

Une croissance motivée par l'équilibre

Rapport annuel

20
22



2 Avant-propos

6 Seraina Invest en bref

8 Faits et chiffres 2022

10 Résumé analytique

14 Poser un jalon pour de nouveaux partenaires

18 Ce qui nous motive

20 Au nom du développement durable

22 L'avenir pourra être mesuré

26 Gloggeguet – Transformer le surplus de travail en valeur ajoutée

30 Isola – Poursuivre l'histoire avec succès

34 Portefeuille de projets

38 Swiss Development Residential

60 SIF FOCUS

64 Fondation de placements

66 En un coup d'œil

68 Organes

69 Organigramme

70 Organisation

78 Perspectives 2023

82 Gestion des risques & compliance


86 Comptes annuels

90 Principaux chiffres-clés


92 Bouclement annuel 2022

98 Annexe aux comptes annuels

126 Rapport de l'organe de révision & rapport d'évaluation



« Une stratégie ESG bien pensée n'est pas incompatible avec l'obtention de meilleurs rendements,



mais sera seulement le facteur qui rendra les choses possibles à l'avenir. »

Ajay Sirohi
Président

Avant-propos du
Conseil de fondation

Chers investisseurs, Chers lecteurs,

Nous avons derrière nous une année difficile. Après la pandémie de coronavirus, les prochains défis nous attendaient déjà : hausse des coûts de construction, inflation et augmentation des prix de l'énergie. Les années de crise nous ont permis de tirer de nombreuses leçons. Non seulement nous étions plus forts à la clôture de l'exercice, mais nous avons aussi pu saisir de nouvelles opportunités sous un nouveau nom sans pour autant sacrifier la continuité.

Pour s'affirmer dans un environnement de marché difficile, il faut une stratégie globale et innovante. Pour nous, la stratégie s'articule clairement autour des critères ESG : notre mission consiste à développer des projets durablement, dès le premier coup de pioche, tout en réduisant l'empreinte carbone globale des bâtiments en Suisse. À nos yeux, investir dans des efforts environnementaux n'est pas en contradiction avec la réalisation de rendements. Bien au contraire. Nous sommes convaincus que nous parviendrons même à encore améliorer notre résultat grâce à une stratégie durable.

Que de bonnes intentions ? Pas du tout ! En effet, nous savons tenir notre parole. Avec la notation ESG indépendante de Wüest Partner AG, nous illustrons au moyen de données les efforts que nous fournissons en matière de qualité des bâtiments et de l'environnement. Cela permet de se situer : seules les personnes sachant où elles en sont peuvent prendre les mesures appropriées et passer aux étapes suivantes.

Avant-propos du Conseil de fondation

En réalisant d'importants projets de nouveaux bâtiments dans des quartiers, nous activons l'un des principaux leviers pour un monde durable. Nous assumons cette responsabilité tout en prenant les choses en main : nous misons toujours plus sur les matériaux de construction domestiques, les matériaux recyclés, les techniques respectueuses de l'environnement ainsi que les énergies renouvelables.

Cependant, même avant de passer à la mise en œuvre, nous sommes en mesure d'améliorer la qualité de nos projets. Des utilisations intermédiaires attrayantes, comme dans les zones de « Thurgauerstrasse » et d'« Aeschenplatz », génèrent pour nous des rendements intermédiaires élevés et sont sources de valeur ajoutée pour la société. En ce qui concerne les utilisations intermédiaires à Breitenbach, la réhabilitation énergétique du système de chauffage a permis de réduire nettement la consommation dès la phase de planification. Nos scores ESG prouvent que nous nous situons déjà au-dessus de la moyenne suisse, tous développements confondus.

Cela dit, la notation ESG n'est pas l'unique illustration. Tous les ans, nous nous mesurons à notre promesse et montrons comment nous améliorons la qualité des bâtiments. Dès aujourd'hui, il est évident qu'une baisse des coûts de l'énergie pour les nouveaux bâtiments entraîne une hausse de la demande ainsi qu'une augmentation de nos rendements sur le long terme.

La Seraina Investment Foundation en est convaincue : le chemin que nous empruntons mène à un monde équilibré, paré pour l'avenir et respectueux de l'environnement. Nous nous réjouissons de toute personne qui nous accompagne en s'engageant et en investissant dans cette mission.

Cordialement



Ajay Sirohi
Président du Conseil de fondation



P.-S. : même nos informations sur les projets et les finances sont préparées pour vous dans un esprit durable : scannez le code QR pour obtenir notre premier rapport annuel sous forme numérique.

Seraina Invest

en bref

Faits et chiffres 2022



Valeur de marché
de tous les projets immobiliers

CHF SDR CHF FOCUS
1.49 16.43
mia. mio.

Valeur de marché prévue
à l'achèvement

CHF SDR CHF FOCUS
3.42 106.50
mia. mio.

Augmentation du volume
de la fortune nette

+14%

Achèvements

Les Rives de la Baye
Montreux (VD)

Glasi Häuser
P, Q, R, S, O
Bülach (ZH)

nouveaux projets
de développement

9

Émissions

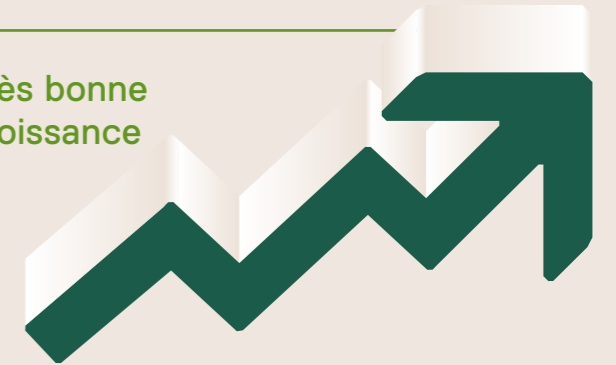
3 1

SDR FOCUS

Début des travaux de rénovations

Isola
Breitenbach (SO)

Très bonne
croissance



Total du revenu locatif net

CHF
15.11 mio.
+103%

Positionnement du portefeuille

«Top»

Notation selon Wüest Partner AG

Fortune nette

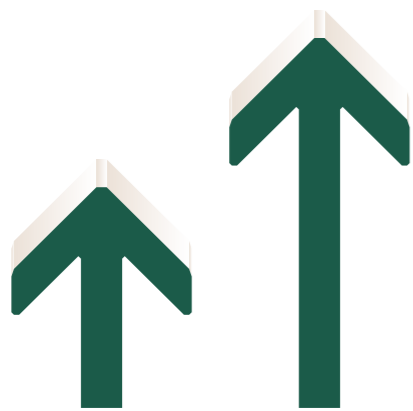
CHF SDR FOCUS
1.10 mio.
CHF
17.26 mio.

Résumé analytique

Reto Niedermann
CEO



Seraina Invest a réussi à affirmer son succès dans un contexte difficile et a pu encore une fois tester la solidité de son modèle d'affaires. Malgré la crise énergétique, les pénuries d'approvisionnement et le renchérissement des coûts de construction, la fortune nette a grimpé à 1.10 milliard de francs, soit une hausse de 14 % par rapport à l'année précédente.



Revenu locatif
multiplié par deux

CHF

15.11
mio.

Recettes nettes



Réinvestissement
des recettes nettes

Outre le résultat positif du chiffre d'affaires, le groupe de placements a enregistré un nouveau succès en doublant les revenus locatifs. Les recettes nettes issues des utilisations intermédiaires, des biens en portefeuille et de la propriété par étages se sont élevées à 15.11 millions de francs, qui ont été réinvestis avec succès dans des développements de projet en cours jusqu'à la fin de l'année.



Avec des utilisations intermédiaires rentables dans les zones de « Thurgauerstrasse », d'« Aeschenplatz », d'« Hohlstrasse » ainsi qu'avec les rendements issus de constructions achevées, dont « Les Genêts », « Gloggeguet » et « Glasi », le groupe de placements assure la liquidité des affaires opérationnelles en temps de crise. « Avec des recettes locatives issues d'utilisations intermédiaires ainsi que des biens en portefeuille et une planification rigoureuse des liquidités, nous sommes indépendants des émissions de capital ou des scénarios de marché difficiles à prévoir », déclare Peter Hausberger, CFO

Dans un environnement de marché où la hausse des taux d'intérêt et l'explosion des coûts de construction exercent une pression considérable sur l'ensemble du secteur immobilier, le spécialiste financier estime toutefois positif le rendement affiché de 3.87%. « La hausse prévue des coûts de construction de 8% est entièrement prise en compte dans nos évaluations. Cela s'est traduit par un repli des rendements durant l'exercice sous revue », affirme Peter Hausberger. « Pour les investisseurs, cette situation recèle en même temps une opportunité : même en temps de crise, notre portefeuille a démontré sa solidité, sa stabilité et sa diversification. Les investisseurs qui augmentent aujourd'hui leurs parts ou qui débent dans ce groupe de placements peuvent bénéficier d'une évolution favorable de la valeur. »

Avec neuf acquisitions, le groupe de placements « Swiss Development Residential » a bénéficié d'un regain de dynamique au niveau des projets. Soulignons en particulier l'élément urbain « Thurgauerstrasse » au nord de Zurich et le rachat de « Talgutzentrum West ».

Au travers du projet « Unter Erlen », le groupe de placements pose de nouvelles normes du point de vue architectural, mais aussi en ce qui concerne l'utilisation de matériaux qui préservent l'environnement. Les prévisions relatives à la valeur de marché de tous les projets immobiliers après l'achèvement des travaux sont de 3.42 milliards de francs. Le groupe de placements a ainsi enregistré une croissance de 14%.

« Seraina Invest a généré une hausse de valeur durable pendant une année particulièrement difficile. Nous faisons tout notre possible pour pouvoir, demain encore, exercer notre performance en faveur de nos investisseurs grâce à la diversification et à un positionnement unique sur le marché », déclare le CEO Reto Niedermann pour résumer l'exercice écoulé.

La direction tient à remercier le président sortant du comité d'investissement Michael Schiltknecht pour son soutien de longue date. Ce poste a été occupé durant l'exercice par son suppléant, le Dr Christoph Zaborowski.

Poser un jalon pour de nouveaux partenaires



À la fin de l'exercice, la Steiner Investment Foundation poursuit sa croissance sous son propre nom : la fondation de placement, Seraina Invest, ouvre la porte à de nouveaux partenaires et peaufine son profil sur le marché. Le CEO Reto Niedermann explique le chemin parcouru et ce que cela signifie pour les partenaires et les investisseurs.

« Nous voulons donner à d'autres partenaires l'opportunité de mettre sur pied des projets immobiliers innovants de concert avec un acteur solide. »

Reto Niedermann
CEO



Un nouveau nom, une nouvelle apparence et un nouveau siège social dans le centre de Zurich – quelles réflexions stratégiques se cachent derrière ?
Nous avons énormément grandi au cours des cinq dernières années. Nous disposons d'un portefeuille unique et d'une équipe solide forte d'un savoir-faire étendu. Et ce, tant au niveau de la direction que dans l'exploitation. Il s'agit d'une originalité que nous nous devons de vivre en interne et de diffuser à l'extérieur.

Quel rôle jouera votre partenaire de développement Steiner AG à l'avenir ?

La société Steiner AG demeure un partenaire important parmi ses pairs au plan opérationnel et dans le développement des projets, avec des projets en cours de haute qualité comme à Breitenbach ou à Aeschenplatz à Bâle. Nous avons redéfini les avantages de la collaboration dans un contrat de partenariat. Comptant désormais plus de 40 projets et une valeur à l'achèvement des travaux de 3.42 milliard de francs, nous voulons, sous le nom de Seraina Invest, donner plus de poids à d'autres entrepreneurs totaux ou généraux.

Quels avantages découlent de cette nouvelle situation pour vos prestataires et vos investisseurs ?

En répartissant de nouveaux projets entre différents partenaires de développement, nous réduisons le risque de contrepartie et renforçons la confiance dans nos placements. Nous donnons la chance à de nouveaux prestataires de mettre sur pied des projets immobiliers innovants de concert avec un acteur solide.

Procéder à un changement de nom en l'espace de quelques mois a été une étape importante.

Pourquoi cet empressement ?

Nous voulions nous affirmer clairement face aux partenaires potentiels. On ne peut pas se déclarer ouvert à la collaboration et n'être prêt que quelques années plus tard. Avec la nouvelle présence sur le marché et des comités entièrement autonomes, nous avons mis en œuvre notre stratégie à l'extérieur de manière compréhensible et transparente.

Y a-t-il déjà de nouveaux partenaires ?

Nous sommes en discussion avec plusieurs grands promoteurs immobiliers suisses pour l'un de nos tout derniers projets. Nous espérons pouvoir conclure les premiers accords au printemps 2023.

« Never change a winning team » : un slogan encore d'actualité ?

Nous n'avons jamais eu l'intention de nous reposer sur nos lauriers. Si nous en sommes là aujourd'hui, c'est parce que nous avons su saisir les opportunités plus rapidement que les autres. Nos valeurs en découlent : nous voulons être en tête dans tout ce que nous faisons. Qu'il s'agisse d'idées nouvelles, de la collaboration avec des partenaires ou de la durabilité de nos placements et projets. Nous donnons toujours le meilleur de nous-mêmes – pour des placements et des projets fiables, stables et durables.

Nom

Seraina
Investment
Foundation

Abrégé en

SIF

Tiré de

prénoms
d'origine
romanche

Seraina signifie

confiance,
sympathie et
constance



Marque figurative symbolisant

la continuité,
la collabora-
tion sur
un pied
d'égalité,
la passion
et
l'endurance



Couleur

Racing
Green
=
renouveau
et
croissance

Souligne la

durabilité
dans tout
ce que
nous faisons

Ce qui nous
motive

Au nom du développement durable



Depuis qu'elle a vu le jour, Seraina Invest suit un objectif clé : financer et développer des projets de nouvelles constructions affichant des émissions de CO₂ minimales, préserver la biodiversité et procurer une véritable valeur ajoutée aux communautés locales. **Pendant l'exercice, Seraina Invest a honoré sa promesse avec des données. Milan Dejanovic, le nouveau préposé au développement durable, explique le chemin parcouru jusqu'à la notation ESG de Wüest Partner et montre comment les données changent fondamentalement le mode de construction futur.**

Pourquoi Seraina Invest a-t-elle besoin d'un préposé au développement durable ?

Pour nous, en tant que promoteur de projets de quartier d'envergure, le développement durable est un élément fixe de notre culture d'entreprise. En accordant au développement durable une position fixe dans l'entreprise, nous donnons aussi encore plus de poids aux efforts que nous déployons pour l'écologie, les questions sociales et la bonne conduite de l'entreprise, efforts que nous mettons en œuvre uniformément dans tous les services. De plus, nous avons fait évaluer la durabilité de tous les projets indépendamment de Wüest Partner AG pour la première fois.

Qu'espérez-vous en tirer ?

La base de données consolidée renforce notre savoir-faire dans le développement de projets porteurs en termes de protection du climat, de résilience climatique et d'émissions de CO₂. Les indices de référence ESG nous aident dans la planification. Par exemple, en tenant compte des caractéristiques de développement durable propres au site dans nos futures décisions de placement. Qui plus est, nous pouvons comparer nos projets avec l'ensemble du parc immobilier suisse et démontrer des évolutions. En revanche, il ne s'agit pas d'un concours du propriétaire des immeubles les plus durables. La notation ESG de Wüest Partner est là pour nous assister dans nos processus. Nous voulons prendre nos responsabilités et contribuer au développement durable.

Avec un total de 42 projets évalués, la notation ESG de Wüest Partner vous situe au-dessus de la moyenne suisse. Cela vous a-t-il surpris ?

Nous savions qu'avec un portefeuille de développement composé essentiellement de nouveaux bâtiments, nous avons d'emblée placé la barre haut. Nous devons maintenant réfléchir, projet par projet, à ce que nous pouvons encore améliorer en termes d'efficacité énergétique, de densification, d'utilisation ou d'infrastructure. Les 6 000 immeubles qui sont entrés en ligne de compte dans l'évaluation continueront de s'améliorer ces prochaines années. La notation sera encore peaufinée et de nouveaux critères pourront être mesurés, comme la production d'énergie photovoltaïque. Cette évolution tirera l'indice de référence encore plus vers le haut.

En ce qui concerne tous les efforts en matière de construction écologique : les investisseurs doivent-ils craindre pour leurs rendements ?

Pas du tout. Nous le voyons déjà aujourd'hui : le nombre d'investisseurs disposés à investir dans des biens non conformes aux critères ESG ne cesse de diminuer. Les normes telles que la notation ESG de Wüest Partner sont sources de transparence. La société est sensibilisée au

thème du développement durable et continuera de relever ses attentes à l'avenir. C'est pourquoi il est essentiel pour les investisseurs d'en tenir compte dès aujourd'hui dans les processus. Au plus tard après une hausse des coûts de construction et des prix de l'énergie, il apparaîtra clairement que le respect de critères de durabilité complète la performance financière et que c'est devenu un facteur concurrentiel bien présent sur le marché.

La prochaine évaluation ESG aura lieu à la fin de l'année 2023. Jusqu'à cette date, comment Seraina Invest compte-t-elle appliquer une gestion immobilière durable ?

Seuls, nous ne pouvons pas endiguer le changement climatique. En revanche, nous pouvons anticiper en posant les jalons. Nous n'attendons pas que le monde politique ou les autorités réglementaires promulguent les prochaines dispositions ESG, mais appliquons les recommandations suffisamment tôt. Les attentes des occupants et leurs nouvelles habitudes de vie sont prises en compte à chaque étape du développement. En résumé, plus nous sommes axés sur le long terme et plus nos bases de décision sont fondées, plus nombreuses seront les situations gagnant-gagnant pour les propriétaires, les investisseurs, la société et l'environnement.

L'avenir pourra être mesuré

Le succès de l'économie immobilière est toujours plus complexe : si par le passé c'était avant tout les facteurs économiques qui comptaient, les thèmes écologiques et socio-culturels prennent de plus en plus d'importance. À cet égard, le changement climatique joue un rôle particulier. Néanmoins, les prix de l'énergie, les coûts élevés de la construction et l'inflation amènent eux aussi les promoteurs immobiliers à se remettre en question.

Vingt critères entrent en ligne de compte dans l'évaluation ESG annuelle



Pendant l'exercice, Seraina Invest a assumé ses responsabilités et, avec la notation ESG de Wüest Partner AG, elle a fait évaluer tous ses projets de développement de manière exhaustive, indépendante et systématique.

