de mi-juillet 2022

Production d'énergie

- Bois
- Commercialisation**
glasi-bülach.ch
oscar-bülach.ch
haus-silvio.ch

20
22Emménagement
des résidentsPropriété par étages
Surface habitable

3533

Propriété par étages
Surface commerciale

103

Acquisition de
connaissances pour
de futurs projets

L'énergie requise par les bâtiments provient de l'usine de copeaux de bois du quartier, qui alimente les quelque 560 appartements et 20 000 m² de surfaces commerciales en chaleur 100% renouvelable. Mais il n'y a pas qu'au niveau du système de chauffage que le Glasi-Quartier donne le ton : plus de 50% des habitantes et habitants s'engagent à économiser du CO² dans leurs déplacements. Pour ce faire, des offres de covoiturage, une propre station Mobility avec des voitures électriques ainsi qu'une passerelle qui mènera à l'avenir directement aux quais de la gare voisine de Bülach sont prévus. En bus et en train, le trajet vers Zurich, Winterthour ou l'aéroport de Kloten se fera en un clin d'œil.

« Le Glasi-Quartier a été l'un des premiers grands projets du portefeuille du groupe de placements », se souvient Tobias Meyer, Head of Development & Construction. « Nous sommes fiers d'avoir participé de manière déterminante au développement du quartier en rejoignant le projet en 2018 et d'apporter aujourd'hui une contribution majeure à la diversité du quartier grâce aux résidences pour personnes âgées, aux logements en propriété et locatifs ainsi qu'aux locaux commerciaux et professionnels haut de gamme de nos bâtiments < Peter >, < Quinn >, < Roland >, < Silvio > et < Oscar >. Ce projet nous a également permis de constater que nous maîtrisons tous les processus de développement, de planification, de réalisation et de passage à l'exploitation, et ce à tous les stades. »

Lorsque la lumière sera allumée dans la résidence pour personnes âgées Tertianum, que les rayons de Denner seront remplis de denrées alimentaires, que les cafés et les restaurants seront pleins et qu'un vent de fraîcheur soufflera à nouveau sur l'installation artistique en sommeil depuis des années, nous verrons si le projet des responsables du Glasi-Quartier porte ses fruits. Mais une telle collaboration en réseau, autant d'efforts et d'engagement ne peuvent donner naissance qu'à une seule chose : la pleine vie.



« Le Glasi-Quartier est un jalon dans le développement d'un quartier tourné vers l'avenir. Nous nous appuyons sur les connaissances et les expériences acquises dans le cadre de tous les projets d'envergure. »

Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Isola

Breitenbach (SO)



Un site industriel historique en pleine mutation

En récupérant le site de 114 000 m² des anciennes usines Isola, le groupe de placements a remporté son plus vaste projet à ce jour, qui atteint également une nouvelle dimension par sa diversité :

D'anciennes halles industrielles jouxtent une architecture de bureaux classique des années 60. Le site est traversé par des forêts protégées et au milieu coule la Lüssel, une rivière de 20 km de long qui fait partie du bassin versant du Rhin.

Les objectifs de ce projet de développement prévu en cinq étapes offrent une multitude de possibilités d'aménagement : le projet vise à créer un quartier composé de maisons individuelles, d'appartements en location, de logements en propriété par étage, de bureaux et de surfaces commerciales, ainsi que d'immeubles de grande hauteur, offrant des espaces de vie et de travail attrayants aux personnes de tous âges.

Afin d'intégrer les divers aspects dans le développement, des géologues, des physiciens de la construction, des urbanistes, des experts-comptables ainsi que des experts en protection des eaux et des monuments historiques travaillent main dans la main. Ainsi, ils ont entamé, dès l'exercice 2021, la procédure de planification test à venir en lançant une analyse complète de la situation.

Dans le cadre d'une procédure de planification test, les développeurs misent sur le savoir-faire réuni de trois cabinets d'architectes en même temps. « Nous souhaitons trouver des partenaires ayant un lien fort avec l'urbanisme et l'aménagement des espaces libres ainsi que la transformation de sites historiques et ayant déjà fait preuve de leurs compétences au cours de projets internationaux de cette envergure », explique



Projet le plus vaste à ce jour

Propriété par étages

410

550

Appartements locatifs

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	550	410
Surface habitable	70 000 m ²	50 000 m ²
Surface commerciale	40 000 m ²	-

Prochaines étapes

- Réaliser une procédure de planification test
- Développer un plan d'aménagement sur la base d'une image directrice relative au site
- Demander un changement de zone
- Début des travaux : env. 2028

Production d'énergie

- Pompe à chaleur
- Photovoltaïque
- Eau



Surface habitable totale

120 000 m²

Surface commerciale

40 000 m²

Début des travaux

environ **2028**

Arthur Onyeali, Senior Development & Construction Manager, à propos du choix qui s'est porté sur trois bureaux renommés de Zurich et de Berne.

Dès lors que les équipes auront élaboré et présenté leurs concepts d'ici fin 2022, les idées favorites feront l'objet d'une réflexion commune dans le cadre d'une procédure basée sur des ateliers. « En procédant ainsi, nous sommes sûrs de réunir en un même lieu ce qui se fait de mieux en matière d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement des espaces libres », explique Arthur Onyeali.

De premiers aperçus seront disponibles à l'été 2022. Le site sera alors ouvert pour la première fois au public. « Nous planifions des quartiers qui s'intègrent de manière organique dans leur environnement, dans lesquels se développent la vie et le voisinage. C'est pourquoi nous impliquons les riverains le plus tôt possible », raconte Arthur Onyeali.

Le développement durable des quartiers n'est pas une expression creuse pour la Steiner Investment Foundation, comme elle le prouve aussi avec ce projet. Dès le début, il était clair que toutes les constructions devaient s'appuyer sur des ressources déjà présentes, comme l'architecture d'usine existante. Les bâtiments classés monuments historiques sont intégrés harmonieusement dans le nouveau décor. Les forêts protégées sont transformées en parcs et enrichies grâce à la renaturation de la Lüssel.

La centrale de chauffage au mazout, qui alimentait jusqu'à présent le site industriel en chaleur, est remplacée par une production d'énergie renouvelable. Pour favoriser la biodiversité, il est prévu de renoncer aux vastes surfaces extérieures scellées et de créer des espaces libres proches de la nature. Des voitures électriques, des stations de recharge et des offres de covoiturage permettent d'éviter que l'augmentation de la population ne se répercute de plus en plus sur le climat.

Les développeurs anticipent les aspects sociodémographiques et prévoient des formes d'habitat innovantes qui s'adaptent de manière flexible aux tendances et aux habitudes. De même, avec jusqu'à 25 % de commerces, le nouveau secteur contribue au développement durable du quartier : « Le nouveau site doit être utilisé 24 heures sur 24. C'est pourquoi nous ne construisons pas seulement un lieu pour y vivre et y dormir, mais y créons aussi de nouveaux emplois attrayants. »

Beaucoup d'eau coulera encore dans la Lüssel jusqu'à l'achèvement prévu en 2037. Mais dès à présent, les responsables de la Steiner Investment Foundation débordent d'idées et de concepts.

Neuhausstrasse

Bâle (BS)



Un nouveau lieu dans le charmant quartier du port

Si elles ne sont pas situées au bord de la mer, les 13 maisons mitoyennes prévues dans le cadre du projet « Neuhausstrasse » se trouvent en revanche sur le bassin portuaire animé de Bâle. Là où accostent de gros navires, l'ambiance est industrielle, mais aussi empreinte d'un charme particulier qui a fortement revalorisé le quartier ces dernières années. Et ce nouveau site de 3243 m² a encore d'autres atouts : il est interdit aux voitures et la moitié de sa surface est généreusement végétalisée.

Détails concernant

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel </div>			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	-	14	
Surface habitable	-	2773 m ²	
Surface commerciale	-	-	

Prochaines étapes

- Lancer le développement du projet
- Début des travaux prévu : fin 2023

Début des travaux prévu
Fin

2023

Schachenweid

Oetwil am See (ZH)



Vivre au plus près de la nature tout en préservant toutes les possibilités

Les personnes désireuses de se retirer dans la nature sans pour autant renoncer à la proximité de la vie urbaine zurichoise trouveront bientôt leur bonheur dans la commune très prisée d'Oetwil am See : entre le centre du village et l'espace de détente de proximité, un vaste immeuble d'habitation avec un équipement haut de gamme est en train de voir le jour sur 16 000 m². Les principaux magasins, restaurants, médecins et écoles sont accessibles à pied ou à vélo. De petites surfaces commerciales au rez-de-chaussée permettront de dynamiser en douceur ce site niché au cœur de la nature.

Détails concernant

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel </div>			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	-	89	
Surface habitable	-	8736 m ²	
Surface commerciale	-	448	

Prochaines étapes

- Lancer le développement du projet
- Effectuer le mandat d'étude
- Début des travaux : mi-2025

Début des travaux prévu
Mi

2025

SDR Projets existants



Le portefeuille de projets existant, qui compte 30 projets de construction répartis dans toute la Suisse, s'est extrêmement bien développé au cours de l'exercice.

