

RAPPORT ANNUEL

 seraina invest

20
23

CONSTRUIRE UN
AVENIR DIGNE
D'ÊTRE VÉCU

Sommaire



- 3 Avant-popos du conseil de fondation**
- 7 Seraina Invest 2023**
 - 7 L'exercice en bref
 - 9 Résumé analytique
 - 13 Perspectives 2024
- 17 Aperçu des projets**
 - 18 Derrière les façades d'un quartier où il fait bon vivre
 - 24 Une oasis de verdure plutôt que de l'énergie grise
- 27 Durabilité et investissements**
 - 28 Des avantages pour les investisseurs et les habitants
 - 31 «Nous nous engageons pour un développement immobilier durable.»
- 35 Gestion des risques et compliance**
- 39 Comptes annuels**
 - 41 Principaux chiffres-clés
- 51 Annexe aux comptes annuels**
- 85 Rapport de l'organe de révision & rapport d'évaluation**



AJAY SIROHI PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Avant-propos du conseil de fondation

Chers investisseurs, chers lecteurs

Taux d'escompte en hausse, taux d'intérêt incertains et coûts de construction au plus haut niveau: une bonne stratégie fait ses preuves en période de crise. Au cours de l'exercice, elle reposait sur trois piliers: nous avons renforcé l'organisation, approfondi notre savoir-faire en matière de développement et introduit une gestion des risques et des flux de trésorerie très efficace.

Grâce à la main-d'œuvre supplémentaire, nous sommes parvenus à acquérir d'autres projets et à lancer un nouveau groupe de placement basé sur les normes de durabilité les plus strictes. Le «SIF LIVING ESG» a été bien accueilli par nos investisseurs: de premières entreprises ont déjà saisi l'opportunité d'améliorer leur transparence concernant les risques climatiques et d'affiner le profil ESG de leur portefeuille.

Grâce à notre savoir-faire approfondi en matière de développement, nous avons pu transmettre sans délai les projets existants aux prochaines étapes de planification. Nous prévoyons de lancer la construction de l'un de nos projets les plus prestigieux, le «Florissant», à Genève au printemps 2025.

Notre nouvelle gestion des risques et des flux de trésorerie s'est avérée payante pour les projets en cours de développement: dans le cadre du grand projet zurichois «Hohlstrasse», nous avons réussi à adapter de manière proactive la mixité des usages et à compenser ainsi entièrement l'impact négatif du renchérissement des coûts de construction.



Florissant Genève (GE) - un projet de quartier de haut niveau avec un flair français

Nous avons réalisé d'autres économies dans le complexe résidentiel «Chemin des Magnenets» à Gland (VD), en Suisse romande. Grâce à une stratégie design-to-cost, nous avons équilibré les valeurs prévisionnelles et de rendement et rendu le projet compétitif malgré la hausse des prix de l'immobilier.

Seuls, nous sommes forts. Ensemble, nous sommes plus forts. C'est pourquoi nous avons mis en œuvre avec succès notre stratégie de diversification au cours de l'exercice. Aujourd'hui, nous travaillons d'ores et déjà avec cinq nouveaux partenaires de développement, et nous sommes en discussion avec d'autres. Nous nous réjouissons d'un transfert de connaissances variées et d'une collaboration fructueuse.

Grâce à des objectifs clairs et à des processus finement ajustés, nous sommes fin prêts à entamer le nouvel exercice 2024. Nous prévoyons une stabilisation des taux d'intérêt à un niveau élevé et une nouvelle baisse à partir du quatrième trimestre. Au plus tard à ce moment-là, la forte demande permanente de biens immobiliers se traduira à nouveau par des chiffres de vente élevés.

Nous sommes sur la bonne voie et nous nous réjouissons du soutien de toutes les personnes qui nous accompagnent sur la voie du succès!

Cordialement

Ajay Sirohi
Président



Le Conseil de fondation de la Seraina Investment Foundation
Thomas Risch, Luzius Hitz, Ajay Sirohi, Hendrik van der Bie, Ivo Vögtli

2023 en bref



Évolution de la fortune totale

1.02 %

Rendement
des fonds
propres
31.12.2023

17.88 mia.

Total des
revenus locatifs
nets 2023





RETO NIEDERMANN CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Résumé analytique

En tant que première fondation de placement suisse spécialisée dans les projets de développement immobilier, Seraina Invest affiche une solide performance après six années de succès. Un portefeuille équilibré déploie ses effets et conduit à une situation financière stable malgré les difficultés.

Il convient de souligner en particulier les revenus locatifs nets issus des utilisations intermédiaires et de la propriété par étages, qui ont augmenté de près de 18% par rapport à l'exercice précédent pour atteindre 17.88 millions de francs. Les surfaces de stockage et de bureaux pour utilisation intermédiaire ont été optimisées, notamment sur l'«Aeschenplatz» à Bâle, et dotées de nombreux locataires attrayants grâce à de bons concepts de commercialisation.

Avec 1.125 milliard de francs, la fortune nette (NAV) a légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent (1.102 milliard de francs). Cette année, l'augmentation du taux d'escompte ainsi que la hausse des coûts de construction qui en a résulté ont fortement pesé sur les évaluations immobilières de l'ensemble du secteur. Néanmoins, la fondation de placement est parvenue à augmenter sa NAV de 1.02%.

«Les phases de consolidation sont importantes – pour le marché et pour les entreprises», affirme le CFO, Peter Hausberger, avec optimisme. «Cela nous a permis d'examiner notre portefeuille, de hiérarchiser les projets, de réduire les risques et de rester à l'affût des opportunités sur le marché.»