Les résultats, qui sont réévalués chaque année, se rapportent soit aux bâtiments soit aux sites et intègrent les trois dimensions de la durabilité : l'écologie, le social et les structures de surveillance. La notation a pour but de rendre transparents et comparables les efforts réalisés en matière d'ESG.

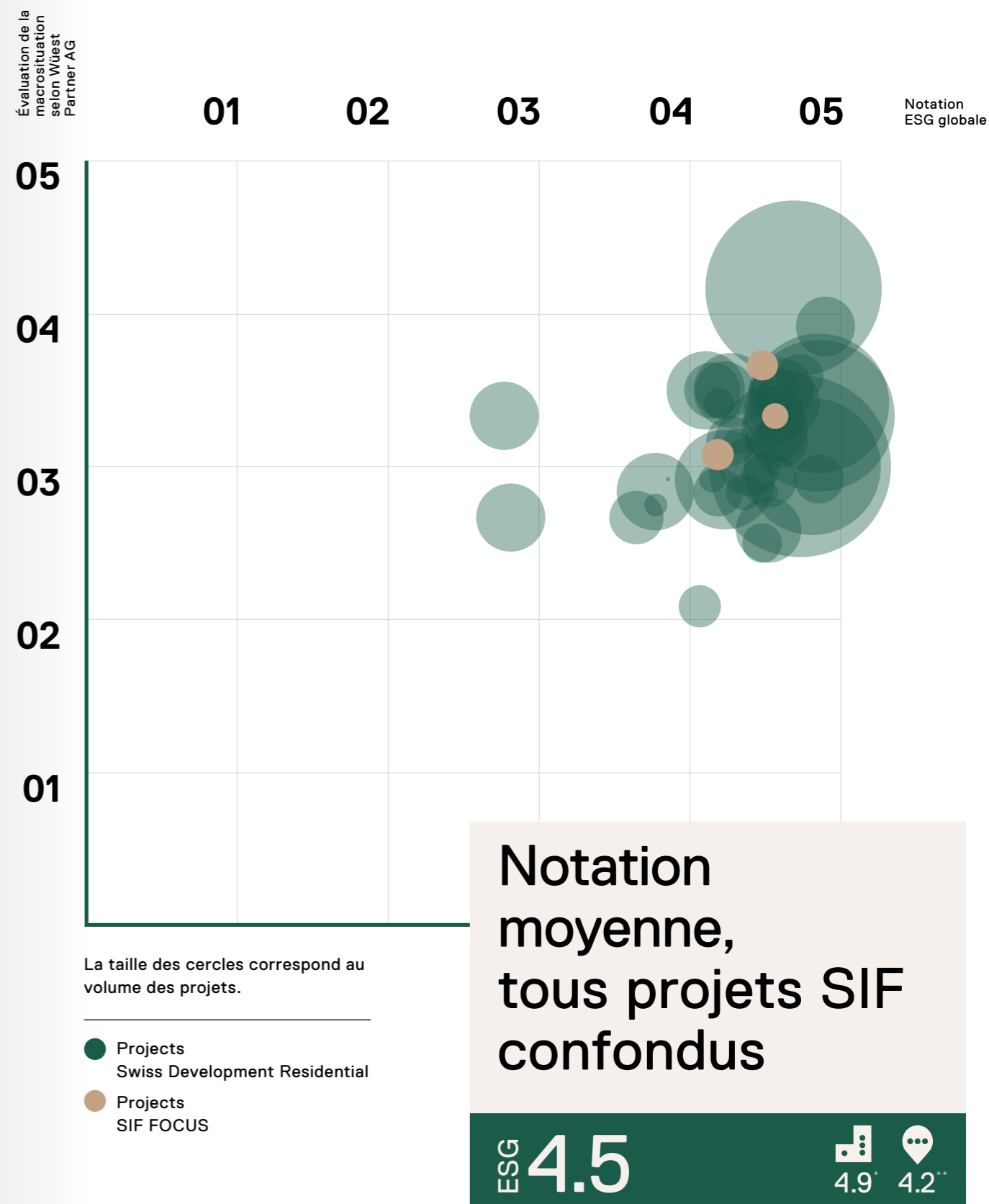
La notation ESG de Wüest Partner reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG se compose de la qualité du site et des facteurs de construction, 5 étant la meilleure note. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.



«Le développement de nos projets ne vise pas seulement à satisfaire les besoins actuels de nos parties prenantes, mais aussi à intégrer leurs intérêts futurs dans nos processus. Le ton est donné et nous sommes sur la bonne voie. Les occupants de nos immeubles achevés ainsi que les notations ESG attribuées par Wüest Partner AG nous le confirment.»

Milan Dejanovic
Senior Transaction Manager /
ESG & Sustainability Manager

La qualité des bâtiments et des sites des projets SIF se situe au-dessus de la moyenne suisse



* Notation du bâtiment
** Notation du site

Gloggeguet

Schaffhouse (SH)



Transformer le surplus de travail en valeur ajoutée

Avec l'un de ses premiers projets de développement de la zone « Gloggeguet », le groupe de placements en fait la démonstration : **la durabilité n'est pas une mode que l'on suit, mais une attitude que les planificateurs et les promoteurs ont depuis le début.**

En 2018, le groupe de placements achète une prairie en friche en périphérie de la ville de Schaffhouse. Un peu plus d'un hectare. Un petit coteau en fait partie où le tenancier cultivait du vin par le passé.

Les conditions idéales étaient réunies pour que les promoteurs puissent mettre à l'épreuve leurs compétences en termes de création et de planification. Cependant, le gros défi se présente au centre de la zone : une auberge classée avec une grange des XVIe/ XVIIe siècles.

« Lorsque nous intervenons sur de grandes zones de développement, il est presque toujours question de monuments classés », explique Tobias Meyer, Head of Development & Construction, qui ajoute : « Nous aimons ce genre de défi ». Comme dans ce cas : pendant le chantier qui a duré trois ans, nous avons travaillé main dans la main avec la conservation des monuments historiques de Schaffhouse. Pour finir, l'ancienne auberge a été rénovée avec beaucoup de goût. Les fenêtres et poutres délabrées ont été restaurées et élégamment intégrées au nouveau concept d'agencement.

La grange en piteux état a dû être démolie. En référence à l'ancien bâtiment fonctionnel, le nouvel édifice

en bois a été orné de lattes en bois rouge sombre et le toit a été couvert de tuiles historiques. Aujourd'hui, le bâtiment équipé d'une petite cuisine et de toilettes sert de point de rencontre pour les habitants et cet espace peut être loué pour des événements familiaux ou des fêtes. La « maison pour enfants de Glockengut » a emménagé dans l'auberge réhabilitée.

« Beaucoup de parents connaissaient déjà l'édifice historique de leur enfance. C'est un véritable témoin du passé qui symbolise la patrie dans laquelle ils peuvent toujours retourner grâce à la rénovation exécutée avec passion », se réjouit la responsable du projet Krishny Thilagakumaran, qui précise : « Faire revivre les témoins du passé avec des affectations pleines de sens est un élément positif de chaque tâche et rend un projet particulièrement captivant, plein de couleurs et bon. »

Mais ce n'est pas seulement avec l'intégration minutieuse d'une ancienne structure que la fondation de placement prouve son art de combiner judicieusement la rentabilité avec les aspects environnementaux. Les cinq immeubles du complexe immobilier de Gloggeguet se sont vu attribuer le certificat Minergie. Avec le chauffage central alimenté par une sonde géothermique et une pompe à chaleur, des robinets économes, des formes d'habitat flexibles et une infrastructure optimale, le groupe de placements réunit littéralement sous un toit les principaux critères d'une construction durable.

Transformer le surplus de travail en valeur ajoutée. C'est ainsi que le groupe de placements voit sa mission à l'égard de ses investisseurs. « Avec un projet assorti d'un concept bien équilibré, la satisfaction des habitants et des habitantes est plus grande. Des immeubles durables connaissent moins de fluctuations, ce qui favorise le maintien de la valeur tout en augmentant le succès de futures transactions », tels sont les propos tenus par Tobias Meyer pour résumer la fin du projet réussi sur toute la ligne.



« Un projet assorti d'un concept immobilier bien équilibré garantit le succès des transactions. »

Tobias Meyer
Head of Development & Construction

ESG 4.5

5.0* 4.1**

	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant				Propriété par étages
Appartements			27	-
Surface habitable			2 650 m ²	-
Surface commerciale			406 m ²	-

Opérationnel
Depuis 2021

Commercialisation
gloggeguet.ch

* Notation du bâtiment
** Notation du site

Le site durable de Gloggeguet

La zone de Gloggeguet à Schaffhouse établit des normes

- Approche bienveillante des monuments et des structures historiques
- Offre de logements étendue pour une bonne mixité sociale
- Confort élevé en ce qui concerne la qualité de l'air et l'atmosphère thermique
- Chauffage central avec énergie géothermique
- Tous les bâtiments certifiés Minergie
- Robinets économes
- Jardins et espaces verts comme lieux de repos et de rencontre
- Crèche, école primaire et magasins accessibles à pied
- Arrêt de bus devant la porte

Isola

Breitenbach (SO)

Poursuivre l'histoire avec succès

La zone des anciennes usines Isola acquise il y a deux ans fascine par ses dimensions : une rangée de vieilles halles industrielles des années 1960 côtoyant un bureau d'architecture classique s'étend sur 114 000 hectares. Le site est traversé par des forêts protégées et au milieu coule la Lüssel, une rivière qui fait partie du bassin versant du Rhin.

D'ici à 2038, la zone sera progressivement transformée en un quartier polyvalent d'habitations et de bureaux. Aujourd'hui déjà, le projet est un exemple parfait de développement de quartier durable. Il comprend en effet l'approche bienveillante de structures historiques tout comme la vision d'une architecture communautaire, efficace au plan énergétique et innovante.

Il y a encore du pain sur la planche avant d'y parvenir : le développement minutieux de la zone se déroule en étroite collaboration avec la commune et la population de Breitenbach. Des spécialistes comme des urbanistes, des architectes, des spécialistes du développement durable, des sociologues, des planificateurs de la circulation et des coûts ainsi que des experts immobiliers accompagnent l'ensemble du processus de transformation.

« Un aménagement durable naît du mélange réussi de types d'habitats, d'affectations, d'activités et de plusieurs générations. Ces éléments marquent le coup d'envoi d'un voisinage vivant, productif et d'une communauté authentique », explique Tobias Meyer, Head of Development & Construction en parlant du projet résidentiel ambitieux. Cependant, le nouveau quartier ne doit en aucun cas concurrencer le centre du village de Breitenbach, mais l'enrichir en lui apportant du dynamisme.

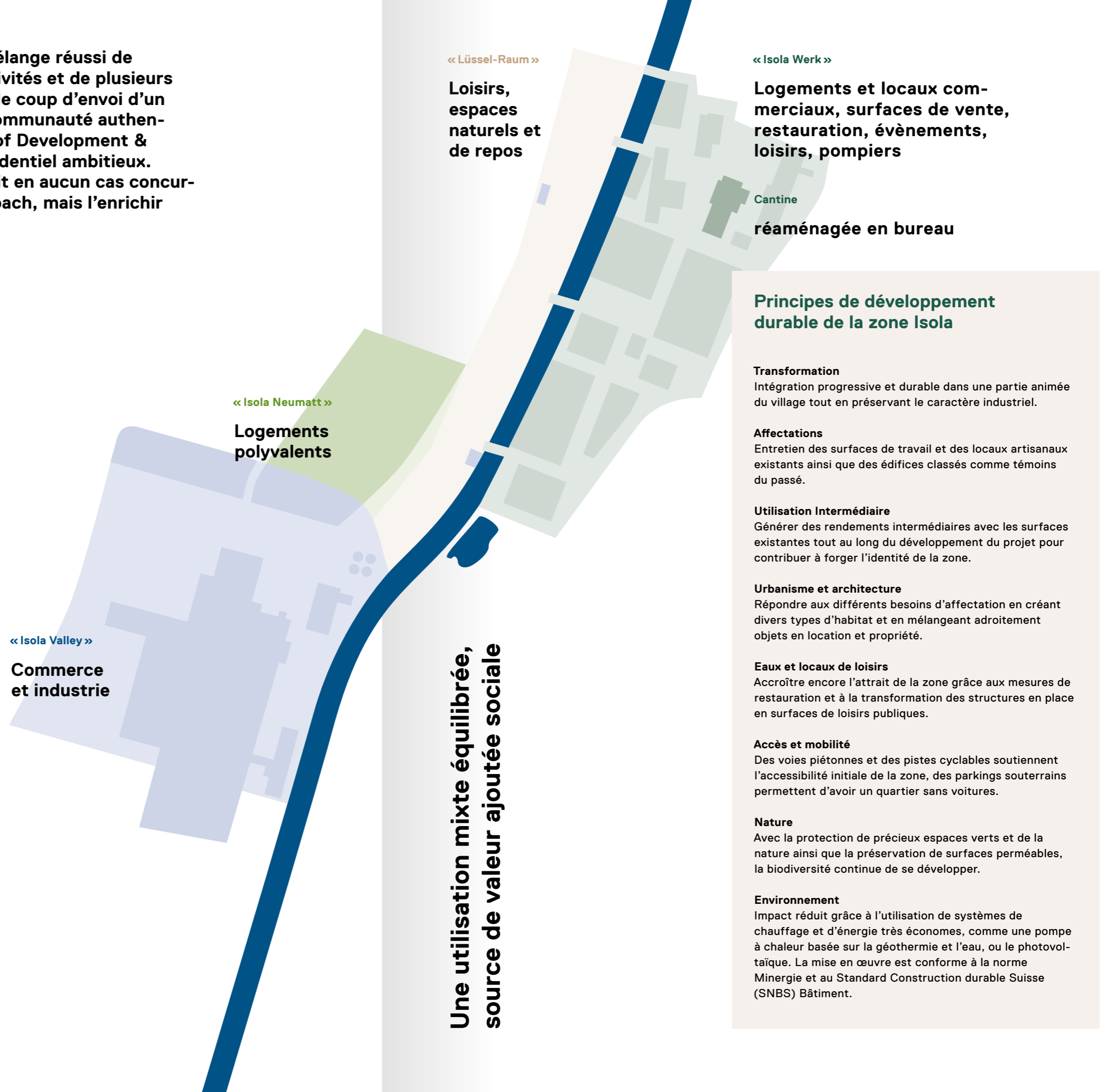
La zone d'Isola donne encore l'impression d'une zone industrielle endormie. On entend toujours le ronronnement permanent des machines derrière les vieilles portes en bois. Des camions pétaradent sur les pavés. Des artisans se pressent dans les ruelles. Pourtant, des améliorations ont déjà été apportées dans les coulisses : notamment des améliorations dans le domaine du système de chauffage. La température de l'eau du répartiteur thermique de la zone a été abaissée de quelque 175 °C à moins de 100 °C.

Plus de 100 vannes de régulation ont été insérées dans la conduite, permettant une distribution précise de la chaleur dans tous les bâtiments et les surfaces en location. Deux chauffages au mazout ont ainsi été arrêtés et remplacés par une chaudière à gaz. L'économie d'énergie en résultant sera considérable. Au printemps 2023, on aura des chiffres et on pourra pour la première fois dresser une comparaison avec la consommation des années précédentes.

Les locataires actuels apprécient l'approche holistique de Seraina Invest et saluent le maintien de nombreuses surfaces commerciales après le réaménagement de la zone. L'ancien bâtiment de la cantine, d'une surface utile de 1300 m², sera minutieusement rénové pour ensuite servir de bureau. Cette mission demande du tact. D'une part, il faut tenir compte d'une efficacité énergétique maximale et des nouvelles habitudes de travail, et d'autre part, la structure historique et l'architecture doivent être conservées. La demande de permis de construire pour le projet sera déposée au début du nouvel exercice.

D'ici le début du chantier en 2028, le quartier jouxtant la zone sera revitalisé grâce à différentes utilisations intermédiaires. Le nouveau et l'ancien pourront cohabiter sans problème. La zone se développe en effet par étapes : « Nous sommes convaincus que chaque projet doit être en accord avec les affectations spécifiques et les caractéristiques du lieu concerné », explique Arthur Onyeali, Senior Development & Construction Manager. « Ce que nous envisageons pour Breitenbach ne se concrétisera pas du jour au lendemain ».

Ce n'est d'ailleurs pas le but. Les histoires réussies ne se prolongent pas en un claquement de doigts. Leur déploiement doit être assuré par une planification professionnelle.



Seraina Investment Foundation

Portefeuille de projets 2022

Projets en équilibre



Même sur un marché soumis à des conditions difficiles, Seraina Investment Foundation maintient l'équilibre de ses projets. La mission est réussie en 2022, malgré des changements au niveau des intérêts et des frais de construction en hausse, notamment grâce à une excellente répartition entre les projets terminés, les projets en développement et ceux en construction.

Avec un échelonnement harmonieux de tous les projets de construction sur les 10 prochaines années, les développeurs de projet du groupe de placements contribuent à un développement durable.