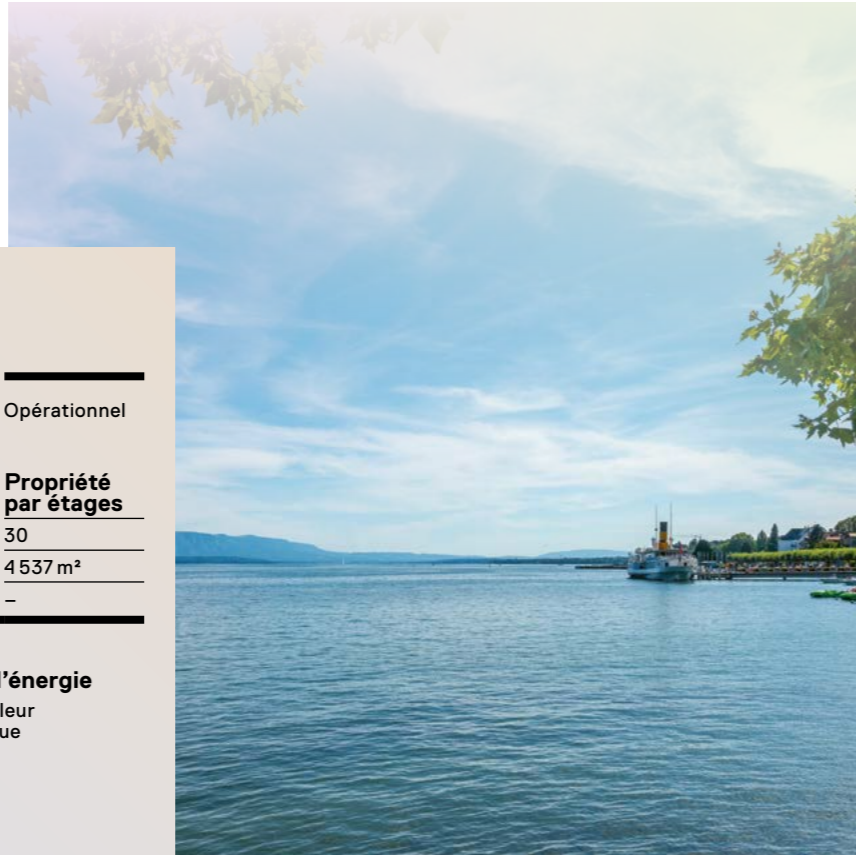
Deux projets résidentiels de premier ordre à Cossonay et Estavayer-le-Lac sont entrés en phase de construction avec succès. Les lotissements « Webereiweg », « Haslirain F » et « Gloggeguet » ont été achevés et les clés ont été remises aux locataires au cours de l'exercice.

Actuellement, 87 % des projets se trouvent en phase de développement, 9 % sont en construction et 4 % sont achevés.

Chemin des Magnenets

Gland (VD)

Logements en propriété sur une colline idyllique près de Genève



Détails concernant

	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant				Propriété par étages
Appartements				30
Surface habitable				4537 m ²
Surface commerciale				-

Prochaines étapes

- Finaliser le processus d'obtention du permis de construire
- Début des travaux : début 2023

Production d'énergie

- Pompe à chaleur
- Photovoltaïque

Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Habitat moderne dans une magnifique région de châteaux



Détails concernant

	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant				Propriété par étages
Appartements				à définir
Surface habitable				3300 m ²
Surface commerciale				-

Prochaines étapes

- Traitement du projet
- Exécuter le processus de planification en construction régulière
- Début des travaux : début 2024

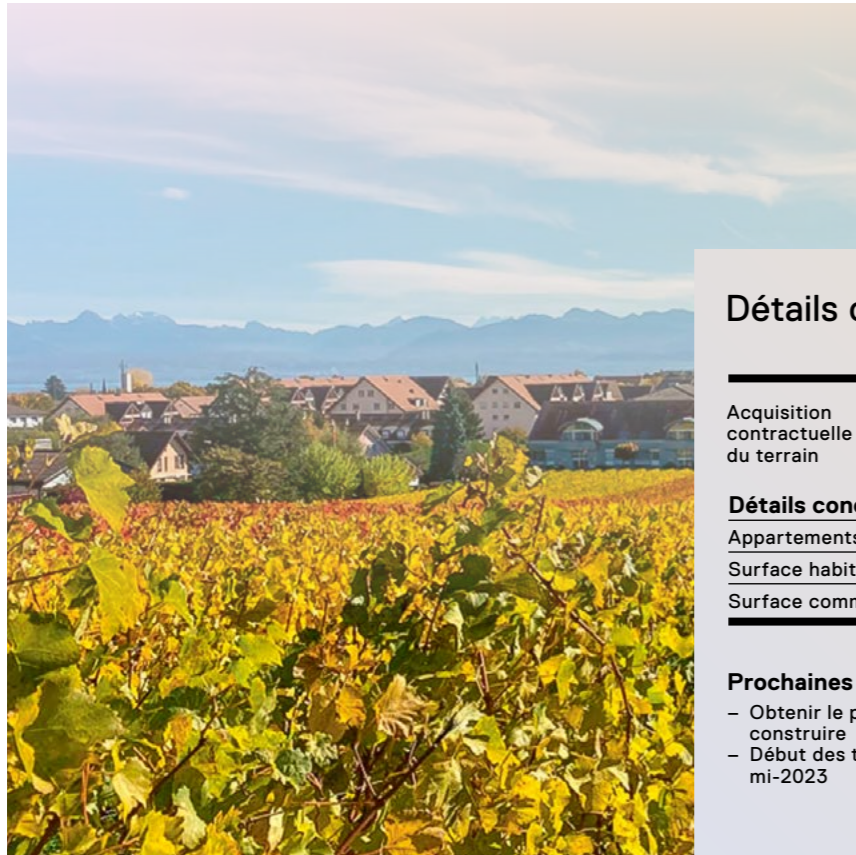
Production d'énergie

- Pompe à chaleur

Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Des maisons individuelles haut de gamme dans un faubourg animé de Genève



Détails concernant

	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant				Propriété par étages
Appartements				33
Surface habitable				4522 m ²
Surface commerciale				-

Prochaines étapes

- Obtenir le permis de construire
- Début des travaux : mi-2023

Production d'énergie

- Pompe à chaleur
- Photovoltaïque

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Habitat et travail parfaitement combinés en un seul lieu



Détails concernant

	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant				Propriété par étages
Appartements				à définir
Surface habitable				1930 m ²
Surface commerciale				10 586 m ²

Prochaines étapes

- Soumettre le plan de quartier
- Début des travaux : début 2027

Production d'énergie

- Eau
- Photovoltaïque

Hofmatt Süd

Soleure (SO)

Un nouveau lotissement attrayant à forte valeur récréative



Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	80	
Surface habitable	–	7 600 m ²	
Surface commerciale	–	–	

- | | |
|---|--|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> – Organiser un jury pour le mandat d'étude – Élaborer un plan d'aménagement – Début des travaux : début 2024 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> – Chauffage à distance |
|---|--|

Via Berna

(Espace), Zollikofen (BE)

Un espace de vie baigné de lumière avec une vue panoramique sur les toits

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	36	
Surface habitable	–	2 525 m ²	
Surface commerciale	–	469 m ²	

- | | |
|---|--|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> – Élaborer les bases juridiques de la planification avec les autorités – Début des travaux : fin 2024 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> – Chauffage à distance |
|---|--|

Hochhaus Papiermühle

(Espace), Ittigen (BE)

Une architecture imposante près de la gare centrale de Berne

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	à définir	
Surface habitable	–	4 397 m ²	
Surface commerciale	–	1 515 m ²	

- | | |
|---|--|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> – Organiser un jury pour le mandat d'étude – Démarrer l'avant-projet – Obtenir le permis de construire | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> – Début des travaux : début 2025 |
|---|--|

Glasi-Quartier

Bâtiments P, Q, R, S, O, Bülach vZH)

96 000 m² pleins de vie

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	102	37	
Surface habitable	8 347 m ²	3 533 m ²	
Surface commerciale	6 527 m ²	103 m ²	

- | | |
|---|--|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> – Finaliser l'aménagement intérieur – Livraisons des appartements à partir de mi-juillet 2022 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> – Bois |
|---|--|

Bärenareal

(Espace), Zollikofen (BE)

Un ensemble résidentiel haut de gamme à caractère urbain

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	83	
Surface habitable	–	6 765 m ²	
Surface commerciale	–	1 211 m ²	

- | | |
|--|--|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> – Dépôt de la demande de permis de construire – Début des travaux : fin 2023 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> – Chauffage à distance |
|--|--|

Worblental

(Espace), Ittigen (BE)

Un projet urbain de construction neuve à fort potentiel

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	à définir	
Surface habitable	–	3 714 m ²	
Surface commerciale	–	–	

- | | |
|---|---|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> – Conclure un accord de planification avec la commune – Effectuer le mandat d'étude | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> – Obtenir le permis de construire – Début des travaux : fin 2025 |
|---|---|

Bolligenstrasse

(Espace), Bolligen (BE)

Logements en propriété idylliques en bordure de village

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement		Construction	
Opérationnel			
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	20	
Surface habitable	–	1 947 m ²	
Surface commerciale	–	–	

- | | |
|--|--|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> – Déposer le plan de lotissement – Obtenir le permis de construire – Début des travaux : fin 2024 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> – Bois – Chauffage à distance |
|--|--|

Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

Un emplacement prisé dans la vieille ville, au bord du lac de Neuchâtel

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	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

- Déposer plan de quartier et demande de permis de construire
- Début des travaux : fin 2025

Valsainte rf 720

Vevey (VD)

Propriété résidentielle exclusive sur la « Riviera suisse »

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	19	
Surface habitable	–	1 473 m ²	
Surface commerciale	–	443 m ²	

Prochaines étapes

- Terminer l'étude de faisabilité
- Élaborer le plan de quartier
- Déposer la demande de permis de construire
- Début des travaux : mi-2026

Hätzelwisen

Wangen-Brüttisellen (ZH)

Un grand bâtiment polyvalent dans la région de Zurich

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	86	31	
Surface habitable	6 560 m ²	2 337 m ²	
Surface commerciale	5 996 m ²	–	

Prochaines étapes

- Déposer la demande de permis de construire et obtenir le permis
- Transfert de propriété à un investisseur tiers
- Commercialisation de la propriété par étages
- Début des travaux : début 2023



La Colline

Arlesheim (BL)

Des immeubles collectifs ensoleillés à proximité de la ville

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	–	45	
Surface habitable	–	7 149 m ²	
Surface commerciale	–	159 m ²	

Prochaines étapes

- Terminer le gros œuvre et l'aménagement intérieur
- Vente des derniers appartements