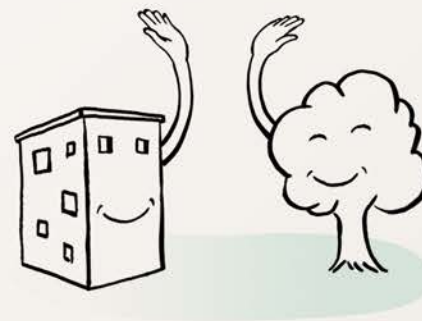


La direction de la Seraina Investment Foundation
Khoa Trinh, Tobias Meyer, Peter Hausberger, Reto Niedermann

Seraina Invest a également mis à profit la période de stabilisation de l'année sous revue: malgré un environnement de marché exigeant, deux nouveaux projets de construction de grande qualité ont été acquis à des emplacements idéaux avec vue sur le lac de Zurich et sur celui de Greifen.

Pour la mise en œuvre, Seraina Invest collabore pour la première fois avec le prestataire global de services immobiliers suisse Rimaplan AG et poursuit ainsi sa stratégie de diversification. L'équipe interne d'experts a également été renforcée au cours de l'exercice avec cinq nouveaux collaborateurs/-trices dans les domaines Transaction Management, Development & Construction, Gestion des risques et des flux de trésorerie, ainsi que Marketing et Distribution.

En juin 2023, Seraina Invest a lancé le nouveau groupe de placement «SIF LIVING ESG», qui se concentre sur des immeubles achevés de premier ordre aux notations ESG les plus élevées. L'introduction du certificat énergétique des bâtiments (CECB) pour certains immeubles ainsi que la publication d'indicateurs environnementaux, tels que le mix énergétique et l'intensité de CO2, sont venues s'ajouter aux mesures ESG.



«La situation sur le marché mondial, caractérisée par une hausse des taux d'intérêt et des prix de l'immobilier, n'a pas épargné les fondations de placement immobilier suisses. En poursuivant notre stratégie de manière cohérente, nous avons pu faire face aux évolutions économiques éprouvantes et livrer un résultat commercial positif. Nous avons ainsi, une fois de plus, prouvé notre position de pionnier en tant que fondation de placement pour le développement de projets immobiliers», résume Reto Niedermann, CEO de l'entreprise, en évoquant le résultat commercial stable en tous points.

CHF 1.54
mia.
Total des actifs

CHF 3.4
mia.
Valeur d'achèvement de
tous les nouveaux projets
de construction

Au 31 décembre 2023, la fondation de placement affiche une fortune totale de 1.540 milliard de francs, avec une valeur d'achèvement de tous les projets de nouvelles constructions de 3.4 milliards de francs.

Perspectives 2024

Le marché immobilier suisse reste très attrayant pour les investissements. L'association de la stabilité politique, de la force économique et d'une qualité de vie élevée offre aux investisseurs un environnement sûr, malgré les temps changeants. Selon le baromètre Ernst & Young des tendances du marché de l'investissement immobilier 2024, l'attractivité devrait même légèrement augmenter par rapport à l'exercice précédent.

En ce qui concerne le volume d'investissement prévu, 66% des personnes interrogées s'attendent à une stabilisation à un niveau élevé en 2024. Les investisseurs font preuve d'une certaine réticence en raison de la situation des taux d'intérêt et des restrictions réglementaires. L'augmentation des coûts de construction a déjà pu être compensée par la hausse des prix de vente de la propriété par étages. Pour Seraina Invest, ce n'est toutefois que le début de perspectives tout à fait positives.



PETER HAUSBERGER CHIEF FINANCIAL OFFICER

«Dans les années à venir, nous franchirons les prochaines étapes de développement de notre portefeuille avec des projets d'envergure tels que le lotissement «Florissant», l'«Aeschenplatz» à Bâle et le quartier de classe internationale «Jardin des Nations» à Genève, jusqu'à leur réalisation. Il faut s'attendre à des réévaluations significatives du portefeuille», pronostique le CFO, Peter Hausberger.



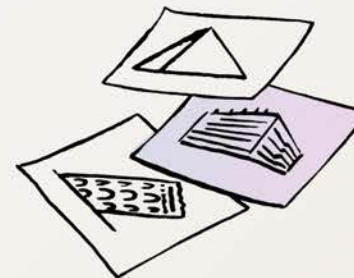
Aeschenplatz, Bâle (BS)



Hamming Man

Les critères ESG restent d'autres moteurs importants des investissements immobiliers. Les normes minimales d'efficacité énergétique fixées pour les bâtiments résidentiels constituent le point de départ de la modernisation et assurent une sécurité de planification. Grâce à des évaluations régulières, le groupe de placement parvient à intégrer rapidement les tendances dans les projets et à obtenir des prix de vente attrayants. La transformation de l'ancien immeuble de bureaux d'UBS sur l'Aeschenplatz à Bâle est un projet phare. Des interventions ciblées et l'agrandissement de l'immeuble existant doivent permettre de créer des bâtiments à usage mixte avec une part élevée de logements.

Le groupe de placement fait preuve d'une forte motivation, non seulement dans les projets existants, mais aussi lors de nouvelles acquisitions. La réserve de projets pour l'exercice 2024 est bien remplie: Seraina Invest a obtenu les premiers engagements d'achat pour des terrains bien desservis dans la ville de Zurich. Nous envisageons également des projets hors marché attrayants qui nous permettront de saisir de précieuses opportunités immobilières en dehors du marché public.