« La gestion active de nos équipes d'experts fait toute la différence. Ainsi, notre groupe de placements parvient à

réaliser sur le long terme des projets immobiliers réussis qui satisfont aux exigences de nos utilisateurs et remplissent nos critères ESG. »



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Portefeuille de projets

Swiss Development Residential

Achèvement des travaux prévu

2023

Résidences Flore & Sens
Estavayer-le-Lac (FR)

Eolia

Cossonay (VD)

La Colline

Arlesheim (BL)^{GT}

2024

Südsicht

Vitznau (LU)

Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Chemin des Magnenets

Gland (VD)

2025

Pas d'achèvements prévus

2026

Florissant

Genève (GE)

Hofmatt Süd

Soleure (SO)

Bärenareal

Zollikofen (BE)

Via Berna

Zollikofen (BE)

Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Haldenstrasse

Zurich (ZH)

Limmattalstrasse

Zurich (ZH)

Neuhausstrasse

Bâle (BS)^{GT}

Combamare

Gorgier (NE)^{GT}

Affolternstrasse

Zurich (ZH)^{GT}

2027

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Hochhaus Papiermühle

Ittigen (BE)

Schachenweid

Oetwil am See (ZH)

Bolligenstrasse

Bolligen (BE)

2028

Haslirain H

Buchrain (LU)

Worblental

Ittigen (BE)

Talgutzentrum Ost

Ittigen (BE)

Pré-du-Gaud

Rolle (VD)^{GT}

En Carouge

Lonay (VD)^{GT}

2029

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Aeschenplatz

Bâle (BS)

Unter Erlen

Wollerau (SZ)

Hohlstrasse

Zurich (ZH)

Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)^{GT}

2030 ff

Jardin des Nations

Genève (GE)

Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Talgutzentrum West

Ittigen (BE)

Thurgauerstrasse

Zurich (ZH)

Isola

Breitenbach (SO)



SDR

Swiss Development
Residential

Portefeuille de projets

Swiss Development Residential

Achèvement des travaux prévu

2023

Résidences Flore & Sens
Estavayer-le-Lac (FR)

Eolia

Cossonay (VD)

La Colline

Arlesheim (BL)^{GT}

2024

Südsicht

Vitznau (LU)

Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Chemin des Magnenets

Gland (VD)

2025

Pas d'achèvements prévus

2026

Florissant

Genève (GE)

Hofmatt Süd

Soleure (SO)

Bärenareal

Zollikofen (BE)

Via Berna

Zollikofen (BE)

Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Haldenstrasse

Zurich (ZH)

Limmattalstrasse

Zurich (ZH)

Neuhausstrasse

Bâle (BS)^{GT}

Combamare

Gorgier (NE)^{GT}

Affolternstrasse

Zurich (ZH)^{GT}

2027

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Hochhaus Papiermühle

Ittigen (BE)

Schachenweid

Oetwil am See (ZH)

Bolligenstrasse

Bolligen (BE)

2028

Haslirain H

Buchrain (LU)

Worbental

Ittigen (BE)

Talgutzentrum Ost

Ittigen (BE)

Pré-du-Gaud

Rolle (VD)^{GT}

En Carouge

Lonay (VD)^{GT}

2029

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Aeschenplatz

Bâle (BS)

Unter Erlen

Wollerau (SZ)

Hohlstrasse

Zurich (ZH)

Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)^{GT}

2030 ff

Jardin des Nations

Genève (GE)

Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Talgutzentrum West

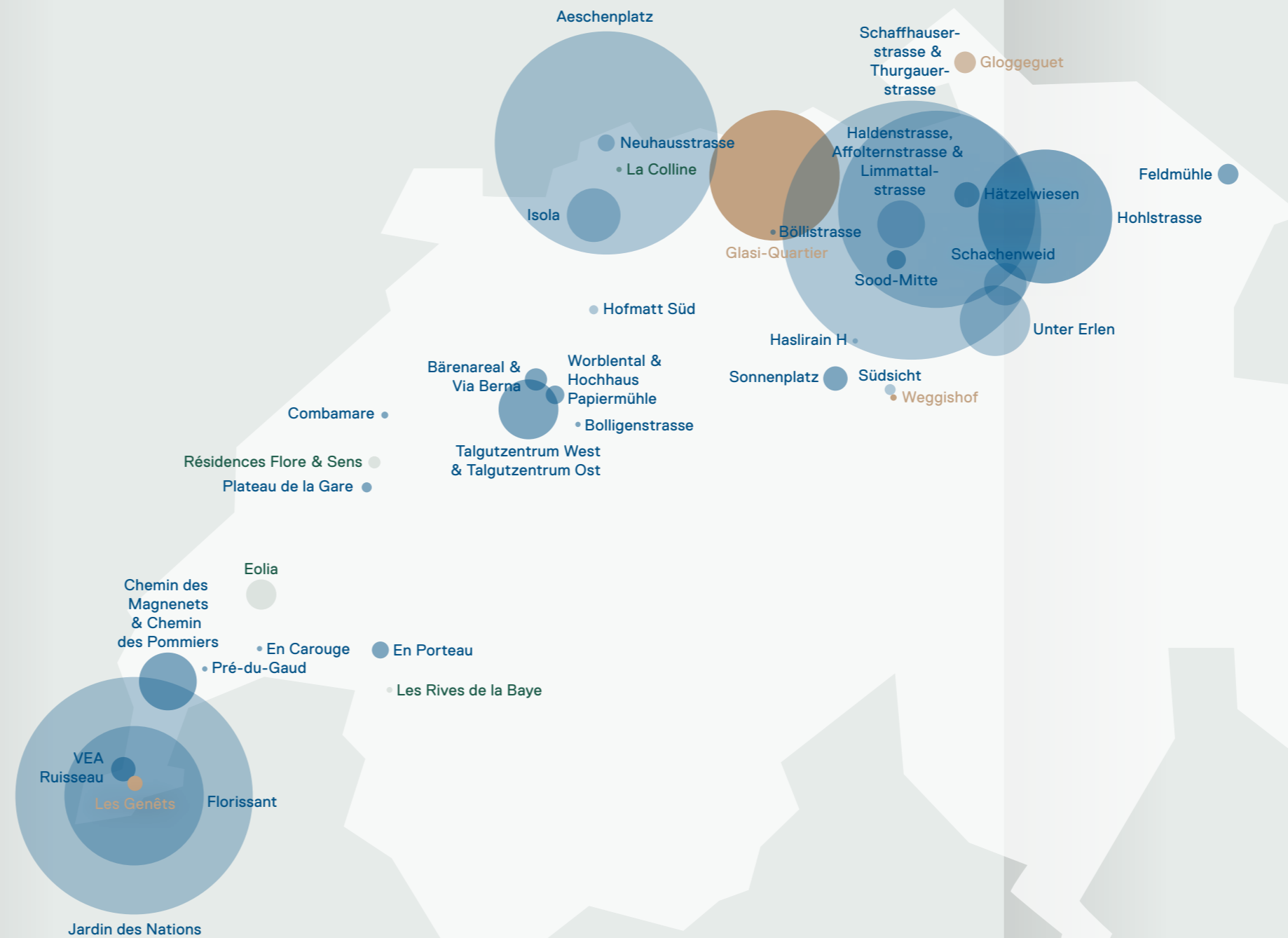
Ittigen (BE)

Thurgauerstrasse

Zurich (ZH)

Isola

Breitenbach (SO)



*Valeurs de marché actuelles

en millions de CHF, expertise d'évaluation de Wüest Partner AG

Types d'investissement

- Pays
- Propriété par étages
- ▲ Location

Phase

Projets existants (Regular)

Nouveaux projets (Bold)

- Développement
- Construction
- Opérationnel

Phase	Mio CHF*	Phase	Mio CHF*	Phase	Mio CHF*	Phase	Mio CHF*	Phase	Mio CHF*	
GENÈVE 359.6		NEUCHÂTEL 6.1		BERNE 88.4		BÂLE-VILLE 207.5		LUZERNE 33.7		
▲ Florissant, Genève	120.2	● Pré-du-Gaud, Rolle	2.5	● Bärenareal, Zollikofen	15.1	■ Neuhausstrasse, Bâle	15.0	● Südsicht, Vitznau	9.5	
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	21.3	■ En Carouge, Lonay	2.1	● Via Berna, Zollikofen	4.4	▲ ● Aeschenplatz, Bâle	192.5	▲ ● Sonnenplatz, Emmenbrücke	21.2	
▲ ● Jardin des Nations, Genève	205.0	● Les Rives de la Baye, Montreux	5.4	● Hochhaus Papiermühle, Ittigen	12.9	■ La Colline, Arlesheim	1.1	● Haslirain H, Buchrain	3.0	
▲ Les Genêts, Genève	13.1	FRIBOURG 19.7		● Bolligenstrasse, Bolligen	2.2	SOLEURE 54.2		ZURICH 514.4		
VAUD 99.6		● Résidences Flore & Sens, Estavayer-le-Lac	10.6	● Worbental, Ittigen	2.1	● Hofmatt Süd, Soleure	7.9	▲ Haldenstrasse, Zurich	21.3	
● Eolia, Cossonay	26.0	■ Plateau de la Gare, Estavayer-le-Lac	9.1	▲ ● Talgutzentrum Ost, Ittigen	25.7	▲ ● Isola, Breitenbach	46.3	● Limmattalstrasse, Zurich	14.5	
● Chemin des Pommiers, Gland	21.7	SCHWYZ 60.9		▲ ● Talgutzentrum West, Ittigen	26.0	ARGOVIE 4.2		■ Affolternstrasse, Zurich	5.5	
● Chemin des Magnenets, Gland	26.9	● Unter Erlen, Wollerau	60.9	● Bolligenstrasse, Bolligen	2.2	● Böllistrasse, Niederlenz	4.2	● Schachenweid, Oetwil am See	36.7	
▲ ● En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz	14.9			▲ ● Talgutzentrum West, Ittigen	26.0			▲ ● Hohlstrasse, Zurich	115.5	
								▲ ● Sood-Mitte, Adliswil		16.6
								▲ Thurgauerstrasse, Zurich		141.1
								▲ Schaffhauserstrasse, Opfikon		28.9
								■ Hätselwiesen, Wangen-Brüttisellen		21.8
								▲ Glasi Häuser PQRS, Bülach		112.5
								SAINT-GALL 17.8		
								■ Feldmühle, Rorschach		17.8
								SCHAFFHOUSE 18.7		
								▲ Gloggeguet, Schaffhouse		18.7

^{GT} Seraina Invest réalise ces projets avec son partenaire de développement Steiner SA au moyen d'un modèle de gestion de terrain.

Nouveaux projets

Seraina Invest a ajouté huit nouveaux projets à son portefeuille de développement pendant l'exercice.

Parmi les temps forts, on relève l'acquisition du projet de densification du centre-ville « Thurgauerstrasse », dont la valeur prévue à l'achèvement affiche 275 millions de francs. Le bien immobilier situé dans le nord de Zurich génère déjà des revenus intermédiaires élevés dans la phase de développement et augmente durablement la qualité du portefeuille.

L'achat du projet « Talgutzentrum West » a permis de compléter la revalorisation en cours du centre commercial près de Berne en lui ajoutant un développement intéressant.



Haldenstrasse

Zurich (ZH)

Des logements jeunes dans le quartier à la mode de Binz

Le quartier zurichois de Binz se développe à une vitesse fulgurante. Outre de petites coopératives d'artisans, au cours des dernières années, de plus en plus de cabinets de conseil, d'agences de publicité, de bureaux d'architectes et d'entreprises du secteur de la restauration sont venus s'installer dans cet ancien secteur industriel.

À partir de 2026, le quartier sera complété par un projet de bâtiment neuf de Seraina Invest. Le bâtiment à plan enneagonal sera réalisé sur un terrain en pente douce et offrira des appartements compacts de 1,5 à 3,5 pièces à destination d'un public jeune. Des balcons tout autour du bâtiment, un grand espace commun, des stations de recharge électrique ainsi que des places pour les vélos et des espaces de dépôt de déchets complètent cette offre de logements à proximité de l'Uetliberg.



Suit le rythme du développement rapide

ESG 5.0  5.0  5.0

	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant				Propriété par étages
Appartements			27	-
Surface habitable			1554 m ²	-
Surface commerciale			-	-

Prochaines étapes	Production d'énergie
- Lancer le développement du projet	- Pompe à chaleur à sondes géothermiques
- Effectuer le mandat d'étude	- Photovoltaïque
- Déposer la demande de permis de construire	
- Début des travaux : mi-2024	

¹ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.



Unter Erlen

Wollerau (SZ)

Des exigences ambitieuses en matière de design et de durabilité

Le site de 19 023 mètres carrés du projet « Unter Erlen » se situe sur la bande ouest de lotissements aux abords de Wollerau. Le groupe de placements planifie un quartier d'habitation haut de gamme implanté sur une pente douce. Avec une offre allant des unités individuelles aux appartements dans le segment de prix supérieur, parfois agrémentés d'espaces de bien-être, le projet répondra aux attentes multiples de ses habitants. Une vue époustouflante sur le lac de Zurich et l'espace de détente de proximité de Pfannenstil complètent son aspect esthétique.

Afin d'intégrer les maisons de quartier indépendantes d'« Unter Erlen » dans les structures de construction existantes, le langage des formes et la volumétrie sont soigneusement adaptés l'un à l'autre. En choisissant d'utiliser du béton recyclé et des matériaux naturels régionaux, le groupe de placements met fortement l'accent sur une réalisation durable. Les constructions durables permettent non seulement de réduire l'entretien, mais aussi de satisfaire aux exigences écologiques tout en assurant une exploitation extrêmement économique.



Besoins variés

Surface habitable

8 382 m²

ESG¹ 4.2

4.9* 3.6**

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant			Propriété par étages
Appartements			69
Surface habitable			8 382 m ²
Surface commerciale			-

Prochaines étapes	Production d'énergie
- Entrée en vigueur du plan de conception et du permis de construire	- Photovoltaïque
- Début des travaux : fin 2027	

¹ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Talgutzentrum West

Ittigen (BE)

Une architecture contemporaine sur des éléments existants

Grâce à son emplacement central et ses bonnes connexions, le Talgutzentrum se prête à des utilisations porteuses d'identité et au développement d'un lotissement vers l'intérieur. En achetant le bâtiment des années 70 situé à l'ouest, le groupe de placements a ajouté un élément important à ses plans existants.

Tandis que son équivalent à l'est prévoit un bâtiment complètement neuf, pour le « Talgutzentrum West », un développement sur les éléments existants est planifié. Ce n'est pas le seul aspect du projet à satisfaire aux exigences strictes en matière de développement d'un quartier durable. De nouvelles typologies de logements sur différents niveaux créent une structure urbaine qui renforce considérablement la valeur de la communauté de ce faubourg de Berne.

Avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée, le « Talgutzentrum West » s'ouvrira sur la Worblentals-trasse et les environs immédiats. Des unités compactes créent des espaces d'expérimentation pour des start-up innovantes dans l'alimentation ou des entreprises artisanales qui ravivent le caractère du centre du quartier et peuvent s'adapter à de nouveaux modes de vie.



Emplacement central

Surface habitable

16 083 m²

1 472 m²

Surface commerciale

ESG¹ 4.7

5.0* 4.4**

	Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant				Propriété par étages
Appartements			91	77
Surface habitable			7 534 m ²	8 549 m ²
Surface commerciale			1 472 m ²	-

Prochaines étapes

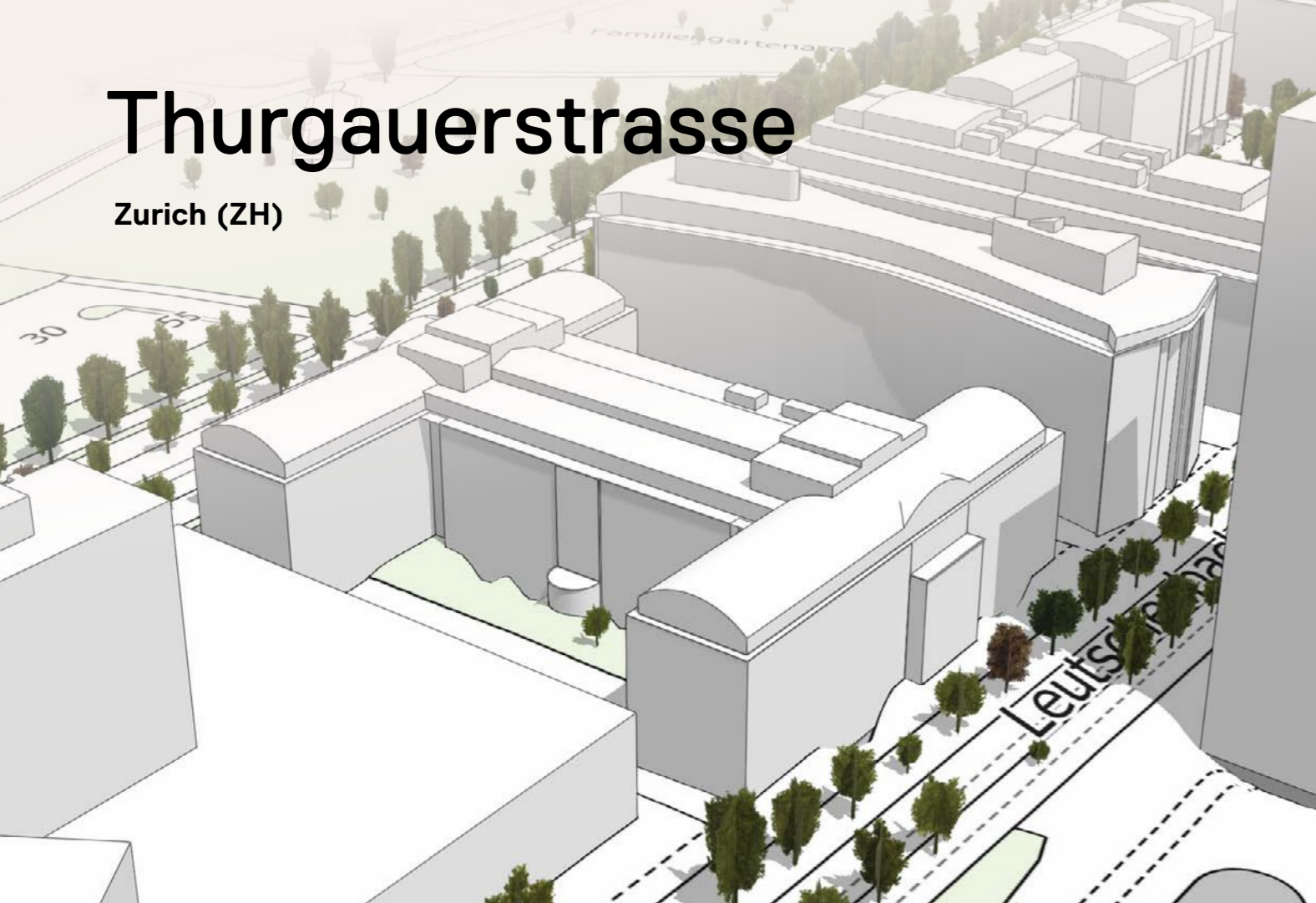
- Réaliser l'étude de faisabilité
- Acheter d'autres unités par étage
- Début des travaux : mi-2028



¹ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**).
5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Thurgauerstrasse

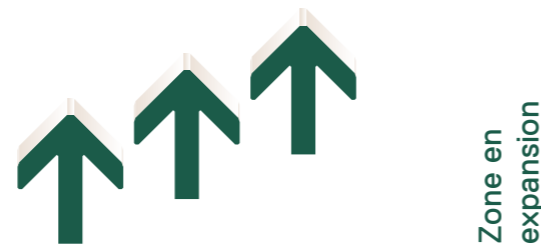
Zurich (ZH)



Un élément urbain à fort potentiel de développement

Non loin de la gare d'Oerlikon se situe un quartier en pleine métamorphose. Des immeubles d'habitation de plusieurs étages surplombent l'ancien secteur industriel. Un centre de santé avec des logements pour personnes âgées, un complexe scolaire étendu, des bâtiments résidentiels en coopératives et de nombreux projets de densification le montrent : la zone le long de la Thurgauerstrasse est en train de devenir un quartier digne de ce nom.