Production d'énergie

- Pompe à chaleur
- Commercialisation la-colline-arlesheim.ch

En Carouge

Lonay (VD)

Une petite commune reliée à la ville

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain			
	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	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

- Déposer le plan d'aménagement
- Obtenir le permis de construire
- Début des travaux : mi-2025

Feldmühle

Rorschach (SG)

Développement d'un site innovant dans un lieu historique

Détails concernant

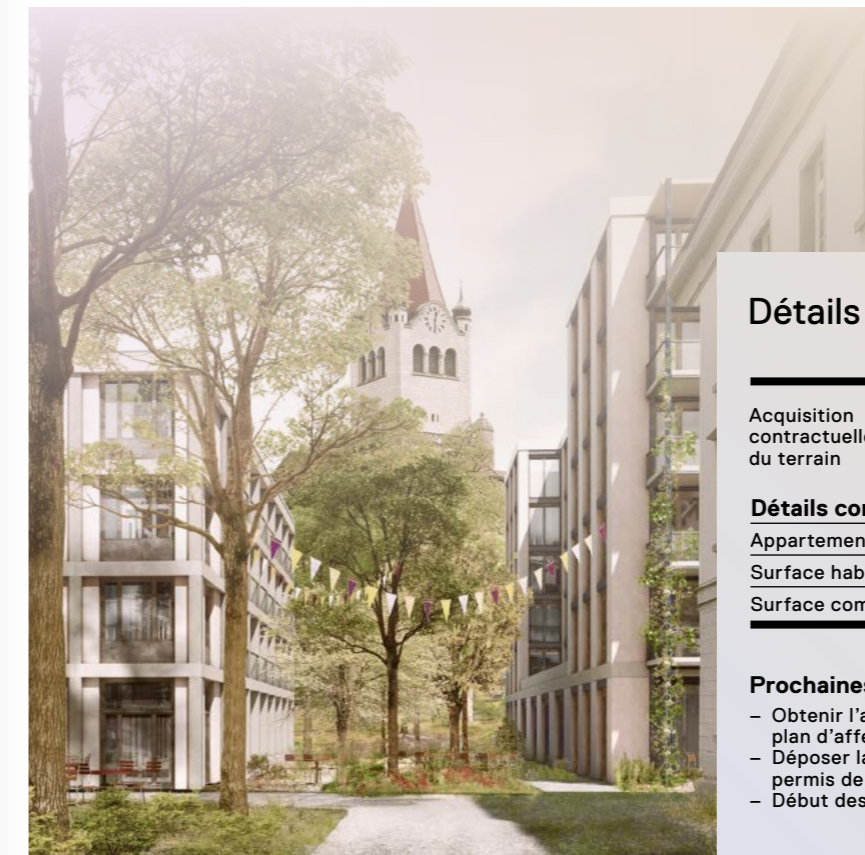
Acquisition contractuelle du terrain			
	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	167	141	
Surface habitable	15 499 m ²	13 060 m ²	
Surface commerciale	4 249 m ²	2 060 m ²	

Prochaines étapes

- Obtenir l'autorisation du plan d'affectation spéciale
- Déposer la demande de permis de construire
- Début des travaux : 2023

Production d'énergie

- Pompe à chaleur
- Photovoltaïque



Jardin des Nations

Genève (GE)



Un développement durable de quartier de classe internationale

Ce projet international de grande envergure au cœur de la vibrante Genève pose des jalons : le groupe de placements prévoit de développer un site unique en son genre sur 60 000 m², composé d'appartements, de bureaux, de commerces et de vastes espaces extérieurs. Le nouveau quartier est appelé à redynamiser durablement le site historique sur lequel il se trouve et répond aux exigences écologiques les plus élevées.

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain				
		Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages		
Appartements	à définir	à définir		
Surface habitable	18 240 m ²	-		
Surface commerciale	45 078 m ²	-		

Prochaines étapes

- Élaborer et déposer le plan de quartier
- Début des travaux prévu : début 2023

Début des travaux prévu

2023

Pré-du-Gaud Neuhegi

Rolle (VD)

Winterthur (ZH)

Logement et artisanat au bord du lac Léman

Une conception généreuse dans un lieu privilégié

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain				
		Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages		
Appartements	-	10		
Surface habitable	-	1060 m ²		
Surface commerciale	-	1060 m ²		

Prochaines étapes

- Révision de l'utilisation des terres
- Finaliser le plan d'occupation des sols
- Début des travaux : début 2027

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain				
		Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages		
Appartements	-	80		
Surface habitable	-	8 016 m ²		
Surface commerciale	6 931 m ²	596 m ²		

Prochaines étapes

- Obtenir le permis de construire
- Transfert de propriété à un investisseur tiers
- Début des travaux de construction de la zone résidentielle : début 2022
- Début des travaux de construction de la zone commerciale : fin 2023

Sonnhalde

Vitznau (LU)

Un lotissement en terrasses au bord du lac des Quatre-Cantons

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain				
		Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages		
Appartements	-	18		
Surface habitable	-	1870 m ²		
Surface commerciale	-	-		

Prochaines étapes

- Entrée en vigueur du permis de construire
- Début de la vente
- Début des travaux : mi-2023

Production d'énergie

- Pompe à chaleur
- Photovoltaïque

Commercialisation
sonnhalde-vitznau.ch

Sonnenplatz

(anc. Sonne), Emmenbrücke (LU)

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

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain				
		Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	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
- Obtenir le permis de construire
- Transfert de propriété à un investisseur tiers

Production d'énergie

- Début des travaux : fin 2023
- Pompe à chaleur
- Photovoltaïque

Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Un lotissement élégant dans une menuiserie historique

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	14
Surface habitable	-	1296 m ²
Surface commerciale	-	737 m ²

- Prochaines étapes**
- Vente des appartements et des surfaces commerciales
- Production d'énergie**
- Bois
 - Photovoltaïque
- Commercialisation**
rives-de-la-baye.ch

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

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

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	74	46
Surface habitable	5480 m ²	4095 m ²
Surface commerciale	-	-

- Prochaines étapes**
- Décision de validation du plan d'aménagement
 - Début des travaux : début 2024
- Production d'énergie**
- Photovoltaïque
 - Pompe à chaleur

Résidences Flore&Sens

(anc. Pelot), Estavayer-le-lac (FR)

De charmants logements en propriété entre la vieille ville et le bord du lac

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	29
Surface habitable	-	2 829 m ²
Surface commerciale	-	-

- Prochaines étapes**
- Démarrer le gros œuvre
 - Commercialiser les appartements en copropriété
 - Achèvement des travaux prévu : fin 2023
- Production d'énergie**
- Pompe à chaleur
 - Photovoltaïque
- Commercialisation**
residences-flore-et-sens.ch

Eolia

(anc. Chien-Bœuf), Cossonay (VD)

Situation sur un versant sud dans un quartier résidentiel calme à proximité de la forêt

Détails concernant

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

- Prochaines étapes**
- Achèvement du gros œuvre
 - Achèvement des travaux prévu : mi-2023
- Production d'énergie**
- Pompe à chaleur
 - Photovoltaïque

Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Divers espaces de conception sur un ancien site industriel

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	-	3 096 m ²
Surface commerciale	2 117 m ²	-

- Prochaines étapes**
- Attendre le vote sur le plan directeur
 - Élaborer le plan d'affectation spéciale
 - Début des travaux : mi-2026

Bramois

Sion (VS)

Un quartier résidentiel construit en bois dans un cadre naturel

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	110
Surface habitable	-	9 568 m ²
Surface commerciale	-	-

- Prochaines étapes**
- Vente des derniers appartements
 - Achèvement d'ici fin août 2022
- Commercialisation**
les-rives-de-bramois.ch

Haslirain H

Buchrain (LU)

Aménagement de logements de qualité entre ville et campagne

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	22
Surface habitable	-	2 067 m ²
Surface commerciale	-	-

- Prochaines étapes**
- Procéder au changement de zone
 - Début des travaux : mi-2023
- Production d'énergie**
- Chauffage à distance
- Commercialisation**
haslirainpark.ch

Haslirain D

Buchrain (LU)

Aménagement de logements de qualité entre ville et campagne

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	12
Surface habitable	-	1 315 m ²
Surface commerciale	-	-

- Prochaines étapes**
- Conclure les ventes des derniers appartements
- Production d'énergie**
- Chauffage à distance