«L'augmentation des taux d'escompte a fortement pesé sur les valeurs immobilières cette année. Outre la baisse des taux d'intérêt, nous nous attendons à une stabilisation des évaluations immobilières au cours de la nouvelle année», déclare le CFO, Peter Hausberger. «Nous avons prouvé que notre portefeuille et nos projets de développement ont avaiant de la valeur et sont étaient stables, même dans des situations de marché difficiles. Cela nous permet d'aborder les années à venir avec plus de sérénité et un potentiel de revalorisation.»



TOBIAS MEYER CHIEF DEVELOPMENT & CONSTRUCTION OFFICER

Aperçu des projets

Derrière les façades d'un quartier où il fait bon vivre

Les cinq immeubles de la Seraina Investment Foundation, sur le site de 96 000 mètres carrés du «Glasi-Quartier», restent l'un des plus grands projets du portefeuille du groupe de placement avec une valeur à l'achèvement de 112.5 millions de francs. Les chiffres du «Glasi» sont impressionnants. Mais comment y mesurer la qualité de vie? Pour nos investisseurs, nous regardons derrière les façades.

Un mobilier de designer onéreux, la proximité de la nature et de la crèche ou le moment où l'on est réveillé le matin par le soleil: les éléments qui rendent un logement agréable à vivre sont aussi variés que les personnes qui y vivent. Néanmoins, les développeurs de Seraina Invest veulent en savoir plus. Après tout, les besoins d'aujourd'hui constituent la base de l'aménagement du quartier de demain.

Notre objet d'étude: le «Glasi-Quartier» à Bülach, achevé à l'été 2022. Près de deux ans plus tard, ce n'est pas seulement la vie tout court qui s'est installée. Certaines habitudes et certains souhaits se sont également consolidés.

Nous nous rendons d'abord au centre d'hébergement et de soins Tertianum. Après tout, qui pourrait mieux s'y connaître en matière de joie de vivre que ceux qui ont déjà une longue vie derrière eux ?

Nous rencontrons Michael Reinhardt, directeur du Tertianum Glasi, pour un entretien. C'est tout naturellement qu'il nous conduit à l'une des tables accueillantes du bistrot public baigné de lumière. «C'est votre poste de travail?», demandons-nous. En effet, le directeur du Tertianum passe beaucoup de temps avec les résidents, et non dans son bureau. «Quand je peux prendre part aux joies et aux soucis de mes hôtes et que je peux satisfaire leurs souhaits quotidiens, cela donne du sens à ma journée de travail» dit-il en riant.



Le directeur de Tertianum Glasi Michael Reinhardt avec un résident

De manière valorisante, les habitants du Tertianum sont qualifiés d'«hôtes». L'ancien hôtelier Michael Reinhardt perpétue ainsi l'esprit de service particulier dont seuls les vacanciers peuvent profiter au quotidien. «Ce qui rend notre maison agréable à vivre, c'est qu'elle permet non seulement de s'y installer sans souci, mais aussi de prendre un nouveau départ dans de nombreux domaines: faire de nouvelles connaissances, explorer de nouvelles voies, apprendre un nouveau hobby. Les couples bénéficient souvent d'une nouvelle qualité de vie: parce que nous soutenons un partenaire dans les soins et que l'autre retrouve ainsi plus de liberté. Nous voulons apporter de la joie de vivre.»



Standard d'aménagement élevé dans la maison Silvio.

Devant la fenêtre, quelques hôtes se promènent de bonne humeur avec leur déambulateur. Nous aussi, nous commençons notre visite du quartier. Ici, nous faisons rapidement la rencontre des «Glasiens» les plus petits et les plus jeunes. Sur des aires de jeux dotées de châteaux en bois et de voiles d'ombrage, ils font leurs premiers pas et entament ce que l'on appellera plus tard des amitiés pour la vie.

Une jeune mère se réjouit de la présence de nombreuses autres familles ici: «Ce qui fait la valeur de la vie au «Glasi», ce sont les différents lieux de rencontre où mon fils retrouve d'autres enfants de son âge. Quand il est heureux, je me sens bien moi aussi.»

Les amies Zippora et Naomi, toutes deux âgées de 25 ans, vivent déjà en toute indépendance. Elles se dirigent vers l'appartement de Zippora, des courses à la main. Elles prennent volontiers le temps de discuter un peu: «Un endroit où il fait bon vivre? C'est un vaste concept! On pourrait presque devenir philosophe», réfléchit Zippora avant de poursuivre avec pragmatisme: «Pour moi, un quartier résidentiel doit être central, car je me déplace beaucoup en transports publics. Sur ce point, le Glasi est parfait.» Mais les voisins ont également un grand impact. «Si l'on n'a pas de voisins sympathiques, cela peut gâcher beaucoup de choses. Heureusement, ce n'est pas le cas ici. Nous sommes connectés à notre communauté par chat et nous nous rapprochons lorsque quelqu'un a besoin de quelque chose. Ici, nous nous sentons en sécurité. Le fait que notre bel appartement de 3.5 pièces soit aussi abordable contribue grandement à notre qualité de vie.»

Les détenteurs des nombreuses surfaces commerciales que l'on peut louer au «Glasi» apprécient également les loyers équitables. «Le prix pour mon petit magasin est imbattable», raconte Danny de Rohkost Hüsli. Dans le «Glasi-Quartier», elle a ainsi pu réaliser son rêve d'un magasin proposant des denrées alimentaires et des produits de soins de qualité. «Ce qui manque encore, c'est la clientèle de passage. Les horaires d'ouverture des magasins de quartier ne sont pas encore harmonisés. Certains jours, je suis presque seule ici.»