Le groupe de placements s'est assuré d'y obtenir un terrain de presque 7000 mètres carrés. Un bâtiment commercial des années 80 entièrement loué, qui devait initialement être un hôtel, se trouve également sur le site. Un concept de développement durable en cours d'élaboration doit encore déterminer pour quels usages cet élément urbain sera intégré au nouveau quartier à l'avenir. Une chose est sûre : le projet viendra étoffer le nord de Zurich d'un développement porteur de valeur et d'une offre pertinente répondant aux besoins de ce site bien connecté.



ESG¹ 4.9 5.0^{*} 4.9^{**}

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant		Location	Propriété par étages
Appartements		à définir	-
Surface habitable		10 472 m ²	-
Surface commerciale		7 299 m ²	-

Prochaines étapes

- Mettre en œuvre la stratégie de location
- Élaborer le concept urbain et la stratégie de développement durable
- Début des travaux : mi-2030

Production d'énergie

- Chauffage à distance

Schaffhauser- Limmattal- strasse

Opfikon (ZH)

Des propriétés commerciales très bien connectées dans le nord de Zurich

ESG¹ 2.4 1.9^{*} 3.0^{**}

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant		Location	Propriété par étages
Appartements		-	-
Surface habitable		-	-
Surface commerciale		8 383 m ²	-

Prochaines étapes

- Exploitation de l'immeuble existant
- Location des surfaces vacantes
- Vente en 2023

Zurich (ZH)

Un confort élevé en plein centre

ESG¹ 4.9 5.0^{*} 4.9^{**}

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant		Location	Propriété par étages
Appartements		-	15
Surface habitable		-	1243 m ²
Surface commerciale		-	-

Prochaines étapes

- Élaborer l'étude pour l'avant-projet
- Déposer la demande de permis de construire
- Début des travaux : mi-2024

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à sondes géothermiques
- Photovoltaïque

Affoltern- strasse

Zurich (ZH)^{GT}

Des appartements individuels compacts dans un quartier au calme

Réserve foncière

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant		Location	Propriété par étages
Appartements		-	12
Surface habitable		-	855 m ²
Surface commerciale		-	-

Prochaines étapes

- Achever l'avant-projet
- Déposer la demande de permis de construire
- Début des travaux : fin 2023

Combamare

Gorgier (NE)^{GT}

Des logements haut de gamme avec vue sur le lac

Réserve foncière

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant		Location	Propriété par étages
Appartements		-	44
Surface habitable		-	4397 m ²
Surface commerciale		-	1325 m ²

Prochaines étapes

- Entrée en vigueur du permis de construire
- Début des travaux : début 2024

¹ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Projets en cours

Les projets immobiliers existants dans le portefeuille SDR affichent une évolution réjouissante. Le lancement des travaux est imminent pour deux lotissements de maisons individuelles mitoyennes à Gland.

Les 67 propriétés par étage des bâtiments « Eolia » à Cossonay ont été vendues. La commercialisation du projet « Résidences Flore & Sens » est également en bonne voie. Le groupe de placements prévoit l'achèvement de ces deux projets romands cette année.

Dans le cadre de la revalorisation du Talgutzentrum près de Berne et afin de créer des synergies avec les usages voisins, le projet « Talgutzentrum Ost » sera désormais poursuivi en mettant l'accent sur l'usage d'habitation au sein du « Swiss Development Residential ».

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Un ensemble de maisons avec vue sur le lac Léman

ESGⁱ 4.1

5.0* 3.3**

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

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> Entrée en vigueur du plan d'aménagement Dépôt de la demande de permis de construire Début des travaux : début 2025 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> Photovoltaïque Pompe à chaleur à sondes thermiques |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Hofmatt Süd

Soleure (SO)

Un nouveau lotissement attrayant à forte valeur récréative

ESGⁱ 4.3

4.7* 4.0**

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	89
Surface habitable	-	6 834 m ²
Surface commerciale	-	-

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> Dépôt du plan d'aménagement Révision du plan de zones effectuée Début des travaux : début 2026 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> Chauffage à distance Photovoltaïque | Commercialisation
boelli-sued.ch |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Des espaces de conception sur un ancien site industriel

ESGⁱ 4.6

5.0* 4.3**

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 <ul style="list-style-type: none"> Conclure la phase d'élaboration du plan directeur Élaborer le plan d'affectation spéciale Début des travaux : 2033 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> Pompe à chaleur Photovoltaïque | Commercialisation
sonnhalde-vitznau.ch |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

Südsicht

Vitznau (LU)

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

ESGⁱ 4.5

5.0* 4.0**

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	18
Surface habitable	-	1 821 m ²
Surface commerciale	-	-

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> Creuser les fondations Commercialisation des trois bâtiments Achèvement des travaux prévu : fin 2024 | Commercialisation
sonnhalde-vitznau.ch |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

Eolia

Cossonay (VD)

Sur le versant sud d'un quartier résidentiel calme à proximité de la forêt

ESGⁱ 4.5

5.0* 4.1**

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

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> Terminer le gros œuvre Achèvement des travaux prévu : mi-2023 | Production d'énergie <ul style="list-style-type: none"> Pompe à chaleur à sondes géothermiques Photovoltaïque | Commercialisation
eolia.ch |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

Jardin des Nations

Genève (GE)

Un développement durable de quartier de classe internationale

ESGⁱ 4.8

5.0* 4.6**

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	-	-
Surface commerciale	67 660 m ²	-

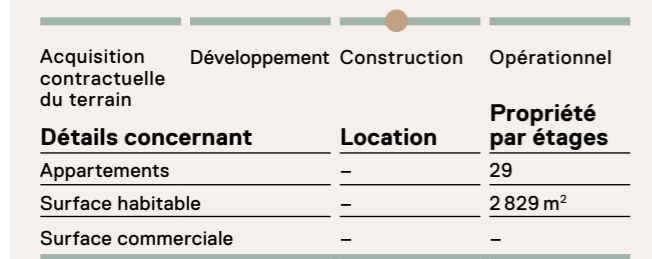
- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Prochaines étapes <ul style="list-style-type: none"> Conclure la phase de planification test Déposer le plan de construction du quartier Poursuivre les utilisations intermédiaires Début des travaux : début 2026 | Commercialisation
jardin-des-nations.ch |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

ⁱ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Résidences Flore & Sens

Estavayer-le-Lac (FR)

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

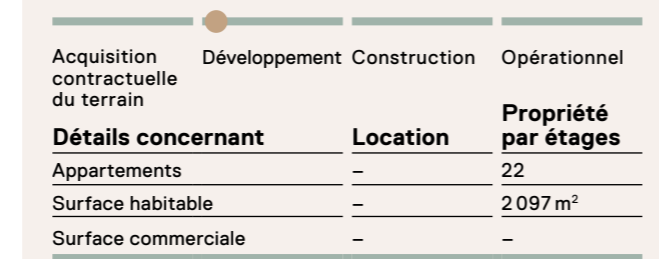


- Prochaines étapes**
- Terminer le gros œuvre
 - Vendre les propriétés par étage restantes
 - Achèvement des travaux prévu: fin 2023
- Production d'énergie**
- Pompe à chaleur à sondes thermiques
 - Photovoltaïque
- Commercialisation**
residences-flore-et-sens.ch

Haslirain H

Buchrain (LU)

Aménagement de logements de qualité entre ville et campagne

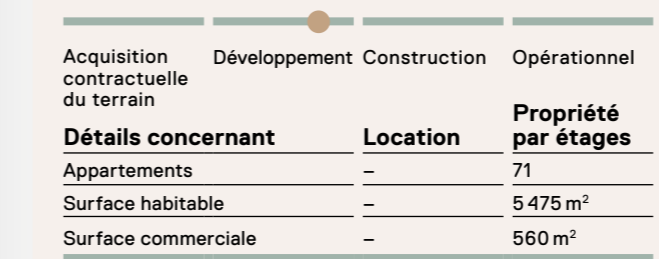


- Prochaines étapes**
- Procéder au changement de zone
 - Finaliser l'avant-projet
 - Début des travaux: mi-2026
- Production d'énergie**
- Chauffage à distance
- Commercialisation**
haslirainpark.ch

Hochhaus Papiermühle

Ittigen (BE)

Un immeuble de grande hauteur en filigrane dans un quartier en plein essor

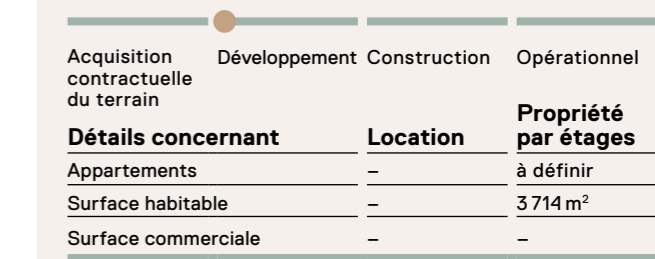


- Prochaines étapes**
- Achever l'avant-projet
 - Entrée en vigueur du permis de construire et du plan de lotissement
 - Début des travaux: fin 2025
- Production d'énergie**
- Chauffage à distance
 - Photovoltaïque

Worblental

Ittigen (BE)

Un projet urbain de construction neuve à fort potentiel

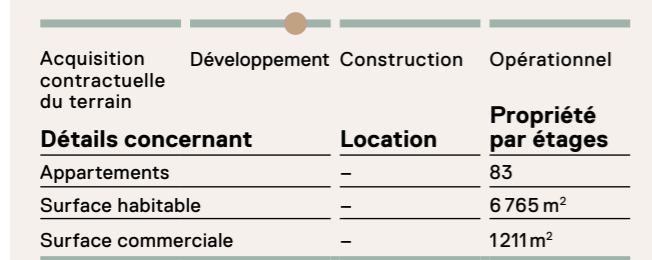


- Prochaines étapes**
- Effectuer le mandat d'étude
 - Demande de permis de construire, déposer le plan de lotissement et la zone avec obligation de planification
 - Début des travaux: mi-2026
- Production d'énergie**
- Chauffage à distance

Bärenareal

Zollikofen (BE)

Un ensemble résidentiel haut de gamme à caractère urbain

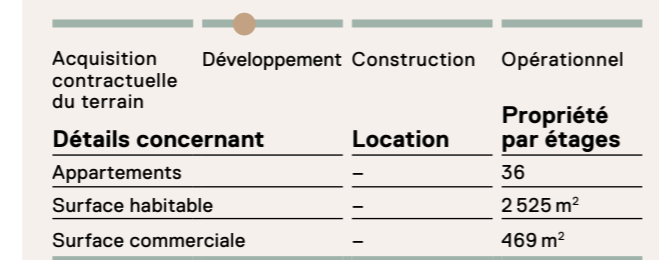


- Prochaines étapes**
- Entrée en vigueur du permis de construire
 - Finaliser l'avant-projet
 - Début des travaux: mi-2024
- Production d'énergie**
- Chauffage à distance

Via Berna

Zollikofen (BE)

Un espace de vie baigné de lumière avec une vue panoramique

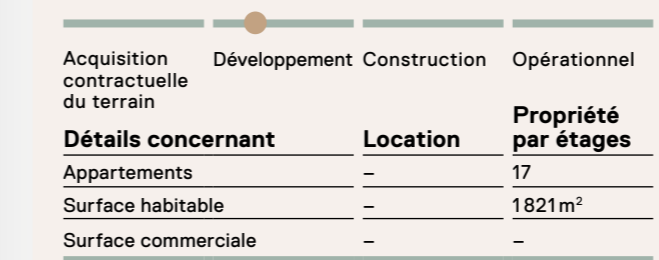


- Prochaines étapes**
- Dépôt du permis de construire
 - Entrée en vigueur du permis de construire
 - Début des travaux: mi-2024
- Production d'énergie**
- Chauffage à distance
 - Photovoltaïque

Bolligenstrasse

Bolligen (BE)

Logements en propriété idylliques en bordure de village

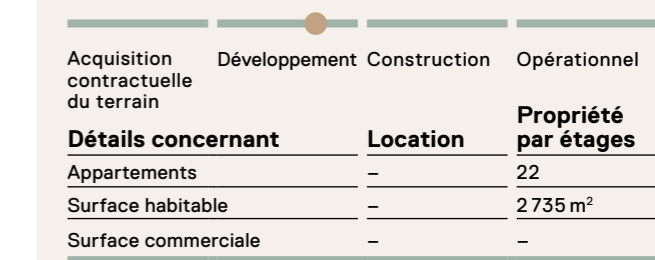


- Prochaines étapes**
- Entrée en vigueur du plan de lotissement
 - Dépôt de la demande de permis de construire
 - Début des travaux: début 2025
- Production d'énergie**
- Installation à copeaux de bois
 - Chauffage à distance
 - Photovoltaïque

Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Un habitat moderne dans une magnifique région de châteaux



- Prochaines étapes**
- Achever l'avant-projet
 - Déposer la demande de permis de construire
 - Début des travaux: fin 2024
- Production d'énergie**
- Pompes à chaleur décentralisées à air

¹ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Des maisons individuelles haut de gamme dans un faubourg de Genève

ESG¹ 4.4

5.0* 3.8**

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	33
Surface habitable	-	4 522 m ²
Surface commerciale	-	-

Prochaines étapes

- Traiter les recours reçus
- Obtenir le permis de construire
- Début des travaux : mi-2023

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à sondes thermiques
- Photovoltaïque

Chemin des Magnenets

Gland (VD)

Des logements en propriété sur une colline idyllique près de Genève

ESG¹ 4.6

5.0* 4.2**

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	30
Surface habitable	-	4 537 m ²
Surface commerciale	-	-

Prochaines étapes

- Traiter les recours reçus
- Obtenir le permis de construire
- Début des travaux : début 2023

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à eau
- Photovoltaïque

Aeschenplatz Florissant

Bâle (BS)

Un site au rayonnement international

ESG¹ 4.7

5.0* 4.5**

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

- Effectuer le mandat d'étude
- Commercialiser davantage d'espaces de bureaux comme utilisations intermédiaires
- Début des travaux : début 2027

Commercialisation

oh-ffice.ch

Genève (GE)

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

ESG¹ 4.9

5.0* 4.9**

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

- Retravailler la demande de permis de construire en y apportant des modifications
- Début des travaux : début 2024

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à eau
- Photovoltaïque

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Une association parfaite d'espaces de vie et de travail sur un même site

ESG¹ 4.6

5.0* 4.2**

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	à définir	à définir
Surface habitable	2 429 m ²	1 215 m ²
Surface commerciale	9 801 m ²	-

Prochaines étapes

- Déposer la demande pour le plan de quartier
- Début des travaux : début 2027

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à eau
- Photovoltaïque

Isola

Breitenbach (SO)

Un site industriel historique en pleine mutation

ESG¹ Développement 3.5

Bâtiment existant 2.5

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	80	182
Surface habitable	6 146 m ²	21 435 m ²
Surface commerciale	22 293 m ²	-

Prochaines étapes

- Faire valider le modèle partiel par l'assemblée communale
- Obtenir le permis de construire pour la première étape d'assainissement
- Début des travaux : 2028/2029

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à sondes géothermiques et à eau
- Photovoltaïque

Commercialisation

isolawerke.ch

Hohlstrasse

Zurich (ZH)

Vivre et travailler dans le quartier à la mode de Zurich

ESG¹ 4.9

5.0* 4.8**

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

- Présenter l'état du projet à la commission du bâtiment
- Effectuer le mandat d'étude
- Exploiter l'utilisation intermédiaire
- Début des travaux : début 2027

Schachenweid

Oetwil am See (ZH)

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

ESG¹ 3.6

5.0* 2.3**

Acquisition contractuelle du terrain Développement Construction Opérationnel

Détails concernant	Location	Propriété par étages
Appartements	-	89
Surface habitable	-	8 736 m ²
Surface commerciale	-	448 m ²

Prochaines étapes

- Attendre la décision sur la suite du déroulement de l'étude
- Entrée en vigueur du permis de construire
- Début des travaux : mi-2025

¹ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Talgut-zentrum Ost

Ittigen (BE)

Une zone résidentielle de grande qualité du point de vue de l'urbanisme



Réserve foncière

Seraina Invest met en œuvre huit projets immobiliers avec son partenaire de développement Steiner SA au moyen d'un modèle de gestion de terrain. Dans ce modèle, le terrain est vendu aux futurs propriétaires dans le cadre du développement. C'est pourquoi les projets porteur de terrain sont exclus de la notation ESG.

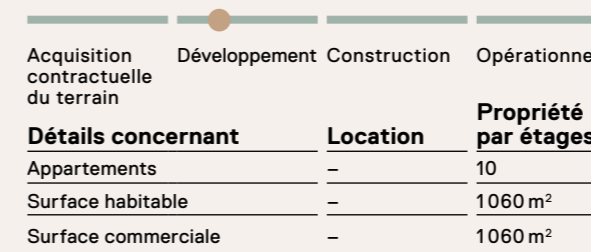
Pré-du-Gaud La Colline

Rolle (VD)

Arlesheim (BL)

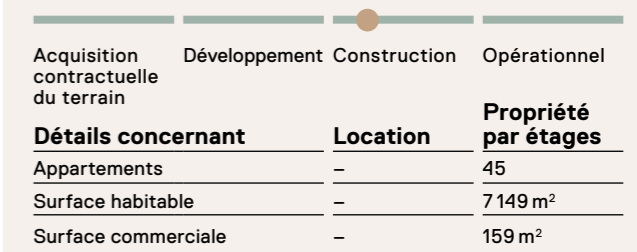
Logement et artisanat au bord du lac Léman

Des immeubles collectifs ensoleillés à proximité de la ville



Prochaines étapes

- Faire voter la commune au sujet des plans pour la connexion de la zone
- Procéder au changement de zone
- Début des travaux : mi-2027



Prochaines étapes

- Finaliser l'aménagement intérieur
- Vendre les dernières propriétés par étages
- Achèvement des travaux : mi-2023

Production d'énergie

- Pompe à chaleur

Commercialisation

la-colline-arlesheim.ch

* La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

En Carouge

Lonay (VD)

Une petite commune reliée à la ville

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement	Construction	Opérationnel	
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	à définir	à définir	
Surface habitable	655 m ²	1781 m ²	
Surface commerciale	141 m ²	-	

Prochaines étapes

- Déposer le plan directeur
- Entrée en vigueur du permis de construire
- Début des travaux : mi-2026

Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

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

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	-	1306 m ²	

Prochaines étapes

- Déposer le plan directeur
- Entrée en vigueur du permis de construire
- Début des travaux : fin 2025

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à eau lacustre
- Photovoltaïque

Sonnenplatz

Emmenbrücke (LU)

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

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

- Projet vendu à un investisseur tiers
- Transfert de propriété à l'entrée en vigueur du permis de construire

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à sondes géothermiques
- Photovoltaïque

Neuhausstrasse

Bâle (BS)

Un nouveau lieu dans le charmant quartier du port

Acquisition contractuelle du terrain			
Développement	Construction	Opérationnel	
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements / Maisons mitoyennes	-	14 / 13	
Surface habitable	-	2 587 m ²	
Surface commerciale	-	-	

Prochaines étapes

- Développer le projet en construction régulière
- Déposer la demande de permis de construire
- Début des travaux : fin 2024

Production d'énergie

- Chauffage à distance

Hätzelwisen

Wangen-Brüttisellen (ZH)

Un grand bâtiment polyvalent dans la région de Zurich

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

- Projet vendu à un investisseur tiers
- Transfert de propriété à l'entrée en vigueur du permis de construire

Production d'énergie

- Gaz et pompe à chaleur à air

Feldmühle

Rorschach (SG)

Développement d'un site dans un lieu historique

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	4 317 m ²	1 076 m ²	

Prochaines étapes

- Projet vendu à un investisseur tiers
- Transfert de propriété à l'entrée en vigueur du permis de construire

Production d'énergie

- Pompe à chaleur à eau lacustre
- Photovoltaïque

Achevé

Le projet modèle de 96 000 mètres carrés du « Glasi-Quartier » dans l'ancienne verrerie de Bülach a pu être achevé pendant l'exercice sous revue. Le lotissement élégant en bois dans une menuiserie historique au centre de Montreux a également été livré à ses nouveaux propriétaires.

Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Propriété par étages



Glasi Häuser PQRS

Bülach (ZH)

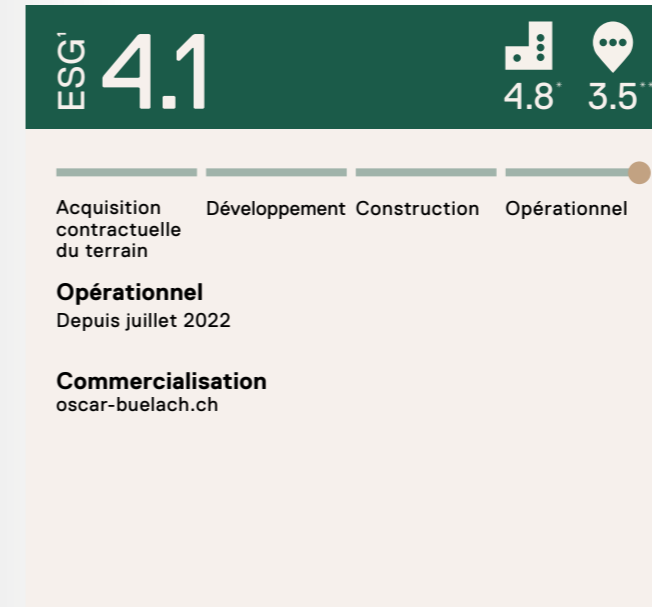
Immeuble de placement



Glasi Haus O

Bülach (ZH)

Propriété par étages



Vendu

Quatre terrains issus du modèle de gestion de terrain ont été vendus à de nouveaux propriétaires pendant l'exercice.

Valsainte RF 720

Vevey (VD)

Neuhegi

Winterthour (ZH)

Bramois

Sion (VS)

Haslirain D

Buchrain (LU)

* La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Portefeuille de projets

SIF FOCUS

Après un relancement stratégique, le groupe de placements « Swiss Development Commercial », qui existe depuis 2019, poursuit ses acquisitions sous le nom de « SIF FOCUS ». Avec des investissements renforcés, par ex. dans le domaine des sciences de la vie, Seraina Invest contribue au progrès technologique et répond aux opportunités et aux besoins inhérents à une société vieillissante.

Les solutions de travail pour les secteurs de production à forte création de valeur sont un autre point important de sa stratégie. Avec le groupe de PME « Manufakt 4123 », le groupe de placements, qui a été restructuré, a remporté son premier projet dès la fin de l'année 2022.

Achèvements de travaux prévus

2025

Manufakt 4123

Allschwil (BL)

2026

ZOWO

Zollikofen (BE)

2029

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)



NO

SIF
FOCUS

Portefeuille de projets

SIF FOCUS

Après un relancement stratégique, le groupe de placements « Swiss Development Commercial », qui existe depuis 2019, poursuit ses acquisitions sous le nom de « SIF FOCUS ». Avec des investissements renforcés, par ex. dans le domaine des sciences de la vie, Seraina Invest contribue au progrès technologique et répond aux opportunités et aux besoins inhérents à une société vieillissante.

Les solutions de travail pour les secteurs de production à forte création de valeur sont un autre point important de sa stratégie. Avec le groupe de PME « Manufakt 4123 », le groupe de placements, qui a été restructuré, a remporté son premier projet dès la fin de l'année 2022.

Achèvements de travaux prévus

2025

Manufakt 4123
Allschwil (BL)

2026

ZOWO
Zollikofen (BE)

2029

VEA Ruisseau
Meyrin (GE)

Phase	Mio CHF*	
BÂLE-CAMPAGNE	6.4	
▲ Manufakt 4123, Allschwil**	6.4	
BERNE	5.8	
▲ ZOWO, Zollikofen	5.8	
GENÈVE	4.2	
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	4.2	

* Valeurs de marché actuelles
en millions de CHF, expertise d'évaluation de Wüest Partner AG

** Évaluation aux coûts d'acquisition

Types d'investissement

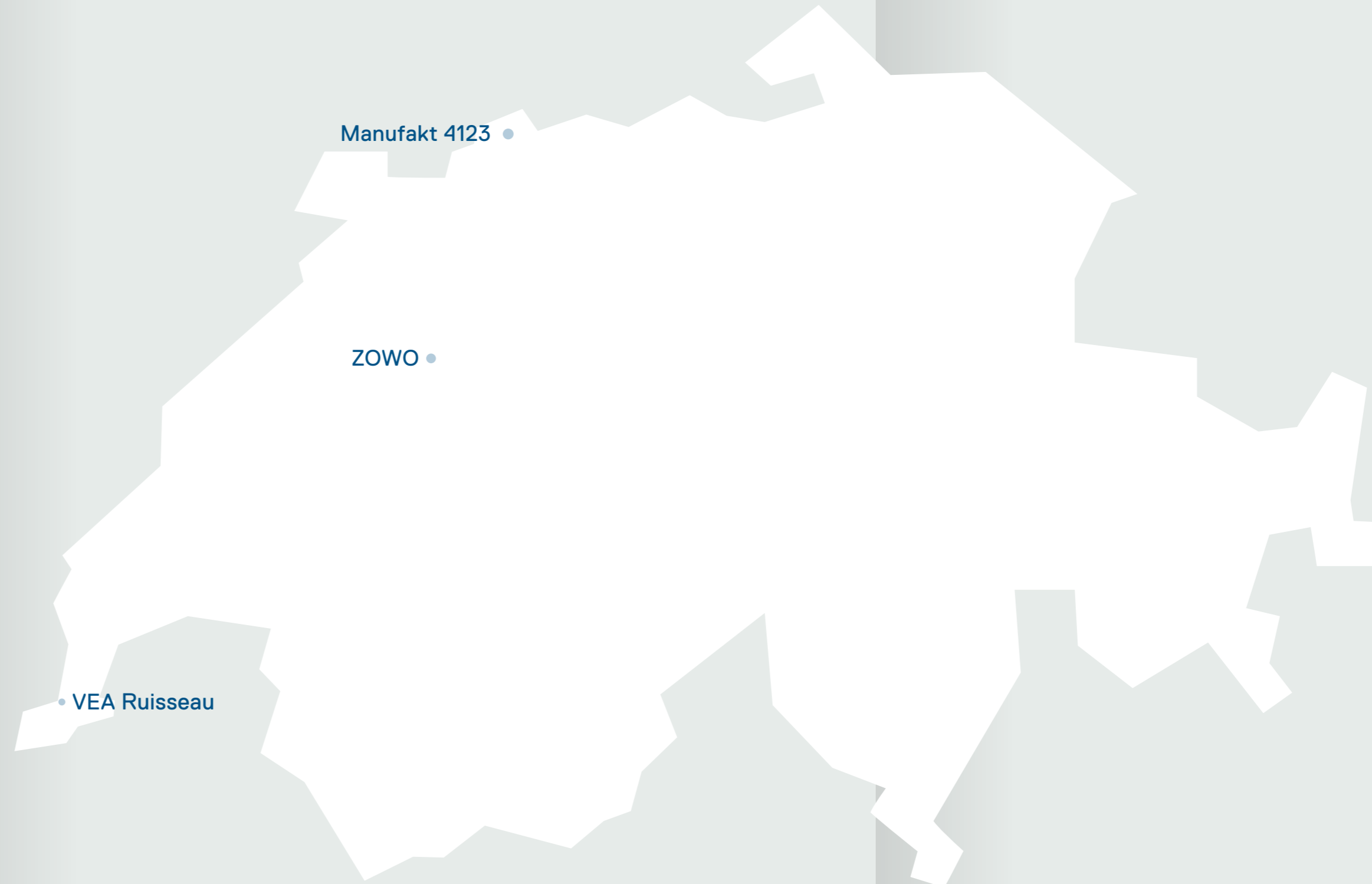
- Pays
- Propriété par étages
- ▲ Location

Phase

Projets existants (Regular)

Nouveaux projets (Bold)

- Développement
- Construction
- Opérationnel



SIF
FOCUS

Nouveaux projets



Projets en cours

Manufakt 4123

Allschwil (BL)

Complexe de bâtiments modulaire pour l'industrie 4.0

« Quiconque se met en réseau a plus de potentiel. » Selon ce crédo, un complexe de bâtiments rassemblant les secteurs progressistes autour des sciences de la vie, des cleantech et des nouvelles technologies est en cours de construction. Les PME locataires peuvent utiliser ensemble des salles de réunion, des espaces de convivialité et des services et bénéficier d'une forte création de valeur. Des systèmes de cloisons de séparation flexibles s'adaptent à diverses structures d'entreprises et évoluent avec les besoins de leurs utilisateurs.

Avec « Manufakt 4123 », Seraina Invest planifie un nouveau type d'espace commercial qui mise sur les normes énergétiques et de construction les plus exigeantes et sur une exploitation durable des biens immobiliers.

ESG¹ 4.1

5.0* 3.0**

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	-	-	
Surface habitable	-	-	
Surface commerciale	7 047 m ²	-	

Prochaines étapes

- Dépôt de la demande de permis de construire
- Élaboration de l'avant-projet
- Début des travaux : fin 2023

Commercialisation

manufakt-steiner.ch

ZOWO

Zollikofen (BE)

Des surfaces de bureaux, commerciales et de stockage bénéficiant d'une excellente macro-localisation

ESG¹ 4.5

5.0* 4.0**

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	-	-	
Surface habitable	-	-	
Surface commerciale	8 919 m ²	-	

Prochaines étapes

- Préparer l'avant-projet
- Début des travaux : fin 2024

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Un bâtiment en verre futuriste avec une offre de prestations variée

ESG¹ 4.6

5.0* 4.2**

Acquisition contractuelle du terrain	Développement	Construction	Opérationnel
Détails concernant	Location	Propriété par étages	
Appartements	à définir	à définir	
Surface habitable	495 m ²	247 m ²	
Surface commerciale	1 997 m ²	-	

Prochaines étapes

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

Alimentation en énergie

- Photovoltaïque
- Hydroélectricité

¹ La notation ESG reflète le scénario de développement futur du bien immobilier. Le score ESG prend en compte les facteurs liés au bâtiment (*) et la qualité de l'emplacement (**). 5 = bon, 1 = mauvais. Une note de 3 représente la moyenne pour toute la Suisse.

Fondation de placements

En un coup d'œil

2016 année de
création

Réglementée

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

Valeurs

- Pensée novatrice
- Partenariat
- Durabilité

Compétences

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

Indépendante
autonome



Exclusivement

destinée aux institutions de
prévoyance suisses

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

Groupes de placements

**Swiss
Development
Residential**

Lancement en mars 2017

SIF FOCUS

anciennement « Swiss
Development Commercial »

Lancement en octobre 2019

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

46 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



Andreas Hürlimann
Membre



Luzius Hitz
Membre



Hendrik van der Bie
Membre

Direction



Reto Niedermann
CEO



Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Comité d'investissement



Dr Christoph Zaborowski
Président



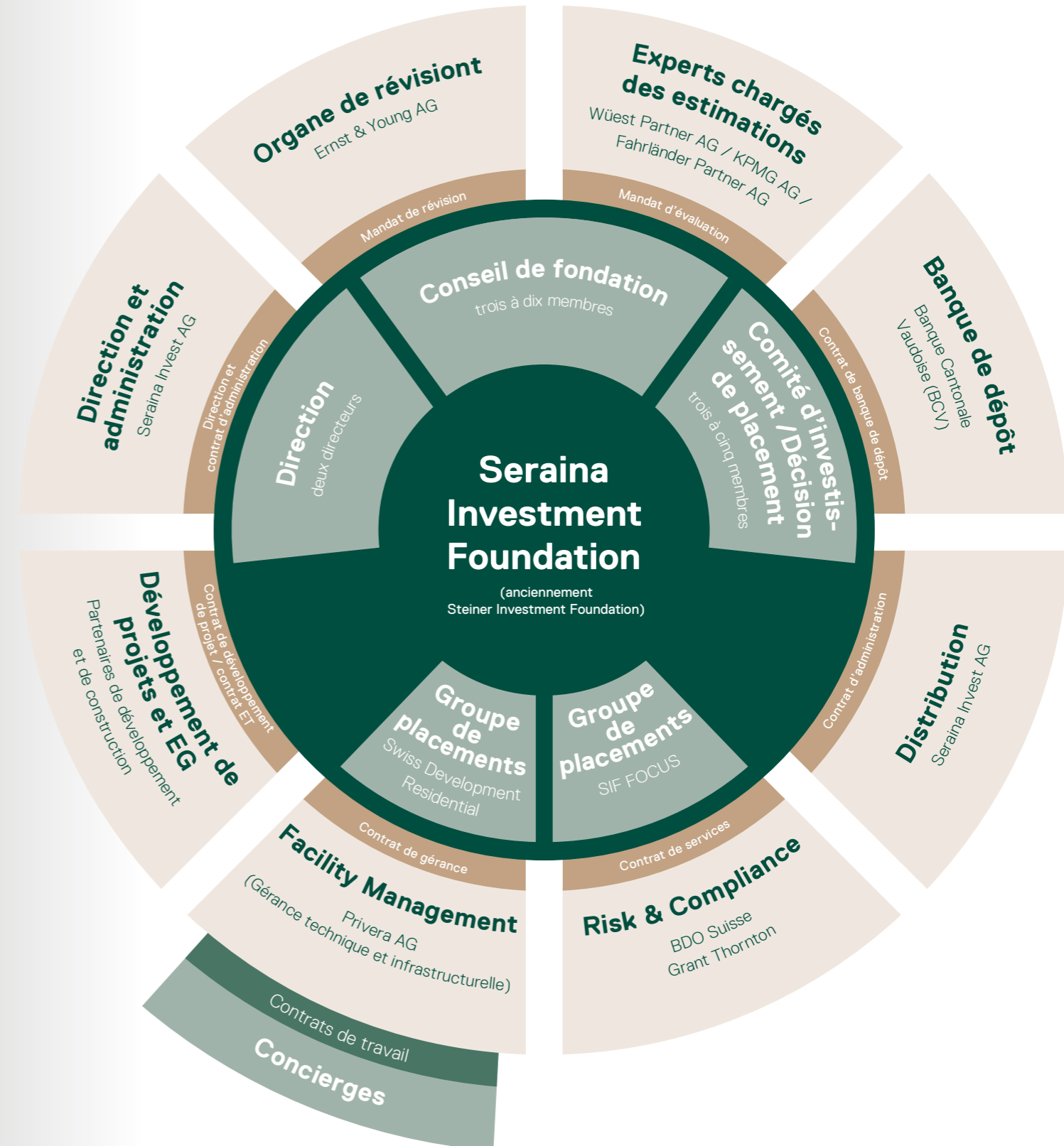
Dr-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Membre



Prof. Dr Markus Schmidiger
MRICS-Membre

Organigramme

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



Organisation

Conseil de fondation



Ajay Sirohi
Président

« Après la numérisation, nos efforts en matière d'ESG constituent le prochain grand levier pour générer durablement de bons rendements. »



Andreas Hürlimann
Membre

« La durabilité n'est pas une tâche supplémentaire, mais une partie intégrante de notre philosophie et de notre action à l'interface entre l'écologie, l'économie et les aspects sociaux. »

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.Estate / Universität Zürich

CEO de Steiner SA jusqu'en août 2022

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

« Quels aspects de ta vie souhaites-tu rendre plus durables à l'avenir ? »



Luzius Hitz
Membre

« Je me limiterai au strict nécessaire et viserai le « zéro déchet » dans ma consommation personnelle. »

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

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

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

Master en architecture ETH



Hendrik van der Bie
Membre

« Je transfère mon bureau vers mon lieu de domicile et prendrai à l'avenir principalement le vélo pour me rendre au travail. »

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



Conseil de fondation

**Andreas Hürlimann
Hendrik van der Bie
Ajay Sirohi
Luzius Hitz**

(de gauche à droite)

Direction



Reto Niedermann
CEO

« Notre nouveau logo en Racing Green reflète nos objectifs ambitieux et montre que la durabilité commence par nous-mêmes. »

Jusqu'au 1^{er} mars 2022, CEO ad interim et vice-président du Conseil de fondation de la Steiner Investment Foundation (aujourd'hui Seraina Investment Foundation)

—
Postes de direction occupés pendant de nombreuses années dans le domaine de la gestion stratégique et commerciale, du Business Development et du Change Management, notamment chez DJE Finanz AG et UBS Group SA

—
Formations continues d'expert en finance et en placements et CAS en conseil d'administration
Diplôme fédéral de responsable marketing

« Quels aspects de ta vie souhaites-tu rendre plus durables à l'avenir ? »



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

« Dans nos nouveaux bureaux, nous buvons de l'eau du robinet – également appelée Züriwasser. Elle est fraîche et saine et préserve les ressources. »

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 déclare la guerre aux emballages alimentaires. Désormais, je ne consomme plus que du lait en bouteille en verre réutilisable. En plus, cela me rappelle de bons souvenirs d'enfance. »

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

Comité d'investissement



Dr Christoph Zaborowski
Président

« Je me forme activement à l'écologie dans la construction et l'exploitation des biens immobiliers. Ainsi, mes investissements et mes activités de conseil me permettent de faire avancer un peu plus le secteur immobilier. »

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

« Je poursuis le développement de la permaculture dans notre ferme et je mets ainsi en pratique l'économie circulaire durable. »

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

« Je continuerai à acheter des produits de saison et régionaux et à consommer moins de manière générale. »

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 »

« Quels aspects de ta vie souhaites-tu rendre plus durables à l'avenir ? »

Perspectives 2023

01 — Du changement global au changement climatique

En 2023, les thèmes de la numérisation et du changement global seront définitivement remplacés par celui du changement climatique, qui sera la principale mégatendance pour le marché suisse de l'investissement immobilier. Cela se reflète également dans la demande des investisseurs : les évaluations ESG deviennent la norme dans les processus d'achat et l'augmentation des coûts énergétiques génère un attrait croissant pour la transformation du standard des bâtiments.