Swiss Development Commercial Projets



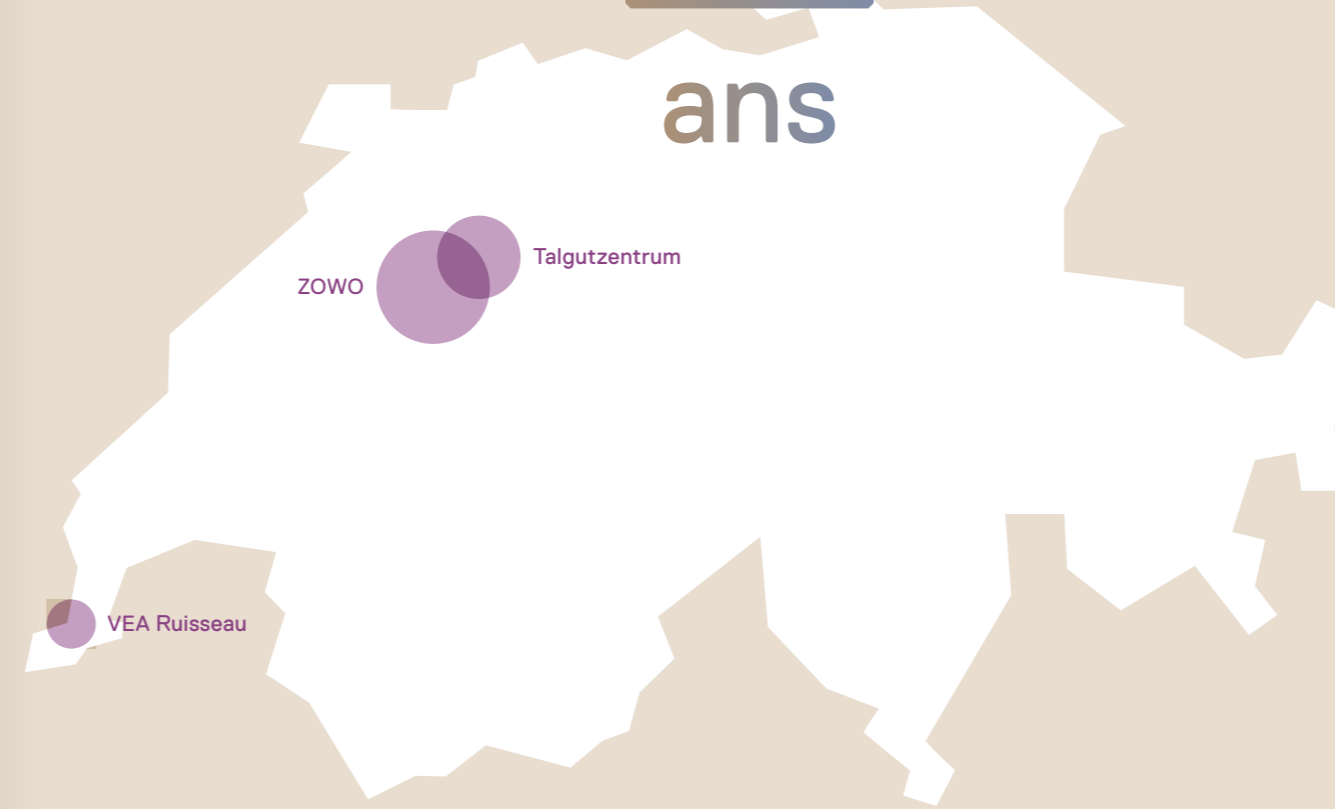
Le portefeuille de projets du groupe de placements « Swiss Development Commercial » (SDC), lancé il y a deux ans, a continué à se développer comme prévu au cours de l'exercice. Les trois projets sont situés dans des micro-emplacements attrayants, idéalement desservis par les transports, et prévoient des usages innovants pour l'artisanat, le commerce de détail, le coliving et le coworking. Le lancement des travaux du projet « ZOWO » à Zollikofen est prévu pour le printemps 2022.



Swiss Development Commercial Projets

Le groupe SDC a été lancé en 2019

2 ans



Phase	Mio CHF*
BERNE	11.8
▲ ZOWO, Zollikofen	6.8
▲ ● Talgutzentrum, Ittigen	5
GENÈVE	2.9
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	2.9

*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 (Regular)
 - Nouveaux projets (Bold)**
 - Développement
 - Construction
 - Opérationnel



Portefeuille de projets

Swiss Development Commercial

Achèvement des travaux prévu

2023
ZOWO
Zollikofen (BE)

2024
Talgutzentrum
(1^{re} Etappe), Ittigen (BE)

2028
VEA Ruisseau
Meyrin (GE)

2026
Talgutzentrum
(2^e Etappe), Ittigen (BE)

Talgutzentrum

Ittigen (BE)



L'accord de la commune pour transformer le projet en zone à planification obligatoire a été un tournant au cours de l'exercice.

Il est désormais possible de restructurer et de densifier le centre commercial Talgut existant sur sa surface de terrain de 10 905 m². Des appartements bien aménagés seront également créés. Des espaces extérieurs généreusement conçus avec des surfaces commerciales permettront d'animer davantage le site et de doter cette commune attrayante près de Berne d'un lieu à haute valeur récréative.



Jalon atteint
Conversion en zone à
planification obligatoire

Propriété
par étages

35

7

Apparte-
ments
locatifs

Détails concernant

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	7	35	
Surface habitable	–	12 728 m ²	
Surface commerciale	–	5 763 m ²	

Prochaines étapes

- Entrée en vigueur du plan d'aménagement et de quartier (zone à planification obligatoire) en juin 2022
- Début des travaux : mi-2025
- Achèvement de la construction : fin 2028

ZOWO

Zollikofen (BE)



Un mélange d'usages composé de bureaux, de commerces, 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.

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	-
Surface habitable	-	-
Surface commerciale	9 500 m ²	-

Prochaines étapes

- Déposer la demande de permis de construire
- Début des travaux : fin 2022

Début des travaux prévu
Fin

2022

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)



Le terrain situé au nord du Rhône offre un potentiel de plus de 12 753 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 l'environnement renaturé. 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.

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.

Détails concernant

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	5 215 m ²	-
Surface commerciale	12 753 m ²	-

Prochaines étapes

- Soumettre le plan de quartier
- Début des travaux : début 2027

Début des travaux prévu
Début

2027

Gestion des risques & compliance

Avec une croissance et un nombre de projets immobiliers en hausse, la Steiner Investment Foundation a continué à professionnaliser son système de contrôle interne au cours de l'exercice. Le système de gestion des risques qualitatif et quantitatif intégrant une matrice relative aux risques et au contrôle constitue une nouveauté. Il a été élaboré en étroite collaboration avec BDO SA, une société d'audit et de conseil leader en Suisse.

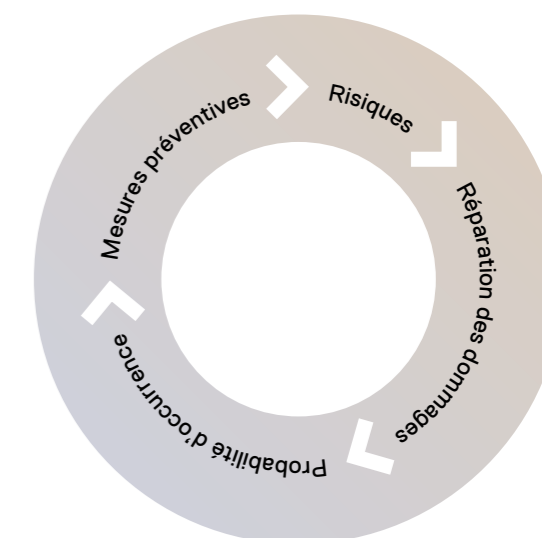
Dans le cadre d'une procédure en plusieurs étapes basée sur des ateliers, le groupe de placements a identifié l'ensemble des risques et leurs conséquences sur tous les processus commerciaux. Les probabilités d'occurrence et les dommages potentiels ont été calculés et les mesures préventives ainsi que les instructions correspondantes ont été définies au niveau des processus. La détermination des principaux risques permet d'identifier à temps les risques présentant une forte probabilité d'occurrence et d'importants dommages potentiels et d'y remédier grâce à des instances de contrôle strictes.

« Avec notre système de gestion des risques, nous assurons la surveillance complète des principaux risques et des mesures préventives et rendons compte au Conseil de fondation tous les trimestres », explique le CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger, responsable du système de gestion des risques activé au printemps 2022 et qui le réévalue régulièrement avec son équipe. « En intégrant à un stade précoce les directives et les mécanismes de contrôle dans les processus commerciaux en cours, nous protégeons l'ensemble du processus commercial par une sorte de filet de sécurité. Seuls ceux qui sont conscients à tout moment des risques encourus peuvent les influencer de manière ciblée, les orienter vers une issue positive et en tirer des enseignements. Le fait que nous anticipions en temps utile les situations difficiles, que nous nous concertions avec notre partenaire de développement Steiner SA et que nous agissions à temps nous a déjà permis par le passé de transformer des développements exigeants en projets exemplaires.

Une gestion des risques efficace signifie être conscient à tout moment de tous les risques commerciaux, tout en restant constamment à l'affût de l'actualité afin de pouvoir réagir rapidement aux situations d'urgence grâce aux mesures appropriées. »

Cercle de contrôle des risques

Le système de gestion des risques du groupe de placements est réévalué en continu.



Types de risques

Le système de contrôle interne du groupe de placements recense tous les risques à travers l'ensemble des processus commerciaux.

- ✓ Risques commerciaux et stratégiques
- ✓ Risques inhérents au marché
- ✓ Risques dans les processus commerciaux
- ✓ Risques juridiques et réglementaires
- ✓ Sécurité et risques technologiques
- ✓ Risques liés au personnel
- ✓ Risques financiers

Boucllement annuel 2021



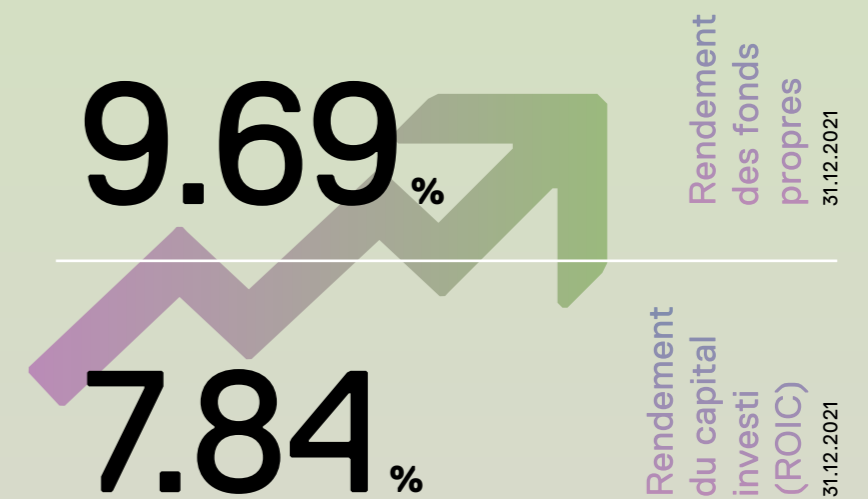
« L'exercice 2021 a été marqué par une forte croissance du capital investi ainsi que par des rendements intéressants dans les groupes de placements – 9.69 % pour Swiss Development Residential et 6.46 % pour Swiss Development Commercial. »