En revanche, le salon de coiffure House of Hairdreams de Pamela est déjà très fréquenté. Quelques fois par semaine, elle parfait également le look des hôtes du Tertianum avec son offre. «Je vis moi-même au centre de Bülach. Mais mes clientes du quartier me disent qu'elles se sentent très bien ici. J'aime la diversité des gens qui vivent ici, le fait que l'on rencontre des cultures, des groupes d'âge et des concepts de vie différents.»



Les promoteurs du «Glasi» encouragent une cohabitation diversifiée grâce à différentes typologies d'habitat, de l'appartement bon marché à l'appartement en copropriété haut de gamme.



L'Ahornhof (à gauche) est une oasis de verdure dans la ville et la Piazza Santeramo (à droite) est conçue comme un élégant salon urbain. C'est ici que se concentrent les établissements de restauration et que le centre d'hébergement et de soins Tertianum a sa porte d'accueil.

«Un marché hebdomadaire serait encore bienvenu, un restaurant italien où l'on pourrait se faire plaisir le soir, une pharmacie et un propre arrêt de bus», tels sont les souhaits que nous entendons régulièrement de la part des habitants. Tout cela apporte de la constance et plus de vie au quartier.

La fondation de placement sait elle aussi qu'un bon développement de quartier prend du temps. C'est pourquoi des critères importants sont intégrés dès la planification: des places pour faire connaissance, des jardins pour faire le plein d'énergie, des magasins pour trouver l'inspiration et des tailles d'appartements flexibles pour que chacun puisse trouver son compte. Pour cela, il faut toujours jeter un coup d'œil derrière les façades, dans le quotidien des gens.



Jeunes et moins jeunes se retrouvent sur la place en terrasses Henri Cornaz. La place porte le nom du propriétaire et membre du conseil d'administration de la verrerie de Bülach de 1917 à 1948.

Lors de la courte promenade qui nous ramène à la gare de Bülach, nous rencontrons encore un couple d'un certain âge: pourraient-ils eux aussi s'imaginer vivre au «Glasi»? «Non, nous adorons notre grande maison et notre propre jardin, un peu à l'extérieur de la ville. Mais nous sommes allés avec plaisir à la Glasi-Fest l'été dernier, et nous nous sommes aussi rendus quelques fois au joli bar qui s'y trouve.» En ce sens, le «Glasi-Quartier», bien qu'ils n'y vivent pas, a également rendu leur quotidien un peu plus agréable à vivre.

Une oasis de verdure plutôt que de l'énergie grise

Tirer le meilleur parti des valeurs patrimoniales existantes, telle était l'activité quotidienne derrière les façades du siège d'UBS sur l'Aeschenplatz à Bâle. Lors de la rénovation également, les développeurs ont misé sur la création de valeur et se sont inspirés des qualités architecturales de l'ancien bâtiment de banque.



L'objectif du concours d'études qui s'est achevé à l'automne 2023 était de transformer l'immeuble, jusqu'à présent exclusivement utilisé pour des bureaux, en un élément urbain multifonctionnel et vivant, relié au tissu urbain adjacent, non loin de la gare centrale.

Sept cabinets d'architectes ont soumis leurs projets finaux en septembre. La proposition gagnante émane d'une équipe de projet composée des deux entreprises Stauer & Hasler Architekten sa (Frauenfeld) et Graser Troxler Architekten (Zurich).



Le projet gagnant «In den Gärten» de Stauffer & Hasler Architekten et Graser Troxler Architekten.

Avec son projet «In den Gärten», l'équipe gagnante a développé une approche claire et simple. Sa devise: au lieu de tout repenser, le réaménagement de ce site grand comme deux terrains de football suit une logique cohérente de «construction continue». La fondation de placement souligne ainsi ses efforts pour gérer les ressources existantes avec soin.

L'imposant immeuble de bureaux de l'Aeschenplatz est en grande partie conservé tout en étant surélevé de trois étages. Entre les jardins sur les toits, un mélange équilibré de logements est créé avec différentes typologies, réparties en propriétés par étages, appartements locatifs à prix modéré et logements groupés.

Le cœur du projet reste le foyer baigné de lumière, accessible depuis la route principale. D'après le concept, il sera aménagé en une palmeraie publique avec bar et pourra devenir un pôle d'attraction attrayant pour la population bâloise.

La décision en faveur du projet gagnant n'est pas seulement le fruit du débat actuel sur la durabilité, mais tient également compte des considérations sociales et urbanistiques. Plutôt que de transformer une ville avec une nouvelle architecture, les développeurs doivent plus que jamais respecter l'environnement existant et les témoins de leur époque en tant que parties créatrices d'identité.

D'ici à l'achèvement du projet prévu en 2030, Seraina Invest met sur pied un parfait exemple de gestion innovante du parc existant et de minimisation de l'énergie grise. En outre, les bureaux peuvent être employés de manière optimale pour une utilisation intermédiaire.

La procédure relative au plan d'aménagement urbain est en cours et devrait s'achever en 2025. Les surfaces de bureaux existantes pourront être louées via la plateforme de commercialisation [oh-ffice.ch](https://www.oh-ffice.ch) jusqu'au début des travaux en 2028.



Entre les jardins sur les toits, un mélange équilibré de logements est créé avec différentes typologies, réparties en propriétés par étage, en logements locatifs à prix modérés et en logements groupés..



KHOA TRINH CHIEF INVESTMENT OFFICER | HEAD TRANSACTION MANAGEMENT & BUSINESS DEVELOPMENT

Durabilité et investissements

Des avantages pour les investisseurs et les habitants

Avec ses dernières acquisitions de terrains à Fällanden et Uetikon am See, la fondation de placement prouve que ses projets phares réunissent toutes les qualités: les meilleurs emplacements, une qualité de vie optimale et des rendements attrayants.