02 — Les critères de durabilité complètent la performance financière

Seraina Invest aussi oriente résolument son portefeuille vers la durabilité. Via la plateforme « WP Dimensions » de Wüest Partner AG, les planificateurs établissent des évaluations ESG pertinentes et comparables avec le marché pour tous les projets de développement. « La base de données nous aide à élaborer des mesures visant à mettre en œuvre nos projets dans le respect des critères ESG tout au long de leur cycle de vie », explique le responsable ESG & Sustainability Milan Dejanovic. Les investisseurs l'ont compris : le respect des critères de durabilité complète la performance financière et constituera un facteur concurrentiel de plus en plus décisif.



Direction

Tobias Meyer
Reto Niedermann
Peter Hausberger

(de gauche à droite)

03 — L'intérêt reste grand malgré l'incertitude

En revanche, l'incertitude des investisseurs persiste quant à l'évolution des taux d'intérêt, au renchérissement des coûts de construction et à l'inflation. Selon une enquête d'EY Real Estate Suisse, l'évolution économique globale actuelle représente l'un des principaux obstacles aux transactions rapides. Mais malgré tout, l'intérêt pour l'immobilier résidentiel et logistique reste intact. Plus de 92 % des investisseurs institutionnels interrogés estiment que la Suisse restera un pays attractif ou très attractif pour les investissements immobiliers en 2023.

04 — Une meilleure réussite grâce à la flexibilité du portefeuille

« La demande de logements augmentera massivement dans les années à venir », estime le CFO Peter Hausberger à propos de la situation sur le marché immobilier. Les logements locatifs resteront particulièrement attractifs. « Pour le développement de notre portefeuille, nous misons sur une certaine flexibilité. Nous sommes en mesure d'adapter nos projets à des scénarios économiques, de les remanier et de les réorganiser. Cela procure de la sécurité aux investisseurs et nous distingue des autres instruments immobiliers. »

05 — Seraina Invest monte en puissance avec de nouvelles acquisitions

Au début de l'exercice 2023, le portefeuille de projets du groupe de placements est à nouveau bien étoffé avec un volume d'acquisitions prévu de 175 millions de francs. Sont principalement visés des concepts à usage mixte à Bâle, Saint-Gall et Lucerne, qui enrichissent les quartiers proches des centres par des surfaces à usage résidentiel et professionnel de qualité. « Forts d'un portefeuille robuste, nous maintenons notre stratégie de croissance », déclare le CEO Reto Niedermann. Et de souligner : « Même si le contexte continue de marquer l'ensemble du secteur, nous allons saisir des opportunités de marché uniques et susciter l'enthousiasme de nos investisseurs grâce à des projets porteurs d'avenir et à de nouveaux groupes de placements. »



Gestion des risques & compliance

La croissance grâce à la professionnalisation

Au cours de l'exercice, Seraina Invest a poursuivi la professionnalisation de sa gestion des risques et de sa compliance en étroite collaboration avec BDO et Grant Thornton. Désormais, BDO se chargera également du rapport trimestriel sur les risques de l'inventaire du SCI au Conseil de fondation de la SIF. Dans le domaine de la compliance et du conseil juridique, le groupe de placements s'associe à la célèbre société d'audit et de conseil Grant Thornton.

« Chez Seraina Invest, la croissance se conjugue avec la sécurité. C'est ainsi que nous avons réussi, au cours de l'exercice, à nous doter d'un système de contrôle interne d'un niveau professionnel très élevé et à le mettre en œuvre de manière systématique dans tous les domaines spécialisés », explique Peter Hausberger, responsable du système de gestion des risques mis en place au printemps 2022 et qui le réévalue régulièrement avec son équipe.

La matrice des risques et de contrôle du groupe de placements identifie 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.

Le système de gestion des risques existant a été complété au cours de l'exercice par un système de directives internes en collaboration avec BDO SA. Le système de contrôle général définit les tâches, les exigences et les responsabilités pour une fourniture rigoureuse et transparente des services financiers et garantit des processus uniformes lors de l'achat et de la vente de biens immobiliers dans l'intérêt de tous les investisseurs.

« En intégrant les directives et les mécanismes de contrôle suffisamment tôt et intégralement dans les processus commerciaux en cours, nous déployons une sorte de filet de sécurité qui couvre l'ensemble du processus commercial », explique Peter Hausberger, qui complétera la politique de risque rigoureuse de Seraina Invest à partir de la mi-2023 par un premier rapport trimestriel sur la gestion des risques, du SCI et de la compliance.

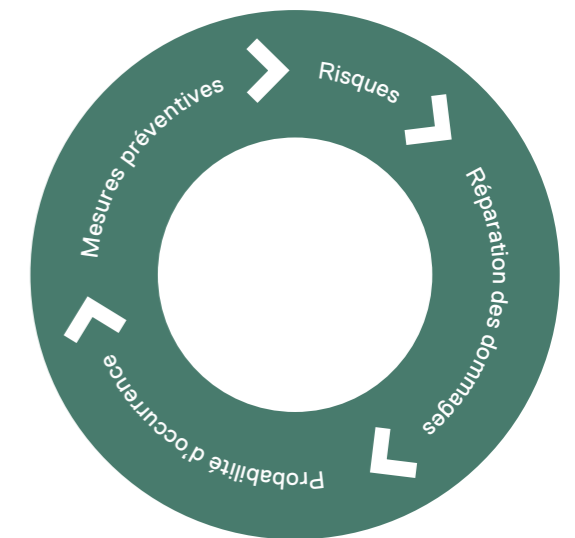
Système de directives

Grâce à des directives strictement réglementées, le groupe de placements assure la sécurité de ses investisseurs.

- Gestion de fortune et conseil en placement
- Gestion des risques / compliance / système de contrôle interne (SCI)
- Comportement du marché, conflits d'intérêts et affaires concernant le personnel
- Lutte contre le blanchiment d'argent
- Business Continuity Management
- Délégation de la gestion des biens immobiliers
- Achat et vente de biens immobiliers
- Attribution des acquisitions de biens immobiliers
- Emprunt de fonds étrangers et sorties de fonds

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

Comptes annuels

Finances



Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management



« Malgré la crise énergétique, les difficultés d'approvisionnement et le renchérissement des coûts de construction, la fortune sous gestion (Assets under Management) est passée à 1.49 milliard de francs et a connu une très bonne croissance avec une augmentation de 28% par rapport à l'année précédente. Nos évaluations tiennent compte du renchérissement des coûts de construction de 8% prévu par Wüest Partner et nous estimons donc que le rendement affiché de 3.87% est malgré tout positif. **Même en temps de crise, notre portefeuille s'est montré robuste, stable et diversifié.** Les investisseurs ont maintenant la possibilité d'augmenter leurs parts ou d'entrer dans le groupe de placements pour profiter de l'évolution future du portefeuille. »

Principaux chiffres-clés

DONNÉES-CLÉS	31.12.2022	31.12.2021
Valeurs n° 34401187		
Parts émises	CHF 7 462 264	CHF 6 795 929
Valeur d'inventaire par part	CHF 147.6713	CHF 142.1702
Nombre d'institutions de prévoyance ayant investi	78	72
Compte de fortune		
Valeur vénale des immeubles	CHF 1 486 004 623	CHF 1 160 466 975
Fortune globale	CHF 1 531 325 332	CHF 1 231 401 417
Fortune nette	CHF 1 101 961 954	CHF 966 178 812
Quote-part des fonds empruntés	25 %	18.76 %
Performances		
Distribution	Aucune	Aucune
Rendement des fonds propres	3.87 %	9.69 %
Rendement du capital investi (ROIC)	3.02 %	7.84 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.70 %	0.72 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.94 %	0.92 %

3.87 %

Rendement
des fonds
propres
31.12.2022

3.02 %

Rendement
du capital
investi
(ROIC)
31.12.2022

2022
CHF 1.53 mia.

2021
CHF 1.23 mia.

2020
CHF 0.70 mia.

2019
CHF 0.40 mia.



Évolution
de la fortune totale

Bilan

Fortune de base

Au 31 décembre 2022

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
ACTIFS		
Liquidités	387 965	90 495
Créances à court terme		
– Tiers	64 134	170 001
– Société fondatrice	301 830	–
– Groupe de placements SDR	240 872	1 707 142
– Groupe de placements SIF FOCUS	5 150	213 772
Compte de régularisation de l'actif	8 479	–
Immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	63 403	273 887
Total des actifs	1 071 833	2 455 297
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme		
– Tiers	87 352	278 362
– Société fondatrice	–	261 013
Comptes de régularisation passifs	318 100	1 148 995
Provisions	–	161 305
Total des fonds étrangers	405 452	1 849 674
Capital de fondation		
Capital de dotation	200 000	200 000
Report de bénéfice au début de l'exercice	405 623	165 990
Résultat global de la période	60 758	239 633
Total du capital de fondation	666 381	605 623
Total des passifs	1 071 833	2 455 297

Le compte de résultat

Fortune de base

2022

en CHF	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Produits		
Total des frais de SDR / SIF FOCUS *	675 945	519 028
Frais de gestion relatifs à SDR / SIF FOCUS **	3 404 742	579 750
Imputations aux groupes de placements SDR et SIF FOCUS liées aux frais du Conseil de fondation et du comité d'investissement ***	21 000	173 617
liées aux frais relatifs à la direction et à la gestion des transactions	–	280 320
liées aux frais de représentation du maître d'ouvrage ***	363 418	1 154 858
Imputations à la société fondatrice **	621 050	1 819 662
Autres produits	175 436	75 000
Total des produits	5 261 591	9 273 335
Charge		
Frais de gestion à la société fondatrice **	– 3 404 742	– 3 308 825
Charges de personnel	– 675 395	– 3 200 550
Assurances	– 8 006	– 121 824
Charges de l'organe de révision	– 49 917	– 210 825
Charges juridiques et de conseil	– 150 502	– 347 449
Charges pour la due diligence	–	– 177 105
Charges pour l'informatique et les logiciels	– 33 213	– 87 722
Marketing et charges administratives	– 320 192	– 166 384
Frais de l'autorité de surveillance	–	– 15 157
Adhésions	– 6 250	– 13 750
Charges liées à l'assemblée des investisseurs	– 5 703	– 1 896
Charges liées au rapport annuel	10 796	– 148 752
Charges liées aux expertises d'évaluation	– 318 286	– 1 006 724
Amortissement des immobilisations corporelles	– 50 737	– 69 348
Frais de banque dépositaire	– 186 985	– 157 218
Charges financières	– 1 700	– 173
Total des charges	– 5 200 834	– 9 033 702
Résultat global de la période	60 758	239 633

* Total des frais jusqu'au 31.03.2022, transfert de la direction et de l'administration au 01.04.2022.

** Fin du contrat de service avec Steiner SA au 30.09.2022.

*** Imputation au comité d'investissement et frais liés à la représentation du maître d'ouvrage jusqu'au 31.03.2022, Conseil de fondation jusqu'au 31.03.2021.

Le compte de fortune

Groupe de placements Swiss Development Residential

Au 31 décembre 2022

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
ACTIFS		
Liquidités	42 895 776	62 256 702
Créances	402 857	3 433 617
– Steiner SA	115 265	25 169
– Autres créances	287 593	3 408 448
Acompte Ventis Immobilien AG	–	5 203 444
Compte de régularisation de l'actif	2 021 126	39 729
Mobilier / machines / équipements	950	950
Terrains à bâtir	1 310 016 523	974 013 975
Bâtiments en construction	31 501 600	148 117 700
Bâtiments finis	144 486 500	38 335 300
Total des actifs	1 531 325 332	1 231 401 417
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Engagements	– 93 166 641	– 91 459 000
– Engagements terrains à bâtir, bâtiments en construction et finis	– 76 585 641	– 74 878 000
– Paiement du solde du prix d'achat SIF Florissant SA	– 16 581 000	– 16 581 000
Acomptes d'acheteurs	– 413 949	– 8 343 428
Engagements bancaires	– 269 046 470	– 113 650 848
Autres engagements à court terme	– 432 819	– 6 356 956
– Tiers	– 284 113	– 4 649 814
– Steiner SA	– 291 895	–
– Fortune de base Seraina Investment Foundation	– 240 872	– 1 707 142
– Groupe de placements SIF FOCUS Seraina Investment Foundation	– 607 802	–
– Seraina Invest SA	– 276 507	–
Comptes de régularisation passifs	– 12 216 882	– 11 207 159
Total des fonds étrangers	– 382 897 690	– 231 017 391
Fortune nette avant impôts différés	1 148 427 642	1 000 384 026
Impôts différés	– 46 465 688	– 34 205 214
Fortune nette	1 101 961 954	966 178 812
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de la période sous revue	966 178 812	538 986 471
Émission de parts pendant la période sous revue	94 732 990	341 861 158
Résultat global de la période sous revue	41 050 152	85 331 183
Fortune nette à la fin de la période sous revue	1 101 961 954	966 178 812
Évolution des parts en circulation		
Nombre de parts au début de la période sous revue	6 795 929	4 158 401
Parts émises	666 335	2 637 527
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	7 462 264	6 795 929
Valeur de la part		
Valeur en capital de la part	142.1702	129.6143
Résultat global de chaque part sur la période sous revue	5.5010	12.5562
Valeur d'inventaire de la part	147.6713	142.1702

Le compte de résultat

Groupe de placements Swiss Development Residential

2022

en CHF	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Revenu locatif théorique (net)	17 403 701	7 652 657
Diminution du revenu résultant de l'inoccupation	– 2 295 790	– 213 536
Total du revenu locatif net	15 107 911	7 439 121
Dépenses d'entretien	– 3 979 535	– 1 543 238
Total de l'entretien des immeubles	– 3 979 535	– 1 543 238
Coûts de chauffage et d'exploitation non imputables	–	– 369 421
Assurances liées aux terrains	– 246 077	– 3 047
Honoraires de gestion	– 532 449	– 364 736
Impôts et taxes	47 196	– 16 962
Frais de location et d'annonces	– 4 185	– 64 084
Frais liés à l'achat / la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement	– 1 052 358	– 1 294 635
Frais de conseil et de représentation du maître d'ouvrage	– 1 109 048	– 1 158 325
Total des charges d'exploitation	– 2 896 921	– 3 271 210
Intérêts créditeurs	53	–
Total des autres produits	53	–
Intérêts hypothécaires	– 1 449 048	– 954 724
Autres intérêts passifs	– 255 746	– 267 219
Frais de banque dépositaire	– 96 000	–
Autres frais de financement	– 282 175	– 182 947
Total des frais de financement	– 2 082 969	– 1 404 890
Total des frais / frais globaux (all-in-fee)	– 5 687 077	– 5 075 387
Frais de gestion	– 3 349 019	– 566 000
Charges relatives à la direction et à la gestion des transactions imputées à la fortune de base SIF	–	– 250 320
Dépenses Conseil de fondation	–	– 69 116
Dépenses comité d'investissement	– 18 500	– 62 500
Charges fiscales	– 2 666 697	319 385
Autres charges administratives	– 305 760	– 311 779
Total des charges administratives	– 12 027 053	– 6 015 717
Participation aux produits courants lors de l'émission de parts	424 748	11 353 716
Produits issus de l'émission de parts	1 347 366	5 078 223
Dépenses liées à la distribution de parts	– 475 789	– 1 125 677
Total du résultat net issu de l'émission de parts	1 296 325	15 306 262
Résultat net de la période sous revue	– 4 582 188	10 510 327
Variations de valeurs réalisées pour les terrains à bâtir, réserves foncières, bâtiments en construction et finis	7 403 655	15 478 053
Impôts sur les gains immobiliers	1 860 155	– 7 055 659
Total des gains en capital réalisés	9 263 810	8 422 394
Variations de valeurs non réalisées pour les terrains à bâtir, les bâtiments en construction et finis	48 629 004	76 270 132
Variations des impôts différés	– 12 260 474	– 9 871 670
Total des gains en capital non réalisés	36 368 530	66 398 462
Résultat global de la période sous revue	41 050 152	85 331 183

Le compte de fortune

Groupe de placements SIF FOCUS

Au 31 décembre 2022

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
ACTIFS		
Liquidités	255 523	151 084
Terrains à bâtir	16 429 308	18 898 591
Créances à court terme		
– Tiers	562	1 284
– Foundation groupe de placements SDR	607 802	–
Compte de régularisation de l'actif	107 083	23 559
Total des actifs	17 400 279	19 074 519
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Autres engagements à court terme		
– Dritte	– 12 404	– 9 185
– Fortune de base Seraina Investment Foundation	– 5 150	– 213 772
Comptes de régularisation passifs	– 1 100	– 20 400
Total des fonds étrangers	– 18 654	– 243 358
Fortune nette avant impôts différés	17 381 625	18 831 161
Impôts différés	– 121 027	– 1 922 000
Fortune nette	17 260 598	16 909 161
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de la période sous revue	16 909 161	15 570 833
Émission de parts pendant la période sous revue	608 688	312 090
Résultat global de la période sous revue	– 257 251	1 026 238
Fortune nette à la fin de la période sous revue	17 260 598	16 909 161
Évolution des parts en circulation		
Nombre de parts au début de la période sous revue	152 677	149 677
Parts émises	5 500	3 000
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	158 177	152 677
Valeur de la part		
Valeur en capital de la part	110.7512	104.0296
Résultat global de chaque part sur la période sous revue	– 1.6263	6.7216
Valeur d'inventaire de la part	109.1220	110.7512

Le compte de résultat

Groupe de placements SIF FOCUS

2022

en CHF	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Revenu locatif théorique (net)	289 891	143 215
Diminution du revenu résultant de l'inoccupation	– 522	– 47 647
Total du revenu locatif net	289 369	95 569
Dépenses d'entretien	– 59 369	– 28 030
Total de l'entretien des immeubles	– 59 369	– 28 030
Assurances liées aux terrains	–	– 48
Honoraires de gestion	– 17 449	– 17 695
Frais de location et d'annonces	–	1 180
Frais liés à l'achat / la vente d'immeubles et à la conclusion de contrats de développement	– 17 034	– 87 442
Total des charges d'exploitation	– 34 483	– 104 005
Autres frais de financement	– 2667	– 127
Frais de banque dépositaire	– 1 100	–
Total des frais de financement	– 3 767	– 127
Total des frais / frais globaux (all-in-fee)	– 40 091	– 114 740
Frais de gestion imputés à la fortune de base	– 55 723	– 13 750
Charges de personnel relatives à la direction et à la gestion des transactions imputées à la fortune de base	–	– 30 000
Dépenses Conseil de fondation	–	– 32 000
Dépenses comité d'investissement	– 2 500	– 10 000
Autres charges administratives	– 11 250	– 22 500
Total des charges administratives	– 109 564	– 222 990
Participation aux produits courants lors de l'émission de parts	–	29 902
Produits issus de l'émission de parts	3 043	5 130
Dépenses liées à la distribution de parts	–	– 1 710
Total du résultat net issu de l'émission de parts	3 043	33 322
Résultat net de la période sous revue	85 230	– 226 261
Variations de valeurs réalisées pour les terrains à bâtir, réserves foncières, bâtiments en construction et finis	– 364 600	–
Total des gains en capital réalisés	– 364 600	–
Variations de valeurs non réalisées pour les terrains à bâtir, les bâtiments en construction et finis	– 1 778 853	2 446 499
Variations des impôts différés	1 800 973	– 1 194 000
Total des gains en capital non réalisés	22 120	1 252 499
Résultat global de la période sous revue	– 257 251	1 026 238

Annexe aux comptes annuels

1. Fondements et organisation

Informations générales

Le Conseil de fondation de la Seraina Investment Foundation a approuvé les présents comptes annuels le 22 février 2023. Ils sont soumis à l'approbation de l'assemblée des investisseurs. Par décision prise à l'assemblée extraordinaire des investisseurs du 6 décembre 2022, la fondation de placement Steiner Investment Foundation a été rebaptisée « Seraina Investment Foundation ». Cela permet à la Seraina Investment Foundation de renforcer son autonomie. Le nouveau nom et la nouvelle apparence soulignent la stratégie, qui s'articule autour d'un renforcement de l'ouverture, de la diversification et de la collaboration avec d'autres partenaires.