Ces excellents résultats sont dus à différents facteurs de réussite. Parmi ces derniers, la confiance et le soutien accordés par les investisseurs existants et nouveaux à Swiss Development Residential sont essentiels. En 2021, quatre émissions de capital ont été réalisées pour un montant total de 342 millions de francs. Ce capital frais a été immédiatement et intégralement réinvesti dans de nouveaux projets. Outre l'acquisition de trois projets de grande envergure dans des emplacements de choix à Genève, Bâle et Zurich, trois autres projets à fort potentiel de développement et de valorisation ont pu être acquis. Le portefeuille est passé à 39 projets. Son développement et sa réalisation de valeur sont stables et reposent sur plusieurs piliers. Les gains en capital réalisés et non réalisés augmentent continuellement et sont répartis entre plusieurs projets. Parmi les autres facteurs de réussite, on peut citer les chiffres d'affaires croissants issus de la vente de propriétés par étage ainsi que les revenus locatifs en hausse provenant de biens immobiliers existants et d'utilisations intermédiaires. Ces flux de trésorerie assurent la stabilité financière des groupes de placements. Ainsi, les émissions de capitaux sont entièrement consacrées à l'acquisition de nouveaux projets. Un concept gagnant qui jette les bases d'un exercice 2022 couronné de succès. »

Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management

Principaux chiffres-clés

DONNÉES-CLÉS	31.12.2021	31.12.2020
Valeurs n° 34401187		
Parts émises	CHF 6 795 929	CHF 4 158 402
Valeur d'inventaire par part	CHF 142.1702	CHF 129.6139
Nombre d'institutions de prévoyance ayant investi	72	66
Compte de fortune		
Valeur vénale des immeubles	CHF 1 160 466 975	CHF 656 796 128
Fortune globale	CHF 1 231 401 417	CHF 703 115 773
Fortune nette	CHF 966 178 812	CHF 538 986 471
Quote-part des fonds empruntés	18.76 %	20.87 %
Performances		
Distribution	Aucune	Aucune
Rendement des fonds propres	9.69 %	6.66 %
Rendement du capital investi (ROIC)	7.84 %	5.50 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.72 %	0.62 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.92 %	0.83 %



Valeur vénale des immeubles
en CHF
31.12.2021

1.16 milliards

Fortune globale
en CHF
à 31.12.2021

1.23 milliards

Fortune nette
en CHF
à 31.12.2021

966 millions

Bilan

Fortune de base

Au 31 décembre 2021

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
ACTIFS		
Liquidités	90 495	33 198
Créances à court terme		
– Tiers	170 001	4 090
– Groupe de placements SDR	1 707 142	1 574 978
– Groupe de placements SDC	213 772	49 600
Immobilisations corporelles	273 887	219 307
Total des actifs	2 455 297	1 881 173
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme		
– Tiers	278 362	73 348
– Société fondatrice	261 013	548 866
Comptes de régularisation passifs	1 148 995	667 742
Provisions	161 305	225 227
Total des fibds étrangers	1 849 674	1 515 183
Capital de fondation		
Capital de dotation	200 000	200 000
Report de bénéfice au début de l'exercice	165 990	95 417
Résultat global de la période	239 633	70 573
Total du capital de fondation	605 623	365 990
Total des passifs	2 455 297	1 881 173

Compte d'exploitation

Fortune de base

2021

en CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Produits		
Total des frais de SDR/SDC*	5 190 128	–
Frais de gestion relatifs à SDR/SDC**	579 750	1 717 428
Imputations aux groupes de placements SDR et SDC liées aux frais du Conseil de fondation** et du comité d'investissement	173 617	410 342
Imputations aux groupes de placements SDR et SDC liées aux frais relatifs à la direction et à la gestion des transactions**	280 320	1 710 841
Imputations aux groupes de placements SDR et SDC liées aux frais de représentation du maître d'ouvrage	1 154 858	1 037 411
Imputations à la société fondatrice	1 819 662	845 867
Autres produits	75 000	276 896
Total des produits	9 273 335	5 998 785
Charge		
Frais de gestion à la société fondatrice	– 3 308 825	– 1 717 428
Charges de personnel	– 3 200 550	– 2 666 978
Assurances	– 121 824	– 25 095
Charges de l'organe de révision	– 210 825	– 169 672
Charges juridiques et de conseil	– 347 449	– 180 411
Charges pour la due diligence	– 177 105	–
Charges pour l'informatique et les logiciels	– 87 722	–
Marketing et charges administratives	– 166 384	– 34 828
Frais de l'autorité de surveillance	– 15 157	– 16 500
Adhésions	– 13 750	– 1 809
Charges liées à l'assemblée des investisseurs	– 1 896	– 14 175
Charges liées au rapport annuel	– 148 752	– 80 553
Charges liées aux expertises d'évaluation	– 1 006 724	– 760 730
Amortissement des immobilisations corporelles	– 69 348	– 58 181
Frais de banque dépositaire	– 157 218	–
Charges financières	– 173	– 169
Imputation représentation du maître d'ouvrage	–	– 201 683
Total des charges	– 9 033 702	– 5 928 212
Résultat global de la période	239 633	70 573

*Facturation des frais totaux à partir du 1.4.2021

**Compensation effectuée jusqu'au 31.3.2021

Bilan

Groupe de placements « Swiss Development Residential »

Au 31 décembre 2021

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
ACTIFS		
Liquidités	62 256 702	37 911 960
Créances	3 433 617	6 190 067
– Steiner AG	25 169	4 354 119
– Autres créances	3 408 448	1 583 927
– Groupe de placements SDC Steiner Investment Foundation	–	252 021
Acompte Ventis Immobilien AG	5 203 444	2 203 444
Compte de régularisation de l'actif	39 729	14 174
Mobilier / machines / équipements	950	–
Terrains à bâtir	974 013 975	506 056 828
Bâtiments en construction	148 117 700	129 918 300
Bâtiments finis	38 335 300	20 821 000
Total des actifs	1 231 401 417	703 115 773
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Engagements	– 91 459 000	– 119 290 000
– Engagements terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis	– 74 878 000	– 113 890 000
– Paiement du solde du prix d'achat SIF Espace AG	–	– 5 400 000
– Paiement du solde du prix d'achat SIF Florissant SA	– 16 581 000	–
Acomptes d'acheteurs	– 8 343 428	– 1 443 078
Dettes bancaires Financements	– 113 650 848	– 22 112 657
Autres engagements à court terme	– 6 356 956	– 1 980 968
– Tiers	– 4 649 814	– 405 990
– Fortune de base Steiner Investment Foundation	– 1 707 142	– 1 574 978
Comptes de régularisation passifs	– 11 207 159	– 1 927 599
Total des fonds étrangers	– 231 017 391	– 146 754 302
Fortune nette avant impôts différés	1 000 384 026	556 361 471
Impôts différés	– 34 205 214	– 17 375 000
Fortune nette	966 178 812	538 986 471
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de la période considérée	538 986 471	343 724 242
Émission de parts pendant la période considérée	341 861 158	161 609 281
Résultat global de la période considérée	85 331 183	33 652 948
Fortune nette à la fin de la période considérée	966 178 812	538 986 471
Évolution des parts en circulation		
Nombre de parts au début de la période considérée	4 158 401	2 828 504
Parts émises	2 637 527	1 329 898
Nombre de parts à la fin de la période considérée	6 795 929	4 158 401
Valeur de la part		
Valeur en capital de la part	129.6143	121.52
Résultat global de chaque part sur la période considérée	12.5562	8.09
Valeur d'inventaire de la part	142.1702	129.61

Compte d'exploitation

Groupe de placements « Swiss Development Residential »

2021

en CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Revenu locatif théorique du parc immobilier et des utilisations intermédiaires (net)	7 652 657	1 190 231
Diminution du revenu résultant de l'inoccupation	– 213 536	– 50 455
Total du revenu locatif net	– 1 053 212	– 1 053 212
Dépenses d'entretien	– 1 543 238	– 16 674
Total de l'entretien des immeubles	– 1 543 238	– 16 674
Coûts de chauffage et d'exploitation non imputables	– 369 421	– 22 513
Assurances liées aux terrains	– 3 047	– 18 333
Honoraires de gestion	– 364 736	– 97 540
Impôts et taxes	– 16 962	– 13 762
Frais de location et d'annonces	– 64 084	– 19 606
Frais liés à l'achat/la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement	– 1 294 635	– 1 213 796
Frais de conseil et de représentation du maître d'ouvrage	– 1 158 325	– 1 136 652
Autres charges d'exploitation	–	– 2 917
Total des charges d'exploitation	– 3 271 210	– 2 525 119
Intérêts créditeurs	–	11
Total des autres produits	–	11
Dépenses banque dépositaire	–	–
Intérêts hypothécaires	– 954 724	– 773 595
Autres intérêts passifs	– 267 219	– 224 013
Autres frais de financement	– 182 947	– 55 604
Total des frais de financement	– 1 404 890	– 1 053 212
Total des frais sur la fortune de base*	– 5 075 387	–
Frais de gestion**	– 566 000	– 1 690 328
Charges relatives à la direction et à la gestion des transactions imputées à la fortune de base SIF**	– 250 320	– 1 588 858
Dépenses Conseil de fondation**	– 69 116	– 281 821
Dépenses comité d'investissement	– 62 500	– 74 083
Charges fiscales	319 385	– 244 665
Autres charges administratives	– 311 779	– 31 592
Total des charges administratives	– 6 015 717	– 3 911 347
Participation aux produits courants lors de l'émission de parts	11 353 716	1 159 497
Produits issus de l'émission de parts	5 078 223	2 341 530
Dépenses liées à la distribution de parts	– 1 125 677	– 769 133
Total du résultat net issu de l'émission de parts	15 306 262	2 731 894
Résultat net de la période considérée	10 510 327	– 3 634 671
Variations de valeurs réalisées pour les terrains à bâtir, réserves foncières, bâtiments en construction et finis	15 478 053	5 939 301
Impôts sur les gains immobiliers	– 7 055 659	– 847 047
Total des gains en capital réalisés	8 422 394	5 092 254
Variations de valeurs non réalisées pour les terrains à bâtir, les bâtiments en construction et finis	76 270 132	42 050 364
Variations des impôts différés	– 9 871 670	– 9 855 000
Total des gains en capital non réalisés	66 398 462	32 195 364
Résultat global de la période considérée	85 331 183	33 652 948