Les premières idées de mise en œuvre pour les parcelles d'environ 4300 et 5100 mètres carrés sont déjà en cours d'élaboration: «Actuellement, nous étudions différents scénarios d'habitation, des bâtiments à étages aux maisons individuelles mitoyennes», explique Remo Ehrlich, Senior Development & Construction Manager. Après six années passées au sein de l'équipe de gestion d'actifs de Credit Suisse, il transmet son expérience dans divers projets chez Seraina Invest depuis août 2023.

Une mise en œuvre conforme aux exigences Minergie les plus strictes fait désormais partie de la norme pour les projets Seraina Invest. En outre, des installations photovoltaïques ainsi qu'une production d'énergie respectueuse des ressources au moyen de sondes géothermiques et de pompes à chaleur apportent la durabilité visée à notre portefeuille.

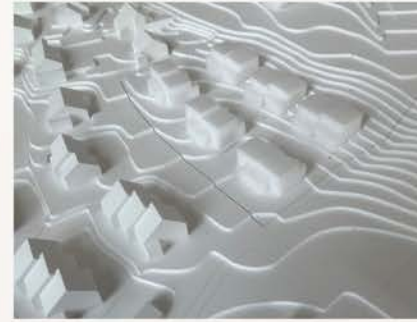


La villa située au «Rundiweg» d'Uetikon accueillera l'association Zitronne pour les deux prochaines années.

Une villa vieillissante située sur le terrain du «Rundiweg» à Uetikon a été louée à l'association Zitronne pendant la phase de planification et de développement de deux ans. Le regroupement d'artistes et d'acteurs culturels donne du sens à l'existant avec des espaces d'habitation et des ateliers.

Les deux sites présentent déjà des atouts pour les propriétaires potentiels: une vue panoramique imprenable, un emplacement dans les vignes ou en lisière de forêt, une vue sur le lac de Zurich ou le lac de Greifen, ainsi que de courtes distances vers Rapperswil ou Zurich. Les écoles et jardins d'enfants sont également accessibles à pied.

Pour la mise en œuvre, Seraina Invest collabore pour la première fois avec le prestataire global de services immobiliers Rimaplan AG. Les deux entreprises ont déjà une expérience commune en matière d'acquisition. «En tant qu'entreprise spécialisée et agile avec des voies décisionnelles courtes, nous rencontrons chez Rimaplan une équipe de personnes partageant les mêmes idées. Nous nous réjouissons d'un développement de projet efficace et sur un pied d'égalité», déclare Tony Klose, Senior Business Development Manager, coresponsable de l'unité de Transaction Management chez Seraina Invest depuis 2020.



Le contrat d'aménagement paysager et d'architecture pour le projet résidentiel «Schüepwis» à Fällanden a été attribué à la fin de l'exercice. L'appel d'offres pour le terrain du «Rundiweg» à Uetikon am See est en cours. Avec un dépôt de la demande de permis de construire prévu fin 2024, les développeurs devraient pouvoir commencer la construction des deux projets au printemps 2026.



“

«Nous ne voulons pas seulement acheter des terrains, mais investir dans des projets qui garantissent une qualité de vie aux habitants et des rendements aux investisseurs. Avec les acquisitions à Fällanden et Uetikon am See, nous sommes une fois de plus parvenus à concilier les deux».

Remo Ehrlich
Senior Development & Construction Manager

”

«Nous nous engageons pour un développement immobilier durable.»

Selon l'étude «Emerging Trends in Real Estate 2024», les experts sont unanimes: d'ici à 2050, les aspects ESG devraient avoir le plus d'impact sur l'immobilier. La durabilité écologique et les prescriptions réglementaires restent des défis à relever. Au cours du dernier exercice, Seraina Invest avait déjà pris une longueur d'avance en faisant évaluer tous ses projets par un cabinet de notation ESG indépendant. Milan Dejanovic, Senior Transaction Manager, révèle si le groupe de placement peut encore être comparé à son indice de référence en 2023.

M. Dejanovic, vous avez été nommé l'année dernière ESG & Sustainability Manager de Seraina Invest. Qu'est-ce qui s'est passé depuis?

Beaucoup de choses, car nous nous engageons pour un développement immobilier durable. Nous y faisons participer nos investisseurs: au milieu de l'exercice, nous avons lancé le nouveau groupe de placement «SIF LIVING ESG», une sélection haut de gamme de biens locatifs déjà achevés du groupe «Swiss Development Residential», qui se fonde sur les normes de durabilité les plus strictes.

Nous faisons actuellement établir le Certificat énergétique des bâtiments CECB pour les premiers immeubles. Comme pour un réfrigérateur, il renseigne sur l'efficacité énergétique d'un bien immobilier – pour plus de transparence lors de la vente et sur le marché immobilier.

Nous déterminons d'autres indicateurs environnementaux tels que le mix énergétique ou l'intensité de CO2 conformément aux recommandations de l'Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP) et de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP). L'intérêt des investisseurs pour les indicateurs pertinents pour l'environnement est grand, comme nous pouvons le constater au vu des demandes fréquentes.



Wüest Partner SA a considérablement étoffé sa notation ESG. Quels sont les nouveaux critères pris en compte dans l'évaluation?

La notation de Wüest Partner compare nos projets de développement et de construction au moment de leur achèvement avec un portefeuille de référence de plus de 6000 biens immobiliers suisses. Pour la première fois, nos projets ont également été évalués sur la base de la diversité de la taille des logements et des loyers, ainsi que sur le plan des certificats énergétiques et de l'efficacité en matière de CO2. L'utilisation optimale des ressources et des espaces extérieurs ou la pleine exploitation du potentiel d'une parcelle ont également été déterminantes pour la notation.