Objet, création et siège

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

La Seraina 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 Seraina 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 SA, Zurich.

Le siège de la Seraina Investment Foundation se situe à Zurich. Son adresse exacte est la suivante :

Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34, 8002 Zurich
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

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 deux groupes de placements, à savoir Swiss Development Residential et SIF FOCUS (anciennement Swiss Development Commercial).

Organes, instances et partenaires contractuels

Conseil de fondation

Ajay Sirohi	Président
Hendrik van der Bie	Membre depuis le 01.04.2020
Andreas Hürlimann	Membre depuis le 01.04.2020
Luzius Hitz	Membre depuis le 01.04.2020
Reto Niedermann	Membre jusqu'au 31.03.2022

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. Reto Niedermann a quitté le Conseil de fondation au 31 mars 2022.

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 et administration

Jusqu'au 31 mars 2022 :
Seraina Investment Foundation

À partir du 1^{er} avril 2022 :

Seraina Invest SA
Stockerstrasse 34
8002 Zurich

Reto Niedermann	Directeur (CEO)
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

Dr Christoph Zaborowski	Président
Prof. Dr Markus Schmidiger	Membre
Dr-ing. Sevim Rissi	Membre
Michael Schiltknecht	ancien président (sortie au 30.09.2022)

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

Organe de révision

Ernst & Young SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner AG, Zurich
KPMG, 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, Gümligen
Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen

Partenaires de distribution

Picard Angst SA, Bahnhofstrasse 13, 8808 Pfäffikon SZ (jusqu'au 31.03.2022)
Seraina Invest SA, Stockerstrasse 34, 8002 Zurich (depuis le 01.04.2022)

Partenaire de développement et entrepreneur total

Steiner SA, Zurich

Investisseurs et parts

Un total de 7 620 441 parts était émis au 31 décembre 2022 (un total de 6 948 606 parts au 31 décembre 2021). Celles-ci sont réparties entre 86 institutions de prévoyance professionnelle, chacune détenant entre 100 et 1600 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 6 décembre 2022

Dernière modification du règlement de la fondation : assemblée extraordinaire des investisseurs du 6 décembre 2022

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

Règlement d'organisation	02.09.2016
Règlement des émoluments et des frais	02.09.2016
Directives de placement et de financement du groupe de placements Swiss Development Residential	29.10.2019
Règlement concernant la cession de placements immobiliers du groupe de placements Swiss Development Residential	02.09.2016
Rapport comptable du groupe de placements Swiss Development Residential	06.12.2022
Directives de placement et de financement du groupe de placements SIF FOCUS	29.10.2019
Rapport comptable du groupe de placements SIF FOCUS	06.12.2022

Imputations à la société fondatrice

Conformément au contrat de service conclu entre la société fondatrice (Steiner SA, Zurich) et la Seraina Investment Foundation, Steiner SA prend en charge des frais spécifiques de la Seraina 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). Le contrat de service entre la société fondatrice et la Seraina Investment Foundation est arrivé à échéance au 30.09.2022.

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).

Transactions avec des parties apparentées

Par contrat d'achat du 22.11.2022, le groupe de placements SDR procède à l'acquisition de l'unité d'étage 4281-9 située dans le Talgutzentrum, à Ittigen. La partie qui cède l'unité d'étage est, avec SIF FOCUS, le deuxième groupe de placements de la Seraina Investment Foundation. Le prix d'achat se monte à CHF 7 509 161. Le prix d'achat a été validé au moyen de deux rapports d'expertise sur la valeur de marché, l'un établi par Wüest Partner, et l'autre par KPMG.

Au 1^{er} avril 2022, la direction de la fondation a été déléguée à Seraina Invest SA. Les propriétaires de Seraina Invest SA sont des membres de la direction et du Conseil de fondation. Le prix de vente se fonde sur les rapports d'expertise de tiers. Des informations détaillées figurent en annexe de la fortune de base.

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

Jusqu'au 31.03.2022, la fondation débite de la fortune de placement des groupes de placements SDR et SIF FOCUS, en faveur de la fortune de base, des frais totaux d'un montant maximal de 0.95 % de la fortune totale corrigée des liquidités du groupe de placements concerné. À partir du 01.04.2022, Seraina Invest SA impute aux groupes de placements SDR et SIF FOCUS des frais totaux maximaux de 0.95 % de la fortune totale corrigée des liquidités du groupe de placements concerné. Le taux effectif appliqué à la fortune totale moyenne pour l'ensemble de l'année est de 0.69 % pour le groupe de placements SDR et de 0.22 % pour le groupe de placements SIF FOCUS.

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 2.0 % 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. Jusqu'au 31.03.2022, l'imputation était effectuée par le biais de la fortune de base, et à partir du 01.04.2022, par le biais de Seraina Invest SA.

Directives de placement des groupes de placements Swiss Development Residential et SIF FOCUS

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.

2. Règles relatives à la présentation des comptes

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 SIF FOCUS investit ses fonds principalement dans des projets de construction à usage commercial (futur) prédominant. Il s'agit notamment d'établissements de soins, de centres médicaux, d'hôpitaux, de propriétés commerciales (y compris commerce de détail), d'immeubles industriels, d'immeubles logistiques, de bâtiments pour la recherche et le développement, de restaurants, d'hôtels, de biens immobiliers destinés exclusivement aux loisirs, d'immeubles commerciaux, de propriétés à usage professionnel, ainsi que de biens immobiliers à usage mixte. Les propriétés à usage résidentiel (futur) 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 de placement pendant la phase de développement des groupes de placements.

Swiss Development Residential : jusqu'en mars 2022
SIF FOCUS : jusqu'en octobre 2024

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 et du compte de résultat, du compte de fortune et de résultat des groupes de placements ainsi que de l'annexe, et ils doivent être établis et consolidés selon les recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26. Les éventuelles exigences particulières de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) ou de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) ont été prises en compte.

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 Seraina 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 sixième exercice de la Seraina Investment Foundation correspond à l'année civile et s'étend du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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 des experts indépendants mandatés. 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 les experts indépendants mandatés.

Si la Seraina 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 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 Seraina Investment Foundation est exonérée de l'impôt sur le bénéfice.

À la vente d'une propriété par étages, une partie de l'impôt sur les gains immobiliers prévu est versée directement à l'office fiscal concerné sous forme d'acompte. Le calcul définitif de l'impôt sur les gains immobiliers est effectué à l'issue de la vente des dernières unités d'étage (projet). Dès qu'une unité d'étage est vendue, la saisie de l'impôt sur les gains immobiliers a lieu pour l'ensemble du projet par l'intermédiaire des impôts sur les gains immobiliers réalisés (compte de résultat). La régularisation jusqu'au calcul définitif figure dans les comptes de régularisation passifs.

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 imputée en fonction des dispositions réglementaires. Le transfert de biens de placement d'un groupe de placements de la Seraina Investment Foundation à l'autre n'entraîne aucuns frais de transaction. Les frais de transaction couvrent les dépenses liées aux charges du personnel qui s'occupe de la direction et de l'administration en lien avec l'achat et la vente de biens de placement, ainsi que les honoraires des intermédiaires qui sont impliqués. Les frais accessoires occasionnés par l'achat et la vente de biens de placement tels que les frais notariés et d'inscription au registre foncier ainsi que les impôts sont imputés au groupe de placements concerné, en sus des frais de transaction. Jusqu'au 30.09.2022, l'imputation était effectuée par Steiner AG, et à partir du 01.10.2022, par Seraina Invest SA.

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 valeurs 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 SA (en vertu du contrat de service conclu, cf. section « Imputations à la société fondatrice » au chapitre « Détails des comptes annuels de la fortune de base »). Le contrat de service entre Steiner SA (société fondatrice) et la Seraina Investment Foundation est arrivé à échéance le 30 septembre 2022.

3. Détails des comptes annuels

de la fortune de base

Liquidités

Au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue (aucun dépôt à terme).

Créances

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Créances envers		
- des tiers	64 134	170 001
- le groupe de placements Swiss Development Residential	240 872	1 707 142
- le groupe de placements SIF FOCUS	5 150	213 772
- la société fondatrice	301 830	-
Total des créances	611 986	2 090 915

Au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Les immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles comprennent les coûts d'acquisition capitalisés pour le mobilier de bureau, le site Internet et les logiciels destinés à la gestion des transactions ainsi qu'à la gestion de la relation client. En 2022, le mobilier de bureau et les logiciels ont été transférés à Seraina Invest SA.

Engagements à court terme

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Taxes sur la valeur ajoutée	13 011	140 115
Assurances sociales	74 261	138 247
Autres engagements	80	-
Engagements envers la société fondatrice	-	261 013
Total des engagements à court terme	87 352	539 375

Comptes de régularisation passifs

Les comptes de régularisation passifs incluent essentiellement les charges de conseil et les frais de la banque dépositaire jusqu'au 30 septembre 2022.

Provisions

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Provisions issues de procès en cours	-	161 305
Total Provisions	-	161 305

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 jusqu'au 31 mars 2022. Suite à l'externalisation de l'administration à Seraina Invest SA, à partir du 1^{er} avril 2022, l'ensemble du personnel est employé par Seraina Invest SA.

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Honoraires Conseil de fondation, y compris prestations sociales	-76 921	-285 965
Honoraires comité d'investissement, y compris prestations sociales	-29 113	-70 500
Salaires, y compris rémunérations variables	-434 758	-1 892 257
Charges administratives, honoraires des mandats	-	-317 579
Charges d'assurance sociale et de prévoyance professionnelle	-88 247	-361 332
Autres charges de personnel	-46 357	-272 917
Total des charges de personnel	-675 395	-3 200 550
Effectif au 31 décembre 2022 ou au 31 décembre 2021 (en nombre de postes)	-	11.00
Effectif moyen en 2022 (de janvier à mars) ou en 2021 (en nombre de postes)	13.00	10.00

Vente de l'Asset Management

La direction et l'administration de la fortune de base ont été déléguées à Seraina Invest SA au 1^{er} avril 2022 par le biais d'un contrat de direction et d'administration. Les immobilisations corporelles, à l'exception du site Internet, et le personnel ont été transférés à Seraina Invest SA. Le prix de vente a été fixé sur la base d'une expertise tierce. Le produit de la vente figure à la rubrique « Autres produits ».

À partir du 1^{er} avril 2022, la majorité des coûts d'exploitation est assumée par Seraina Invest SA. À cet égard, Seraina Invest SA impute aux groupes de placements des frais globaux (all-in-fee) de 0.70 % de la fortune nette moyenne affichée du groupe de placements à la fin de la période sous revue.

Dans ce contexte, à partir du 1^{er} avril 2022, il n'y a plus d'imputation sur la fortune de base pour les groupes de placements.

4. Détails sur les comptes annuels

du groupe de placements Swiss Development Residential

Acquisitions

Le 11 novembre 2021, la Steiner Investment Foundation a acquis 100 % des parts de SIF FLORISSANT 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 SI Florissant N° 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. Le but n'étant pas conforme aux directives de placement au moment de l'acquisition, une fusion mère-filiale entre Auréal Holding SA et SI Florissant N° 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.

Au 18 août 2021, SIF Espace AG avait acquis Thalheim Ittigen AG pour CHF 4958 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 (en liquidation)
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100 000	100 (depuis 2020)

Aucun ajustement du périmètre de consolidation n'a été effectué pendant l'exercice en cours.

Violation des restrictions de placement

Conformément à l'art. 3 « Restrictions de placement » du prospectus du groupe de placements Swiss Development Residential, la part des biens de placement à usage commercial est limitée à 30 % de la fortune du groupe de placements au maximum. Pendant la phase de développement du groupe de placements SDR, qui a duré cinq ans, il était possible de déroger aux restrictions de placement. La phase de développement a pris fin le 11 mars 2022. Au 31.12.2022, la part des biens de placement à usage commercial s'élève à 40 %.

Ce dépassement est imputable aux deux grands projets suivants : le développement du projet Jardin des Nations à Genève a été acquis avec 24 % d'usage résidentiel. Actuellement, le développement immobilier prévoit un usage commercial à 100 % comme option de développement la plus rentable sur ce site. Le projet Aeschenplatz à Bâle est encore évalué sur la base de la valeur de continuité (usage commercial à 100 %) jusqu'à ce que le projet de développement avec plan d'aménagement et la part résidentielle à 70 % visée par le mandat d'étude puissent être évalués.

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et bâtiments finis

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Bâtiments finis évalués aux valeurs de marché	144 486 500	38 335 300
Total des bâtiments finis	144 486 500	38 335 300
Bâtiments en construction évalués aux valeurs de marché	31 501 600	148 117 700
Total des bâtiments en construction	31 501 600	148 117 700
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	1 310 016 523	974 013 975
Total des terrains à bâtir	1 310 016 523	974 013 975
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	1 486 004 623	1 160 466 975
Dont évalués aux valeurs de marché	1 486 004 623	1 160 466 975

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 1486.0 millions la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