*Facturation des frais totaux à partir du 1.4.2021

**Compensation effectuée jusqu'au 31.3.2021

Bilan

Groupe de placements « Swiss Development Commercial »

Au 31 décembre 2021

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
ACTIFS		
Liquidités	151 084	1 916 563
Terrains à bâtir	18 898 591	14 692 444
Créances à court terme		
– Tiers	1 284	–
compte de régularisation de l'actif	23 559	–
Total des actifs	19 074 519	16 609 007
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Autres engagements à court terme		
– Tiers	– 9 185	–
– Fortune de base Steiner Investment Foundation	– 213 772	– 49 600
– Steiner Investment Foundation SDR	–	– 252 021
Comptes de régularisation passifs	– 20 400	– 8 552
Total des fonds étrangers	– 243 358	– 310 173
Fortune nette avant impôts différés	18 831 161	16 298 834
Impôts différés	– 1 922 000	– 728 000
Fortune nette	16 909 161	15 570 834
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de la période considérée	15 570 833	–
Émission de parts pendant la période considérée	312 090	14 967 700
Résultat global de la période considérée	1 026 238	603 133
Fortune nette à la fin de la période considérée	16 909 161	15 570 833
Évolution des parts en circulation		
Nombre de parts au début de la période considérée	149 677	–
Parts émises	3 000	149 677
Nombre de parts à la fin de la période considérée	152 677	149 677
Valeur de la part		
Valeur en capital de la part	104.0296	100.00
Résultat global de chaque part sur la période considérée	6.7216	4.03
Valeur d'inventaire de la part	110.7512	104.03

Compte d'exploitation

Groupe de placements « Swiss Development Commercial »

2021

en CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Revenu locatif théorique du parc immobilier et des utilisations intermédiaires (net)	143 215	144 667
Diminution du revenu résultant de l'inoccupation	– 47 647	–
Total du revenu locatif net	95 569	144 667
Dépenses d'entretien	– 28 030	– 2 476
Total de l'entretien des immeubles	– 28 030	– 2 476
Assurances liées aux terrains	– 48	– 3 736
Honoraires de gestion	– 17 695	– 6 022
Frais de location et d'annonces	1 180	– 55
Frais liés à l'achat/la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement	– 87 442	– 13 190
Total des charges d'exploitation	– 104 005	– 23 003
Autres intérêts passifs	–	– 1 811
Autres frais de financement	– 127	– 40
Total des frais de financement	– 127	– 1 851
Total des frais sur la fortune de base*	– 114 740	–
Frais de gestion imputés à la fortune de base**	– 13 750	– 27 100
Charges de personnel relatives à la direction et à la gestion des transactions imputées à la fortune de base**	– 30 000	– 121 984
Dépenses Conseil de fondation**	– 32 000	– 32 339
Dépenses comité d'investissement	– 10 000	– 22 099
Autres charges administratives	– 22 500	– 22 500
Total des charges administratives	– 222 990	– 226 022
Participation aux produits courants lors de l'émission de parts	29 902	152 218
Produits issus de l'émission de parts	5 130	226 799
Dépenses liées à la distribution de parts	– 1 710	– 75 600
Total du résultat net issu de l'émission de parts	33 322	303 417
Résultat net de la période considérée	– 226 261	194 733
Variations de valeurs non réalisées pour les terrains à bâtir, les bâtiments en construction et finis	2 446 499	1 136 401
Variations des impôts différés	– 1 194 000	– 728 000
Total des gains en capital non réalisés	1 252 499	408 401
Résultat global de la période considérée	1 026 238	603 133

*Facturation des frais totaux à partir du 1.4.2021

**Compensation effectuée jusqu'au 31.3.2021

Annexe aux comptes annuels

1. Fondements et organisation

Informations générales

Le Conseil de fondation de la Steiner Investment Foundation a approuvé les présents comptes annuels le 16 février 2022. 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 de la fortune de la fondation. La fondation a été fondée le 28 septembre 2016, à l'initiative de la société fondatrice Steiner AG, 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 1.4.2020
Andreas Hürlimann	Membre depuis le 1.4.2020
Luzius Hitz	Membre depuis le 1.4.2020

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.

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 & Head of Asset Management)
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 AG, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner AG, Zurich

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Autorité de surveillance

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

Gestion des biens immobiliers

Privera SA, Gümliigen

Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen

Partenaires de distribution

Picard Angst SA, Pfäffikon SZ

Partenaire de développement et entrepreneur total

Steiner AG, Zurich

Investisseurs et parts

Un total de 6 948 606 parts était émis au 31 décembre 2021 (un total de 4 308 079 parts au 31 décembre 2020). Celles-ci sont réparties entre 72 institutions de prévoyance professionnelle, chacune détenant entre 100 et 1 600 000 parts.

Acte de fondation, statuts, règlements et rapports comptables

Acte de fondation : Authentifié par acte notarié le 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	1 mars 2021
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	1 octobre 2021

Imputations à la société fondatrice

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

Compensations entre les groupes de placements

Des prestations sont échangées entre les groupes de placements ainsi que la fortune de base et des compensations sont par conséquent effectuées. Ces compensations sont comptabilisées via les comptes de compensation (compte courant).

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 ont été répartis au premier trimestre 2021 entre les groupes de placements respectifs. À partir du 1^{er} avril 2021, ces frais ne seront plus répartis sur les groupes de placements. En 2021, la fondation débite de la fortune de placement des groupes de placements SDR et SDC, en faveur de la fortune de base, une rémunération d'un montant maximal de 0.95 % de la fortune totale corrigée des liquidités du groupe de placements concerné. Le taux effectif est de 0.55 % pour le groupe de placements SDR et de 0.68 % pour le groupe de placements SDC.

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 % (à hauteur de 2.0 % à partir du 1^{er} avril 2021) 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.

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 peuvent 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 pures 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 (OFFP) ont été prises en compte.

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 AG, Zurich.

Le cinquième exercice de la Steiner Investment Foundation correspond à l'année civile et s'étend du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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 bâtiments finis

Les terrains à bâtir, bâtiments en construction et bâtiments 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 respective. 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.

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.

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.

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

3. Détails des comptes annuels

de la fortune de base

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.

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.

Les coûts liés à l'achat de biens immobiliers sont portés à l'actif. Étant 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 présentés sous la rubrique « variations de valeur non réalisées, bâtiments en construction et bâtiments finis ». 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.

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 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 AG (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 »).

Liquidités

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue (aucun dépôt à terme).

Créances

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Créances envers		
- des tiers	170 001	4090
- le groupe de placements Swiss Development Residential	1 707 142	1 574 978
- le groupe de placements Swiss Development Commercial	213 772	49 600
- la société fondatrice	-	-
Total des créances	2 090 915	1 628 668

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Immobilisations corporelles

Les autres actifs comprennent les coûts d'acquisition capitalisés pour le mobilier de bureau, le site Internet et 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.

Engagements à court terme

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Taxes sur la valeur ajoutée	140 115	705
Assurances sociales	138 247	72 643
Engagements envers la société fondatrice	261 013	548 866
Total des engagements à court terme	539 375	622 214

4. Détails des comptes annuels

du groupe de placements « Swiss Development Residential »

Comptes de régularisation passifs

Les comptes de régularisation passifs comprennent en majorité des frais d'évaluation d'immeubles, le rapport annuel, les frais de conseil et d'audit ainsi que les frais de banque dépositaire.

Provisions

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Provisions issues de procès en cours	161 305	225 227
Total Provisions	161 305	225 227

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	31.12.2021	31.12.2020
Honoraires Conseil de fondation, y compris prestations sociales et impôts préalables non récupérables	- 285 965	- 314 160
Honoraires comité d'investissement, y compris prestations sociales et impôts préalables non récupérables	- 70 500	- 96 182
Salaires, y compris rémunérations variables	- 1 892 257	- 1 451 311
Charges administratives, honoraires des mandats	- 317 579	- 395 247
Charges d'assurance sociale et de prévoyance professionnelle	- 361 332	- 236 898
Autres charges de personnel	- 272 917	- 173 180
Total des charges de personnel	- 3 200 550	- 2 666 978
Effectif au 31 décembre 2021 ou 2020 (en nombre de postes)	11.00	10.00
Effectif moyen 2021 ou 2020 (en nombre de postes)	10.00	9.00

Acquisitions

Le 11 novembre 2021, la Steiner Investment Foundation a acquis 100 % des parts de SIF FLORIS-SANT SA (anciennement Auréal Holding SA), dont le siège est à Genève, pour CHF 57 791 732. Le prix d'achat a été réglé par un paiement en espèces de CHF 41 210 211 et un paiement en espèces de CHF 15 581 521, 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 15 581 521 sera effectué.

La société acquise était une holding qui détenait une participation de 100 % dans la SI Florissant No 5 SA. Cette filiale était propriétaire du projet Florissant. Selon les directives de placement de SDR, le but de la filiale directe (ici : Auréal Holding SA) consiste uniquement en l'acquisition, la vente, la location ou l'affermage de ses propres objets de placement. L'objet n'étant pas conforme aux directives de placement au moment de l'acquisition, une fusion mère-filiale entre Auréal Holding SA et SI Florissant No 5 SA a été réalisée au 30 novembre 2021 et une adaptation des statuts a été effectuée afin de rétablir le respect des directives de placement.