Avec quelle notation ESG Seraina Invest clôture-t-elle l'exercice?

Avec une note globale de 4.3, nous nous situons légèrement en dessous de la valeur de l'exercice précédent, mais toujours à un niveau très élevé, au-dessus de la moyenne suisse.

Dans quels domaines le portefeuille s'est-il amélioré?

Nous n'avons plus de projets dans notre portefeuille avec un score ESG inférieur à 3.0. Nous avons fixé cette valeur comme note minimale pour nos futures acquisitions dans nos directives ESG internes. En outre, nous avons obtenu une note globale de plus de 4.0 sur l'ensemble des projets. C'était notre objectif.

Les tendances ESG continuent d'évoluer. Comment vous formez-vous personnellement?

En avril 2024, je commencerai le cursus CAS Sustainable Real Estate. Développée par Wüest Partner en collaboration avec l'Université de Bâle, cette formation se concentre sur l'analyse, l'évaluation et la transformation des placements immobiliers sous l'angle des critères ESG. Je pourrai ainsi combiner les tendances de la recherche avec des connaissances pratiques et, chez Seraina Invest, les mettre en œuvre dans le sens d'une gestion immobilière durable.

Merci beaucoup de nous avoir accordé cet entretien et de nous avoir donné un aperçu de votre travail!

”

Nous nous engageons pour un développement immobilier durable, c'est pourquoi nous faisons participer nos investisseurs à ce développement par le biais du nouveau groupe de placement «SIF LIVING ESG».

Milan Dejanovic
Senior Transaction Manager,
ESG & Sustainability Manager

”



Gestion des risques et compliance

La Seraina Investment Foundation renforce sa gestion des risques et sa compliance

Au cours de l'exercice, le groupe de placement a enregistré de nouveaux progrès significatifs dans les domaines de la gestion des risques et de la compliance. Le reporting trimestriel des risques au Conseil de fondation, soutenu par la matrice des risques et par des contrôles permanents, est désormais entièrement activé et garantit une surveillance régulière de tous les risques pertinents et de leurs répercussions sur l'ensemble des processus commerciaux.

Le reporting trimestriel sur les risques du système de contrôle interne au Conseil de fondation de la Seraina Investment Foundation a été externalisé à Pernet von Ballmoos SA. Dans le domaine de la compliance et du conseil juridique, la fondation de placement continue de collaborer avec succès avec la société d'audit et de conseil Grant Thornton. Cela a permis de renforcer les partenariats stratégiques et d'accroître encore l'efficacité d'une politique cohérente en matière de risques.

«La mise en œuvre formelle et sécurisée du système de gestion des risques garantit que les risques potentiels sont identifiés et traités à un stade précoce. Cette approche active crée un cercle de sécurité qui nous permet de réagir avec agilité et anticipation à l'évolution des conditions du marché», souligne le CFO, Peter Hausberger, responsable du système de gestion des risques introduit au printemps 2022 et qui le réévalue continuellement avec les détenteurs du contrôle internes.

Au cours de l'exercice 2023, Seraina Invest a par ailleurs engagé la procédure d'autorisation auprès de la FINMA afin de garantir que toutes les exigences réglementaires sont satisfaites et que les normes les plus élevées en matière de gestion des risques et de compliance sont respectées.

Par ces mesures, la fondation de placement témoigne de son engagement en faveur d'une gestion transparente et responsable visant à garantir le succès à long terme et la création de valeur pour tous les investisseurs.

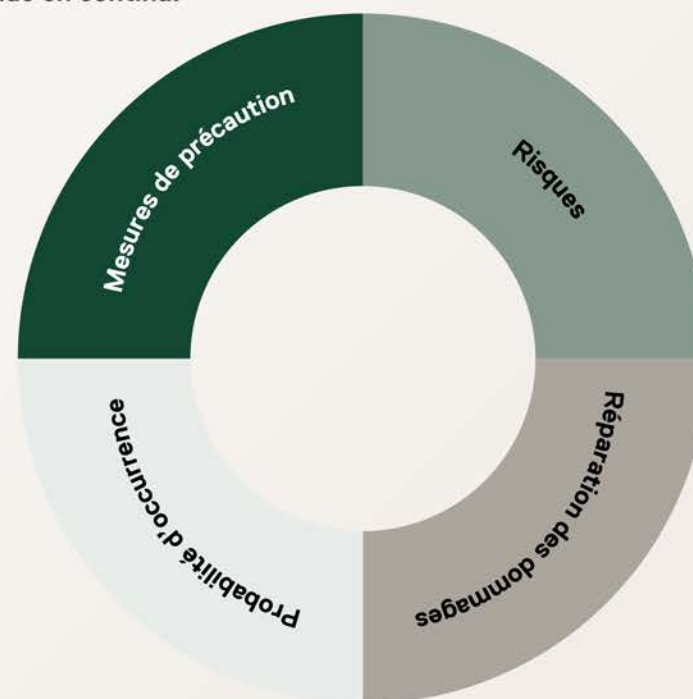
Types de risques

Le système de contrôle interne de la fondation de placement 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

Cercle de contrôle des risques

Le système de gestion des risques de la fondation de placement est réévalué en continu.