Nom	NPA/localité (canton)	Rue	31.12.2022	31.12.2021	Estimation	2022	2021	Surface du terrain	Type
			Valeur au bilan	Valeur au bilan		Revenu locatif net	Revenu locatif net		
Les Genêts	1209 Genève (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	13 090 000	11 780 000	Valeur de marché	371 592	371 873	1 107 m ²	Location
Gloggeguet	8207 Schaffhouse (SH)	Herblingerstrasse 47	18 719 300	26 555 300	Valeur de marché	723 041	432 423	24 863 m ²	Propriété par étages et locatif
Glasi Häuser PQRS	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	112 520 000	–	Valeur de marché	536 181	–	6 657 m ²	Propriété par étages et locatif
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	157 200	–	Valeur de marché	–	–	4 546 m ²	Propriété par étages
Total des bâtiments finis évalués aux valeurs de marché			144 486 500	38 335 300		1 630 814	804 296		
Glasi Häuser PQRS	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	–	107 252 000	Valeur de marché	–	–	6 657 m ²	Propriété par étages et locatif
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	5 426 000	12 190 000	Valeur de marché	–	–	1 496 m ²	Propriété par étages et locatif
Eolia	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	25 970 000	27 180 000	Valeur de marché	–	–	8 826 m ²	Propriété par étages
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	–	1 334 000	Valeur de marché	–	–	4 546 m ²	Propriété par étages
Haslirain H	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	105 600	161 700	Valeur de marché	–	–	11 342 m ²	Propriété par étages
Total des bâtiments en construction évalués aux valeurs de marché			31 501 600	148 117 700		–	–		
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	17 757 000	17 757 000	Valeur de marché	59 803	57 091	27 585 m ²	Propriété par étages et locatif
Sonnenplatz	6021 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	21 173 000	21 309 000	Valeur de marché	40 000	41 265	9 505 m ²	Propriété par étages et locatif
Haslirain H	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	3 042 000	4 050 400	Valeur de marché	–	–	11 342 m ²	Propriété par étages
Hofmatt Süd	4500 Soleure (SO)	Walter-Hammer-Strasse	7 947 000	8 376 000	Valeur de marché	–	–	9 642 m ²	Propriété par étages et locatif
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 531 000	2 573 000	Valeur de marché	4 354	3 694	1 413 m ²	Propriété par étages
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	14 878 000	5 969 000	Valeur de marché	–	–	25 987 m ²	Propriété par étages et locatif
Sood-Mitte	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	16 621 000	19 094 000	Valeur de marché	517 824	470 834	4 256 m ²	Propriété par étages
Winterthour Neuhegi	8409 Winterthour (ZH)	Solarstrasse	–	14 591 000	Valeur de marché	–	–	7 968 m ²	Propriété par étages
Südsicht	6354 Vitznach (LU)	Sonnhalde	9 468 000	5 006 000	Valeur de marché	–	–	4 591 m ²	Propriété par étages
Sion Bramois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	79 000	1 028 000	Valeur de marché	–	–	19 162 m ²	Propriété par étages
Aargau	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	–	–	Valeur de marché	–	5 210	1 170 m ²	Propriété par étages / vendue en 2021
La Colline	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg / Auf der Höhe	1 083 000	6 684 000	Valeur de marché	–	–	13 851 m ²	Propriété par étages
Allschwil	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	–	–	Valeur de marché	–	13 531	5 675 m ²	Propriété par étages / vendue en 2021
En Carouge	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 091 000	2 044 000	Valeur de marché	30 000	25 000	5 101 m ²	Propriété par étages
Plateau de la Gare	1470 Estavayer-le-Lac (FR)	Route de Lully 2	9 057 000	9 423 000	Valeur de marché	–	–	11 220 m ²	Propriété par étages
Vevey	1800 Vevey (VD)	Route de St. Claire 8 / Route de la Valsainte 9 / 11	–	2 176 000	Valeur de marché	–	–	890 m ²	Propriété par étages
Jardin des Nations	1202 Genève (GE)	Route des Morillons	205 000 000	204 400 000	Valeur de marché	4 374	21 783	40 498 m ²	Bureaux et surfaces commerciales
Résidences Flore & Sens	1475 Estavayer-le-Lac (FR)	Route du Pra	10 620 000	3 414 000	Valeur de marché	–	–	5 460 m ²	Propriété par étages
Bärenareal	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 99	15 090 000	19 150 000	Valeur de marché	199 085	178 422	8 163 m ²	Propriété par étages
Via Berna	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 106	4 409 000	7 956 000	Valeur de marché	–	–	1 461 m ²	Propriété par étages
Hochhaus Papiermühle	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 42–48	12 930 000	13 930 000	Valeur de marché	41 600	203 938	2 985 m ²	Propriété par étages
Worbental	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 88	2 133 381	2 644 925	Valeur de marché	193 360	54 523	4 127 m ²	Propriété par étages
Bolligenstrasse	3065 Bolligen (BE)	Bolligenstrasse 122	2 154 000	2 220 000	Valeur de marché	37 760	49 730	1 823 m ²	Propriété par étages
Talgutzentrum Ost	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	25 700 000	–	Valeur de marché	203 324	–	10 906 m ²	Propriété par étages et locatif
Talgutzentrum West	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 19	25 950 000	–	Valeur de marché	817 960	–	8 113 m ²	Propriété par étages et locatif
Combamare	2025 Gorgier-St-Aubin (NE)	Rue de Combamare 17	6 125 000	–	Valeur de marché	–	–	5 722 m ²	Propriété par étages
Böllistrasse	5702 Niederlenz (AG)	Böllistrasse	4 180 000	3 510 000	Valeur de marché	–	–	8 720 m ²	Propriété par étages
Chemin des Pommiers	1196 Gland (VD)	Chemin des Pommiers	21 710 000	19 850 000	Valeur de marché	–	–	13 203 m ²	Propriété par étages
Chemin des Magnenets	1196 Gland (VD)	Chemin des Magnenets	26 930 000	24 710 000	Valeur de marché	1 920	1 920	12 237 m ²	Propriété par étages
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	21 298 692	34 463 000	Valeur de marché	60 000	17 000	8 203 m ²	Propriété par étages et locatif
Hätzelwisen	8602 Wangen-Brüttisellen (ZH)	Riedwiesenstrasse	21 823 000	22 503 000	Valeur de marché	–	–	12 108 m ²	Propriété par étages
Isola	4226 Breitenbach (SO)	Passwangenstrasse	46 296 800	34 871 000	Valeur de marché	2 600 607	1 688 523	114 280 m ²	Propriété par étages
Aeschenplatz	4052 Bäle (BS)	Aeschenplatz 6	192 464 650	191 964 650	Valeur de marché	4 969 320	3 750 000	10 876 m ²	Propriété par étages et locatif
Neuhausstrasse	4052 Bäle (BS)	Neuhausstrasse	14 974 000	15 247 000	Valeur de marché	293 828	52 359	3 243 m ²	Propriété par étages
Florissant	1206 Genève (GE)	Rte de Florissant 5	120 180 000	101 160 000	Valeur de marché	–	–	4 976 m ²	Propriété par étages
Schachenweid	8618 Oetwil am See (ZH)	Schachenstrasse 15	36 660 000	36 630 000	Valeur de marché	7 038	–	16 063 m ²	Propriété par étages
Hohlstrasse	8004 Zurich (ZH)	Hohlstrasse 190 / 192	115 450 000	115 310 000	Valeur de marché	1 622 428	–	3 884 m ²	Propriété par étages et locatif
Affolternstrasse	8050 Zurich (ZH)	Affolternstrasse 168/170	5 494 000	–	Valeur de marché	35 490	–	1 043 m ²	Propriété par étages
Haldenstrasse	8045 Zurich (ZH)	Haldenstrasse 20	21 260 000	–	Valeur de marché	166 760	–	1 326 m ²	Propriété par étages et locatif
Untere Erlen	8832 Wollerau (SZ)	Altenbachstrasse	60 917 000	–	Valeur de marché	51 000	–	19 023 m ²	Propriété par étages
Limmattalstrasse	8049 Zurich (ZH)	Limmattalstrasse 281	14 500 000	–	Valeur de marché	59 155	–	1 341 m ²	Propriété par étages
Thuraugerstrasse	8050 Zurich (ZH)	Thurgauerstrasse 54	141 130 000	–	Valeur de marché	1 184 220	–	6 894 m ²	Propriété par étages et locatif
Schaffhauserstrasse	8152 Opfikon (ZH)	Schaffhauserstrasse 134	28 910 000	–	Valeur de marché	275 889	–	8 326 m ²	Propriété par étages et locatif
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			1 310 016 523	974 013 975		13 477 097	6 634 824		

Tous les contrats de vente de la Seraina Investment Foundation ont été notariés. Pour les projets En Porteau à Saint-Légier-La Chiésaz (VD) et Plateau de la Gare à Estavayer-le-Lac (FR), d'une valeur totale de CHF 23 935 000, la propriété sera automatiquement transférée à la Seraina Investment Foundation dès que toutes les conditions du contrat de vente seront remplies. En ce qui concerne les autres terrains, la Seraina Investment Foundation en est déjà le propriétaire foncier.

Pour la période sous revue, le taux d'intérêt utilisé afin de calculer la valeur de marché selon la méthode DCF a varié entre 2.0 % et 3.4 % (exercice précédent : entre 2.5 % et 3.4 %).

Liquidités

Au 31 décembre 2022, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 42 895 776 (exercice précédent : 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).

Au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Actifs transitoires

Les actifs transitoires correspondent aux régularisations des gestions immobilières.

Engagements

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Engagements liés aux terrains à bâtir et issus de l'acquisition de terrains, qui sont réglés uniquement lorsque certaines conditions sont satisfaites	- 76 585 641	- 74 878 000
Total des engagements liés aux terrains à bâtir et aux bâtiments en construction	- 76 585 641	- 74 878 000

Engagements bancaires

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Engagements bancaires à long terme liés aux financements de constructions	- 269 046 470	- 113 650 848
Total des engagements bancaires	- 269 046 470	- 113 650 848

Autres engagements à court terme envers des tiers

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Autres engagements résultant de livraisons et de prestations et TVA	- 284 113	- 464 9814
Total des autres engagements à court terme envers des tiers	- 284 113	- 464 9814

Comptes de régularisation passifs

Les comptes de régularisation passifs comprennent essentiellement les impôts sur les gains immobiliers réalisés, les régularisations concernant les engagements en cours de l'immeuble Florissant, les régularisations de l'administration de l'immeuble et les provisions fiscales de SIF Espace AG et SIF Florissant SA.

Impôts différés

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Impôts différés au bilan d'ouverture	- 34 205 214	- 17 375 000
Variation des impôts différés en 2022 ou 2021 selon le compte de résultat	- 12 260 474	- 9 871 670
Acquisition de la société SIF Florissant SA	-	- 6 659 278
Acquisition de la société Thalheim AG	-	- 299 267
Impôts différés au jour du bilan	- 46 465 688	- 34 205 214

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
15 ^e émission	Du 12.02.2021 au 05.03.2021	289 379	37 507 507
16 ^e émission	Du 26.04.2021 au 27.05.2021	1 026 410	133 037 355
17 ^e émission	Du 01.09.2021 au 12.10.2021	619 873	80 344 462
18 ^e émission	Du 01.12.2021 au 08.12.2021	701 866	90 971 834
Total de l'exercice 2021		2 637 527	341 861 158
19 ^e émission	Du 28.02.2022 au 06.04.2022	470 142	66 840 253
20 ^e émission	Du 11.05.2022 au 14.06.2022	120 682	17 157 364
21 ^e émission	Du 11.05.2022 au 14.06.2022	75 511	10 735 373
Total de l'exercice 2022		666 335	94 732 990
en CHF		Participation aux produits courants	Commission d'émission
15 ^e émission		-	562 613
16 ^e émission		2 917 980	2 039 330
17 ^e émission		3 956 218	1 144 510
18 ^e émission		4 479 518	1 331 770
Total de l'exercice 2021		11 353 716	5 078 223
19 ^e émission		-	1 002 604
20 ^e émission		160 121	179 762
21 ^e émission		264 627	165 000
Total Geschäftsjahr 2022		424 748	1 347 366

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 ».

Dans le cadre d'une nouvelle émission de parts destinées à de gros investisseurs, CHF 80 000 de commission d'émission ont été remboursés. Hormis les coûts de distribution attribués au poste « Dépenses liées à la distribution de parts », la Seraina Investment Foundation n'a payé ni perçu aucune 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 SA (jusqu'au 30.09.2022) ou à Seraina Invest SA (à partir du 01.10.2022) ou inscrits au passif en faveur de Steiner SA.

Charges financières et intérêts créditeurs

en CHF	2022	2021
Dépenses banque dépositaire (à compter du 01.10.2022)	-96 000	-
Autres intérêts passifs		
- Intérêts négatifs pouvant être répercutés	-	-
- Intérêts négatifs ne pouvant pas être répercutés	- 255 746	- 267 219
Autres frais de financement	- 1 731 223	- 1 137 671
Total des frais de financement	- 2 082 969	- 1 404 890
Intérêts créditeurs	53	-
Intérêts créditeurs	53	-

Total des frais

en CHF	2022	2021
Total des frais sur la fortune de base	- 663 317	- 5 075 387
Frais globaux (all-in-fee) Seraina Invest SA	- 5 023 760	-
Total	- 5 687 077	- 5 075 387

Actifs mis en gage

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

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Terrains à bâtir mis en gage	882 834 950	636 741 950

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 SIF FOCUS

Chiffres-clés du groupe de placements Swiss Development Residential

La Seraina Investment Foundation est membre de la CAFP depuis le 01.11.2019. Les chiffres-clés sont basés sur la directive CAFP n° 1 publiquement accessible (version : 1^{er} septembre 2016). Conformément à cette directive CAFP n° 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.

	2022	2021
Taux de perte sur loyer	13.19%	2.79%
Quote-part des fonds empruntés	25.00%	18.76%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Non utilisable	Non utilisable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.70%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.94%	0.92%
Rendement des fonds propres	3.87%	12.45%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.02%	7.84%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	3.87%	9.69%

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 2022 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 -25.12 %.

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et bâtiments finis

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	10 029 308	18 898 591
Terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition	6 400 000	-
Total des terrains à bâtir	16 429 308	18 898 591
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	16 429 308	18 898 591
Dont évalués à la valeur d'acquisition	6 400 000	-
Dont évalués aux valeurs de marché	10 029 308	18 898 591

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 10.029 millions la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

Nom	NPA/localité (canton)	Rue	31.12.2022	31.12.2021	Estimation	2022	2021	Surface du terrain	Type
			Valeur au bilan	Valeur au bilan		Revenu locatif net	Revenu locatif net		
Talgutzentrum West	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	-	7 820 691	Valeur de marché	113 871	87 566	10 756 m ²	Bureaux, commerces et logements
ZOWO	3052 Zollikofen (BE)	Industriestrasse 3	5 790 000	4 397 000	Valeur de marché	3 612	903	3 662 m ²	Bureaux
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	4 239 308	6 680 900	Valeur de marché	42 600	7 100	1 637 m ²	Bureaux et logements
Total des terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché			10 029 308	18 898 591		160 083	95 569		
Manufakt 4123	4123 Allschwil (BL)	Lettenweg 74	6 400 000	-	Valeur d'acquisition	129 287	-	1 637 m ²	Bureaux et logements
Total des terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition			6 400 000	-		129 287	-		

Tous les contrats de vente de la Seraina Investment Foundation ont été notariés. En ce qui concerne les terrains, la Seraina 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 3.3 % (exercice précédent : entre 2.5 % et 3.4 %).

Liquidités

Au 31 décembre 2022, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 255 523 (exercice précédent : CHF 151 084).

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 2022 et 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 coûts liés aux frais de la banque dépositaire à compter du 1^{er} octobre 2022.

Autres engagements à court terme

en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Engagement tiers	- 12 404	- 9 185
Engagement fortune de base Seraina Investment Foundation	- 5 150	- 213 772
Total des autres engagements à court terme	- 17 554	- 222 958

Impôts différés

en CHF	2022	2021
Impôts différés au bilan d'ouverture	- 1 922 000	- 728 000
Variation des impôts différés en 2022 ou 2021	1 800 973	- 1 194 000
Impôts différés au jour du bilan	- 121 027	- 1 922 000

Émission de parts

en CHF	Partes souscrites	Capital souscrit	
3 ^e émission	Du 19.11.2021 au 03.12.2021	3 000	312 090
Total de l'exercice 2021		3 000	312 090
4 ^e émission	Du 17.05.2022 au 28.07.2022	5 500	608 687
Total de l'exercice 2022		5 500	608 687
en CHF	Participation aux produits courants	Commission d'émission	
3 ^e émission	29 902	5 130	
Total de l'exercice 2021	29 902	5 130	
4 ^e émission	-	3 043	
Total de l'exercice 2022	-	3 043	

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 Seraina 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 SA ou sont inscrits dans les engagements en faveur de Steiner SA.

Charges financières et intérêts créditeurs

en CHF	2022	2021
Frais de la banque dépositaire (à compter du 01.10.2022)	- 1 100	-
Autres intérêts passifs		
- Intérêts négatifs ne pouvant pas être répercutés	-	-
Autres frais de financement	- 2 667	- 127
Total des frais de financement	- 3 767	- 127

Total des frais

en CHF	2022	2021
Total des frais sur la fortune de base	- 12 628	- 114 740
Frais globaux (all-in-fee) Seraina Invest SA	- 27 463	-
Total	- 40 091	- 114 740

Chiffres-clés du groupe de placements SIF FOCUS

La Seraina Investment Foundation est membre de la CAFP depuis le 01.11.2019. Les chiffres-clés sont basés sur la directive CAFP n° 1 publiquement accessible (version : 1^{er} septembre 2016). Conformément à cette directive CAFP n° 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.

	2022	2021
Taux de perte sur loyer	0.18%	33.27%
Quote-part des fonds empruntés	0.00%	1.28%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Non utilisable	Non utilisable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.54%	1.30%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.73%	1.41%
Rendement des fonds propres	- 1.47%	6.46%
Rendement du capital investi (ROIC)	- 1.11%	5.40%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Rendement de placement	- 3.41%	6.46%

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 2022 comportent des revenus locatifs issus de loyers intermédiaires des immeubles de développement. Un calcul arithmétique cohérent de la marge de bénéfice d'exploitation la situerait à 29.70 %.

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 2022, sur la base de l'art. 35, al. 2, let. g, OFP.

Événements postérieurs au jour de référence du bilan

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

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 2022 (comme pour l'exercice 2021), le Conseil de fondation a décidé de renoncer à une distribution du bénéfice des groupes de placements Swiss Development Residential, SIF FOCUS 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	2022	2021
Report de bénéfice au début de l'exercice	405 623	165 990
Résultat global de l'exercice	60 758	239 633
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	466 381	405 623
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	466 381	405 623

Répartition du bénéfice du groupe de placements Swiss Development Residential

en CHF	2022	2021
Report de bénéfice au début de l'exercice	151 920 290	66 589 107
Résultat global de l'exercice	41 050 152	85 331 183
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	192 970 442	151 920 290
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	192 970 442	151 920 290

Répartition du bénéfice du groupe de placements SIF FOCUS

en CHF	2022	2021
Report de bénéfice au début de l'exercice	1 629 371	603 133
Résultat global de l'exercice	- 257 251	1 026 238
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	1 372 120	1 629 371
Distribution aux investisseurs	0	0
Report sur le nouvel exercice	1 372 120	1 629 371

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

À l'Assemblée des investisseurs de la
Seraina Investment Foundation, Zurich
(autrefois Steiner Investment Foundation)

Zurich, le 22 février 2023

La version allemande des comptes annuels est la version juridiquement contraignante.

Rapport de l'organe de révision

Rapport sur l'audit des comptes annuels



Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Seraina Investment Foundation (fondation de placement) 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 pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2022, ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.



Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Responsabilités du conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de

s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse : <http://expertsuisse.ch/fr-ch/rapport-de-revision-institutions-de-prevoyance>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires



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 procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

- ▶ l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la fondation de placement ;
- ▶ les placements étaient conformes aux dispositions légales statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement ;
- ▶ 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 de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe compétent ;
- ▶ les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance ;
- ▶ les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.

En outre, nous attirons votre attention sur le fait que les directives d'investissement du Swiss Development Residential selon l'article 3 sont violés au 31 décembre 2022. Nous attirons l'attention sur la note *violation des restrictions de placement* 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 qui vous sont soumis.

Ernst & Young SA

Expert-réviseur agréé

Expert-réviseur agréé

(Réviseur responsable)

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 Seraina Investment Foundation (SIF), Wüest Partner a évalué tous les biens fonciers du groupe de placement «Swiss Development Residential» au 31 décembre 2022 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 45 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, 2 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 Seraina 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 2022, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 1'485.5 millions de CHF (dont 1'461.6 millions de CHF sont détenus par SIF et 23.9 millions de CHF sont garantis par des contrats d'achat).

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

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

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

Zurich, le 24 février 2023

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

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 Seraina Investment Foundation (SIF), Wüest Partner a évalué tous les biens fonciers du groupe de placement «Swiss Development Commercial» au 31 décembre 2022 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 Seraina 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 2022, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 16.4 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 24 février 2023

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

Mentions légales

© Seraina Investment Foundation, 2023

Le rapport annuel 2022 de la Seraina Investment Foundation est disponible en français et en allemand. La version allemande imprimée fait foi.

Photos et visuels

Nicolas Bruni (pages 2, 10, 20, 37, 72, 79, 88),
Représentation Thurgastrasse (page 46) :
ville de zurich, office de l'urbanisme
Isola (page 30) : Lena Nasdal,
Haldenstrasse (page 41) : Binz & Kunz,
Archiv Seraina Investment Foundation
et Steiner AG (autres images)

Texte

Lena Nasdal

Conception

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

Impression

Abächerli Media AG, Sarnen

Traduction

Supertext, Zurich



Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34
8002 Zurich