Le 18 août 2021, SIF Espace AG avait acquis Thalheim Ittigen AG pour CHF 4 958 477, qui possède un bien immobilier en propriété. Thalheim Ittigen AG a fusionné avec SIF Espace AG au 30 septembre 2021.

Périmètre de consolidation

Nom, domiciliation	Devise	Capital nominal	Part des droits de vote en %
SIF Florissant SA, Genève (CH)	CHF	100 000	100
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100 000	100 (depuis 2020)

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Bâtiments finis évalués aux valeurs de marché	- 285 965	- 314 160
Total des bâtiments finis	- 70 500	- 96 182
Bâtiments en construction évalués aux valeurs de marché	- 285 965	- 314 160
Total des bâtiments en construction	- 70 500	- 96 182
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	- 285 965	- 314 160
Terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition	- 285 965	- 314 160
Total des terrains à bâtir	- 70 500	- 96 182
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	1 160 466 975	656 796 128
Dont évalués à la valeur d'acquisition	-	13 199 438
Dont évalués aux valeurs de marché	1 160 466 975	656 796 128

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 1160.5 mio. la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

Nom	NPA / localité (canton)	Rue	31.12.2021	31.12.2020	Estimation	2021	2020	Surface du terrain	Type
			Valeur au bilan	Valeur au bilan		Total du revenu locatif net	Total du revenu locatif net		
Les Genêts	1209 Genève (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	11 780 000	11 490 000	Valeur de marché	371 873	371 691	1 107 m ²	Location
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Lucerneerstrasse	–	9 331 000	Valeur de marché	0	0	5 606 m ²	Propriété par étages
Gloggeguet	8207 Schaffhouse (SH)	Herblingerstrasse 47	26 555 300	–		0	0	24 863 m ²	Propriété par étages et locatif
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			38 335 300	20 821 000		371 873	371 691		
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	–	42 242 300	Valeur de marché	432 423	0	24 863 m ²	Propriété par étages et locatif
Giasi-Areal, bâtiments P, Q, R, S et O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	107 252 000	78 280 000	Valeur de marché	–	13 900	6 657 m ²	Propriété par étages et locatif
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	12 190 000	–	Valeur de marché	–	12 081	1 496	Propriété par étages et locatif
Cossonay	1304 Cossonay	Route de Morges	27 180 000	–	Valeur de marché	0	0	8 826	Propriété par étages
Eolia	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	1 334 000	3 643 000	Valeur de marché	0	0	4 546 m ²	Propriété par étages
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	161 700	5 753 000	Valeur de marché	0	0	11 342 m ²	Propriété par étages
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			148 117 700	129 918 300		432 423	13 900		
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	17 757 000	21 391 000	Valeur de marché	78 679	78 679	27 585 m ²	Propriété par étages et locatif
Sonnenplatz	6021 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	21 309 000	26 841 000	Valeur de marché	41 696	41 696	9 505 m ²	Propriété par étages et locatif
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	–	6 862 000	Valeur de marché	12 081	12 081	1 496 m ²	Propriété par étages et locatif
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	4 050 400	3 931 600	Valeur de marché	0	0	11 342 m ²	Propriété par étages
Hofmatt Süd	4500 Soleure (SO)	Walter-Hammer-Strasse	8 376 000	6 851 000	Valeur de marché	0	0	9 642 m ²	Propriété par étages et locatif
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 573 000	2 654 000	Valeur de marché	12 665	12 665	1 413 m ²	Propriété par étages
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	5 969 000	4 472 000	Valeur de marché	0	0	25 987 m ²	Propriété par étages et locatif
Sood-Mitte	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	19 094 000	16 445 000	Valeur de marché	507 035	507 035	4 256 m ²	Propriété par étages
Winterthour Neuhegi	8409 Winterthour (ZH)	Solarstrasse	14 591 000	19 762 000	Valeur de marché	0	0	7 968 m ²	Propriété par étages
Vitznau Sonnhalde	6354 Vitznau (LU)	Sonnhalde	5 006 000	5 171 000	Valeur de marché	0	0	4 591 m ²	Propriété par étages
Bramois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	1 028 000	4 144 000	Valeur de marché	0	0	19 162 m ²	Propriété par étages
Küttigerstrasse	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	–	7 051 000	Valeur de marché	31 221	31 221	1 170 m ²	Propriété par étage / Vendu en 2021
La Colline	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg/ Auf der Höhe	6 684 000	18 402 000	Valeur de marché	0	0	13 851 m ²	Propriété par étages
Bachgraben	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	–	7 959 000	Valeur de marché	38 400	38 400	5 675 m ²	Propriété par étage / Vendu en 2021
En Carouge	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 044 000	2 133 000	Valeur de marché	30 000	30 000	5 101 m ²	Propriété par étages
Plateau de la Gare	1470 Estavayer-le-Lac (FR)	Route de Lully 2	9 423 000	9 230 000	Valeur de marché	0	0	11 220 m ²	Propriété par étages
Valsainte rf720	1800 Vevey (VD)	Route de St. Claire 8/ Route de la Valsainte 9/11	2 176 000	2 246 100	Valeur de marché	0	0	890 m ²	Propriété par étages
Chien-Bœuf	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	–	11 030 000	Valeur de marché	0	0	8 826 m ²	Propriété par étages
Jardin des Nations	1202 Petit-Saconnex (GE)	Route des Morillons	204 400 000	194 880 000	Valeur de marché	0	0	40 498 m ²	Bureaux et surfaces commerciales
Pelot	1475 Estavayer-le-Lac (FR)	Route du Pra	3 414 000	850 700	Valeur de marché	0	0	5 460 m ²	Propriété par étages
Bärenareal	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 99	19 150 000	19 660 000	Valeur de marché	2 408	2 408	8 163 m ²	Propriété par étages
Via Berna	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 106	7 956 000	8 224 000	Valeur de marché	0	0	1 461 m ²	Propriété par étages
Hochhaus	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 42–48	13 930 000	14 080 000	Valeur de marché	0	0	2 985 m ²	Propriété par étages
Worbental	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 88	2 644 925	2 913 990	Valeur de marché	0	0	4 127 m ²	Propriété par étages
Bolligen	3065 Bolligen (BE)	Bolligenstrasse 122	2 220 000	4 225 000	Valeur de marché	0	0	1 823 m ²	Propriété par étages
Böllistrasse	5702 Niederlenz (AG)	Böllistrasse	3 510 000	5 580 000	Valeur de marché	0	0	8 720 m ²	Propriété par étages
Chemin des Pommiers	1196 Gland (VD)	Chemin des Pommiers	19 850 000	21 940 000	Valeur de marché	0	0	13 203 m ²	Propriété par étages
Chemin des Magnenets	1196 Gland (VD)	Chemin des Magnenets	24 710 000	20 830 000	Valeur de marché	0	0	12 237 m ²	Propriété par étages
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	34 463 000	–	Valeur de marché	17 000	–	8 203 m ²	Propriété par étages et locatif
Hätzelwisen	8602 Wangen-Brüttisellen (ZH)	Riedwiesenstrasse	22 503 000	23 098 000	Valeur de marché	0	0	12 108 m ²	Propriété par étages
Isola	4226 Breitenbach	Passwangenstrasse	34 871 000	–	Valeur de marché	1 688 523	0	114 280 m ²	Propriété par étages
Aeschenplatz	4052 Bâle	Aeschenplatz 6	191 964 650	–	Valeur de marché	3 750 000	0	10 876 m ²	Propriété par étages et locatif
Neuhausstrasse	4052 Bâle	Neuhausstrasse	15 247 000	–	Valeur de marché	52 359	0	3 243 m ²	Propriété par étages
Florissant	1206 Genève	Rte de Florissant 5	101 160 000	–	Valeur de marché	–	0	4 976 m ²	Propriété par étages
Schachenweid	8618 Oetwil am See	Schachenstrasse 15	36 630 000	–	Valeur de marché	0	0	16 063 m ²	Propriété par étages
Hohlstrasse	8004 Zurich	Hohlstrasse 190/192	115 310 000	–	Valeur de marché	0	0	3 884 m ²	Propriété par étages et locatif
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			974 013 975	492 857 390		754 185	754 185		
Les Ailes	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	–	13 199 438	Valeur d'acquisition	0	0	8 203 m ²	Propriété par étages et locatif
Total des terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition			–	13 199 438		0	0		

Tous les contrats de vente de la Steiner Investment Foundation ont été notariés. Pour les projets de Saint-Légier et Estavayer-le-Lac (valeur totale de CHF 15 392 000), 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.

Les biens immobiliers Winterthour Neuhegi, Feldmühle Rorschach, Wangen Brüttisellen et Sonnenplatz Emmen ont été vendus en 2021. Le transfert de propriété a lieu dès que le permis de construire devient définitif. Jusqu'au transfert de propriété, les biens immobiliers continuent d'être gérés au moyen d'une réserve foncière.

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 4.2 % (exercice précédent : entre 2.5 % et 3.4 %).

Liquidités

Au 31 décembre 2021, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 62 256 702.

Créances

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 3 433 617 (exercice précédent CHF 6 190 067) sont des créances à court terme vis-à-vis de la société fondatrice de Steiner AG, la fortune de base, le groupe de placements SDC, la SIF Espace AG ainsi que d'autres créances.

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Engagements

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Engagements liés aux terrains à bâtir et issus de l'acquisition de terrains, qui sont réglés uniquement lorsque certaines conditions sont satisfaites.	- 74 878 000	- 113 890 000
Total des engagements liés aux terrains à bâtir et aux bâtiments en construction	- 74 878 000	- 113 890 000

Engagements bancaires

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Engagements bancaires à court terme liés aux financements de constructions « Swiss Development Residential »	-	- 16 250 559
Engagements bancaires à long terme liés aux financements de constructions « Swiss Development Residential »	- 113 650 848	- 5 862 098
Total des engagements bancaires	- 113 650 848	- 22 112 657

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

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Autres engagements résultant de livraisons et de prestations (principalement TVA)	- 4 649 814	- 405 990
Total des engagements à court terme envers des tiers	- 4 649 814	- 405 990

Comptes de régularisation passifs

Les comptes de régularisation passifs comprennent en majorité des impôts sur les gains immobiliers réalisés.