Système de directives

Grâce à des directives strictement réglementées, la fondation de placement 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



Comptes annuels

Principaux chiffres-clés

Groupe de placement Swiss Development Residential

DONNÉES-CLÉS	31.12.2023	31.12.2022
N° de valeur 34401187		
Parts émises (total)	CHF 7 545 219	CHF 7 462 264
Valeur d'inventaire par part	CHF 149.1758	CHF 147.6713
Compte de fortune		
Valeur vénale des immeubles	CHF 1 435 744 229	CHF 1 486 004 623
Fortune globale	CHF 1 539 948 186	CHF 1 531 325 332
Fortune nette	CHF 1 125 563 744	CHF 1 101 961 954
Quote-part des fonds empruntés	24.60%	25.00%
Performances		
Distribution	aucune	aucune
Rendement des fonds propres	1.02%	3.87 %
Rendement du capital investi (ROIC)	0.40%	3.02 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.59%	0.70 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.81 %	0.94 %

Bilan

Fortune de base

Au 31 décembre 2023

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Actifs		
Liquidités	654'011	387'965
Créances à court terme		
- Tiers	947	64'134
- Société fondatrice	-	301'830
- Groupe de placement SDR	-	240'872
- Groupe de placement SIF FOCUS	-	5'150
Compte de régularisation de l'actif	-	8'479
Immobilisations corporelles et incorporelles	45'715	63'403
Total des actifs	700'674	1'071'833
Passifs		
Fonds étrangers		
Engagements à court terme		
- Tiers	-	87'352
Comptes de régularisation passifs	-	318'100
Total des fonds étrangers	-	405'452
Capital de la fondation		
Capital de donation	200'000	200'000
Report de bénéfice au début de l'exercice	466'381	405'623
Résultat global de la période	34'293	60'758
Total du capital de la fondation	700'674	666'381
Total des passif	700'674	1'071'833

Compte de résultat

Fortune de base

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
	CHF	CHF
Total des frais de SDR/SIF FOCUS*	-	675'945
Frais de gestion relatifs à SDR / SIF FOCUS**	-	3'404'742
Imputations aux groupes de placement SDR et SIF FOCUS		
liées aux frais du conseil de fondation et du comité d'investissement***	-	21'000
liées aux frais de représentation du maître d'ouvrage***	-	363'418
Facturations à la fondatrice**	-	621'050
Autres produits	15'440	175'436
Total des produits	15'440	5'261'592
Frais de gestion versés à la fondatrice**	-	-3'404'742
Charges de personnel	36'727	-675'395
Assurances	-	-8'006
Charges de l'organe de révision	-	-49'917
Frais juridiques et de conseil	-	-150'502
Charges pour l'informatique et les logiciels	-	-33'213
Marketing et charges administratives	-	-320'192
Adhésions	-	-6'250
Charges de l'assemblée des investisseurs	-	-5'703
Charges Rapport annuel	-	10'796
Frais d'expertise d'évaluation	-	-318'286
Amortissement des immobilisations corporelles	-17'685	-50'737
Frais de banque dépositaire	-	-186'985
Charges financières	-189	-1'700
Total des charges	18'853	-5'200'834
Résultat total de la période	34'293	60'758

* Total des frais jusqu'au 31.03.2022, externalisation de la gestion et de l'administration au 01.04.2022

** Résiliation du contrat de prestations de services avec Steiner AG au 30.09.2022

*** Facturation de l'Investment Committee et des frais de représentation du maître d'ouvrage jusqu'au 31.03.2022

Compte de fortune

Groupe de placements Swiss Development Residential

Au 31 décembre 2023

Actifs	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Liquidités et équivalents de liquidités	60'660'478	42'895'776
Créances	1'049'900	402'857
- Steiner AG	151'667	115'265
- Autres créances	898'233	287'593
Actifs transitoires	8'500'135	2'021'126
Participation financière SFI Living ESG	33'993'444	-
Mobilier / machines / équipements	-	950
Terrain à bâtir	1'339'555'329	1'310'016'523
Constructions en cours	13'831'900	31'501'600
Constructions achevées	82'357'000	144'486'500
Total de l'actif	1'539'948'186	1'531'325'332
Passifs		
Fonds étrangers		
Dettes	-70'165'000	-93'166'641
- Passifs Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées	-53'584'000	-76'585'641
- Paiement du solde du prix d'achat SIF Florissant SA	-16'581'000	-16'581'000
Acomptes versés par les acheteurs	-4'169'499	-4'139'499
Dettes bancaires	-286'703'144	-269'046'470
Autres dettes à court terme	-6'924'191	-4'328'198
- Tiers	-940'075	-284'113
- Fondatrice	-2'020'706	-2'918'905
- Seraina Investment Foundation SIF LIVING ESG	-3'963'410	-
- Seraina Investment Foundation Actifs de base	-	-240'872
- Seraina Investment Foundation Groupe de placement SIF FOCUS	-	-607'802
- Seraina Invest AG	-	-276'507
Comptes de régularisation passifs	-10'888'900	-12'216'882
Total des fonds étrangers	-378'850'733	-382'897'690
Actif net avant impôts différés	1'161'097'452	1'148'427'642
Impôts différés	-35'533'708	-46'465'688
Actif net	1'125'563'744	1'101'961'954
Variation de la fortune nette		
Actif net au début de la période	1'101'961'954	966'178'812
Émission de droits au cours de la période	12'250'000	94'732'990
Résultat total de la période sous revue	11'351'791	41'050'152
Actif net à la fin de la période	1'125'563'744	1'101'961'954
Évolution des droits en circulation		
État des droits au début de la période sous revue	7'462'264	6'795'929
Droits émis	82'955	666'335
Stock de droits à la fin de la période sous revue	7'545'219	7'462'264
Valeurs par droit		
Valeur en capital par droit	147.6713	142.1702
Résultat total de la période sous revue par droit	1.5045	5.5010
Valeur d'inventaire par droit	149.1758	147.6713