Impôts différés

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Impôts différés au bilan d'ouverture	- 17 375 000	- 7 520 000
Variation des impôts différés en 2021 ou 2020 selon le compte de résultat	- 9 871 670	- 9 855 000
Acquisition de la société SIF Florissant SA	- 6 659 278	-
Acquisition de la société Thalheim AG	- 299 267	-
Impôts différés au jour du bilan	- 34 205 214	- 17 375 000

Aucun changement de mains n'a eu lieu lors de l'acquisition de Florissant et Thalheim. En conséquence, les impôts différés font partie intégrante du prix d'achat.

S'agissant des projets Les Genêts (Genève), Feldmühle (Rorschach), Sonnenplatz (Emmen) et des immeubles P, Q, R et S de Glasi Areal (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).

Émission de parts

en CHF		Parts souscrites	Capital souscrit
11° émission	10.02.2020 bis 28.02.2020	614 193	74 636 733
12° émission	03.06.2020 bis 26.06.2020	156 364	19 001 430
13° émission	14.09.2020 bis 08.10.2020	541 950	65 857 764
14° émission	20.11.2020 bis 04.12.2020	17 391	2 113 354
Total de l'exercice 2020		1 329 898	161 609 281
15° émission	12.02.2021 bis 05.03.2021	289 379	37 507 507
16° émission	26.04.2021 bis 27.05.2021	1 026 410	133 037 355
17° émission	01.09.2021 bis 12.10.2021	619 873	80 344 462
18° émission	01.12.2021 bis 08.12.2021	701 866	90 971 834
Total de l'exercice 2021		2 637 527	341 861 158
en CHF		Participation aux produits courants	Commission d'émission
11° émission		–	1 119 551
12° émission		40 655	285 629
13° émission		1 084 060	904 127
14° émission		34 782	32 222
Total de l'exercice 2020		1 159 497	2 341 530
15° émission		–	562 613
16° émission		2 917 980	2 039 330
17° émission		3 956 218	1 144 510
18° émission		4 479 518	1 331 770
Total de l'exercice 2021		11 353 716	5 078 223

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 ont été portés à l'actif et payés à Steiner AG ou inscrits au passif en faveur de Steiner AG.

Charges financières et intérêts créditeurs

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Dépenses banque dépositaire	–	–
Autres intérêts passifs		
– Intérêts négatifs pouvant être répercutés	–	– 11
– Intérêts négatifs ne pouvant pas être répercutés	– 267 219	– 224 002
Autres frais de financement	– 1 137 671	– 829 199
Total des frais de financement	– 1 404 890	– 1 053 212
Intérêts créditeurs issus de la répercussion d'intérêts négatifs	–	11
Intérêts créditeurs	–	11

Actifs mis en gage

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

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Terrains à bâtir mis en gage	636 741 950	356 059 300

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.

5. Détails des comptes annuels

du groupe de placements « Swiss Development Commercial »

Chiffres-clés du groupe de placements Swiss Development Residential

La Steiner Investment Foundation est membre de la CAFP depuis le 1.11.2019. 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.

	2021	2020
Taux de perte sur loyer	2.79 %	4.24 %
Quote-part des fonds empruntés	18.76 %	20.87 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Non utilisable	Non utilisable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.72 %	0.62 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.92 %	0.83 %
Rendement des fonds propres	12.45 %	6.66 %
Rendement du capital investi (ROIC)	7.84 %	5.50 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Coefficient de distribution	0.00 %	0.00 %
Rendement de placement	9.69 %	6.66 %

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 2021 comportent des loyers intermédiaires 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 - 36.52 %.

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	18 898 591	11 840 291
Terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition	-	2 852 153
Total des terrains à bâtir	18 898 591	14 692 444
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	18 898 591	14 692 444
Dont évalués à la valeur d'acquisition	-	2 852 153
Dont évalués aux valeurs de marché	18 898 591	11 840 291

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 18 899 mio. la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

Nom	NPA / localité (canton)	Rue	31.12.2021	31.12.2020	Estimation	2021	2020	Surface du terrain	Type
			Valeur au bilan	Valeur au bilan		Total du revenu locatif net	Total du revenu locatif net		
Talgutzentrum	3063 Ittigen	Talgut-Zentrum 3	7 820 691	4 995 291	Valeur de marché	87 566	144 667	10 756 m ²	Bureaux, commerces et logements
ZOWO	3052 Zollikofen	Industriestrasse 3	4 397 000	6 845 000	Valeur de marché	903	0	3 662 m ²	Bureaux
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	6 680 900	-	Valeur de marché	7 100	0	1 637 m ²	Bureaux et logements
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			18 898 591	11 840 291		95 569	144 667		
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	-	2 852 153	Valeur d'acquisition	0	0	1 637 m ²	Bureaux et logements
Total des terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition			-	2 852 153		0	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. 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 3.0 % et 3.2 %).

Liquidités

Au 31 décembre 2021, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue (aucun dépôt à terme).

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 2021, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Comptes de régularisation passifs

Les comptes de régularisation passifs comprennent les frais d'évaluation des biens immobiliers en fin d'année.

Autres engagements à court terme

en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Engagement Tiers	- 9 185	-
Engagement fortune de base Steiner Investment Foundation	- 213 772	- 49 600
Engagement Swiss Development Residential	-	- 252 021
Total des autres engagements à court terme	- 222 958	- 301 621

Impôts différés

en CHF	2021	2020
Impôts différés au bilan d'ouverture	- 728 000	-
Variation des impôts différés en 2021 ou 2020	- 1 194 000	- 728 000
Impôts différés au jour du bilan	- 1 922 000	- 728 000

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
3 ^e émission	Du 19.11.2021 au 03.12.2021	3 000	312 090
Total de l'exercice 2021		152 677	15 279 790
en CHF		Participation aux produits courants	Commission d'émission
1 ^{re} émission		-	151 800
2 ^e émission		152 218	74 999
Total de l'exercice 2020		152 218	226 799
3 ^e émission		29 902	5 130
Total de l'exercice 2021		182 120	231 929

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.

6. Autres publications

Frais de transaction

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

Charges financières et intérêts créditeurs

en CHF	2021	2020
Autres intérêts passifs		
– Intérêts négatifs ne pouvant pas être répercutés	–	– 1 811
Autres frais de financement	– 127	– 40
Total des frais de financement	– 1 922 000	– 728 000

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.

	2021	2020
Taux de perte sur loyer	33.27 %	0.00 %
Quote-part des fonds empruntés	1.28 %	1.87 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Non utilisable	Non utilisable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	1.30 %	1.58 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	1.41 %	1.63 %
Rendement des fonds propres	6.46 %	4.03 %
Rendement du capital investi (ROIC)	5.40 %	3.08 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Coefficient de distribution	0.00 %	0.00 %
Rendement de placement	6.46 %	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 2021 comportent des loyers intermédiaires 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 – 266.50 %.

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 2021, sur la base de l'art. 35, al. 2, let. g, OFP.

Événements postérieurs au jour de référence du bilan

Le groupe de placements Swiss Development Residential a acquis Ventis Immobilien AG en février 2022 pour CHF 20 831 106. La société est propriétaire d'un bien immobilier. Au 31 décembre 2021, un acompte de CHF 5 203 444 est déjà comptabilisé.

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

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 2021 (comme pour l'exercice précédent 2020), 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	2021	2020
Report de bénéfice au début de l'exercice	165 990	95 417
Résultat global de l'exercice	239 633	70 573
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	405 623	165 990
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	405 623	165 990

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

en CHF	2021	2020
Report de bénéfice au début de l'exercice	66 589 107	32 936 159
Résultat global de l'exercice	85 331 183	33 652 948
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	151 920 290	66 589 107
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	151 920 290	66 589 107

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

en CHF	2021	2020
Report de bénéfice au début de l'exercice	603 133	0
Résultat global de l'exercice	1 026 238	603 133
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	1 629 371	603 133
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	1 629 371	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 16 février 2022

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 pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

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 2021 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.

La société a violé les directives d'investissement du Swiss Development Residential (art. 5) dans le cadre de l'acquisition de SIF FLORISSANT SA (autrefois : Auréal Holding SA) du 11 au 30 novembre 2021 (note 4 de l'annexe aux comptes annuels).

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce ont été respectées, à l'inclusion des directives de placement, à l'exception des conséquences de la situation exposée au paragraphe précédent, relative aux placements.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Ernst & Young SA



Patrick Schaller
(Qualified
Signature)



Rico Fehr
(Qualified
Signature)

Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Experte-réviseur agréée

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

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 2021 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 40 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, 3 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 assujetti 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

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 2021, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 1'160.0 millions de CHF (dont 1'139.6 millions de CHF sont détenus par SIF et 20.4 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 9 février 2022

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Rapport d'évaluation

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 2021 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 3 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

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 2021, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 18.9 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 1 février 2022

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Mentions légales

© Steiner Investment Foundation, 2022

Le rapport annuel 2021 de la Steiner Investment Foundation est disponible en français et en allemand. La version allemande imprimée fait foi.

Photos et visuels

NIC Fotografie, Nicolas Bruni (pages 3, 4, 9, 13, 28, 32), Maaars (Hofmatt Süd, pages 64), Archiv Steiner Investment Foundation et Steiner SA (autres images)

Texte

Lena Nasdal

Conception

Reach Partners AG, Zurich
Melanie Sellmann (direction artistique et mise en page),
Laura Graf (exécution graphique),
Magdalena Ehrensperger (gestion de projet)

Impression

Abächerli Media AG, Sarnen

Traduction

Supertext, Zurich



Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56
8050 Zurich
info@steinerinvest.com