Compte de résultat

Groupe de placements Swiss Development Residential

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF	01.01.2022 - 31.12.2022 CHF
Revenu locatif théorique (net)	21'307'627	17'403'701
Diminution des revenus des logements vacants	-3'422'944	-2'295'790
Total des revenus locatifs nets	17'884'683	15'107'911
Charges d'entretien	-5'147'193	-3'979'535
Total de l'entretien des biens immobiliers	-5'147'193	-3'979'535
Assurances en rapport avec les biens immobiliers	-566'169	-246'077
Honoraires de gestion	-	-532'449
Impôts et taxes	-128'403	47'196
Frais de location et d'insertion	-232'501	-4'185
Frais liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers, et la conclusion de contrats de développement	-874'647	-1'052'358
Frais de conseil et de représentation du maître d'ouvrage	-839'618	-1'109'048
Total des charges opérationnelles	-2'641'339	-2'896'921
Produit des intérêts	8'303	53
Produits de la participation financière	253'444	-
Autres produits	2'500'471	-
Total des autres produits	2'762'218	53
Taux d'intérêt hypothécaire	-4'847'545	-1'449'048
Autres intérêts passifs	-	-255'746
Frais de banque dépositaire	-290'816	-96'000
Autres charges financières	-38'183	-282'175
Total des charges financières	-5'176'544	-2'082'969
Frais totaux / frais totaux (all-in-fee)	-8'836'395	-5'687'077
Frais de gestion	-301'830	-3'349'019
Dépenses Comité d'investissement	-	-18'500
Charges fiscales	-859'672	-2'666'697
Autres frais administratifs	-	-305'760
Total des frais administratifs	-9'997'896	-12'027'053
Rachat de revenus courants lors de l'émission de droits	-	424'748
Produits de l'émission de droits	163'750	1'347'366
Frais de distribution des droits	-61'250	-475'789
Total du résultat net de l'émission de droits	102'500	1'296'325
Bénéfice net de la période sous revue	-2'213'570	-4'582'188
Variations de valeur réalisées Terrains à bâtir, réserves de terrain, constructions commencées et achevées	5'433'659	7'403'655
Impôts sur les gains immobiliers	-1'341'981	1'860'155
Total des plus-values réalisées	4'091'679	9'263'810
Variations de valeur non réalisées Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées	2'505'112	48'629'004
Variation des impôts différés	6'968'570	-12'260'474
Total des plus-values non réalisées	9'473'682	36'368'530
Résultat total de la période sous revue	11'351'791	41'050'152

Compte de fortune

Groupe de placements SIF FOCUS

Au 31 décembre 2023

Actifs	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Liquidités et équivalents de liquidités	365'775	255'523
Terrain à bâtir	14'302'521	16'429'308
Créances à court terme		
- Tiers	3'421	562
- Seraina Investment Foundation SDR	-	607'802
Actifs transitoires	107'918	107'083
Total de l'actif	14'779'636	17'400'279
Passifs		
Fonds étrangers		
Autres dettes à court terme		
- Tiers	-19'705	-12'404
- Seraina Investment Foundation Actifs de base	-	-5'150
Comptes de régularisation passifs	-4'200	-1'100
Total des fonds étrangers	-23'905	-18'654
Actif net avant impôts différés	14'755'731	17'381'625
Impôts différés	-19'866	-121'027
Actif net	14'735'865	17'260'598
Variation de la fortune nette		
Actif net au début de la période	17'260'598	16'909'161
Émission de droits au cours de la période	-	608'688
Résultat total de la période sous revue	-2'524'733	-257'251
Actif net à la fin de la période	14'735'865	17'260'598
Évolution des droits en circulation		
État des droits au début de la période sous revue	158'177	152'677
Droits émis	-	5'500
Stock de droits à la fin de la période sous revue	158'177	158'177
Valeurs par droit		
Valeur en capital par droit	109.1220	110.7512
Résultat total de la période sous revue par droit	-15.9614	-1.6263
Valeur d'inventaire par droit	93.1606	109.1220

Compte de résultat

Groupe de placements SIF FOCUS

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF	01.01.2022 - 31.12.2022 CHF
Revenu locatif théorique (net)	266'515	289'891
Diminution des revenus des logements vacants	-59'402	-522
Total des revenus locatifs nets	207'113	289'369
Charges d'entretien	-5'916	-59'369
Total de l'entretien des biens immobiliers	-5'916	-59'369
Assurances en rapport avec les biens immobiliers	-3'857	-
Honoraires de gestion	-	-17'449
Frais liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers, et la conclusion de contrats de développement	-3'479	-17'034
Frais de conseil et de représentation du maître d'ouvrage	-11'614	-
Total des charges opérationnelles	-18'950	-34'483
Produit des intérêts	489	-
Total des autres produits	489	-
Autres charges financières	-634	-2'667
Frais de banque dépositaire	-2'586	-1'100
Total des charges financières	-3'220	-3'767
Frais totaux / frais totaux (all-in-fee)	-131'901	-40'091
Frais de gestion sur les actifs de base	-	-55'723
Dépenses Comité d'investissement	-	-2'500
Autres frais administratifs	-	-11'250
Total des frais administratifs	-131'901	-109'564
Produits de l'émission de droits	-	3'043
Total du résultat net de l'émission de droits	-	3'043
Bénéfice net de la période sous revue	47'616	85'230
Variations de valeur réalisées Terrains à bâtir, réserves de terrain, constructions commencées et achevées	-	-364'600
Total des plus-values réalisées	-	-364'600
Variations de valeur non réalisées Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées	-2'673'510	-1'778'853
Variation des impôts différés	101'161	1'800'973
Total des plus-values non réalisées	-2'572'349	22'120
Résultat total de la période sous revue	-2'524'733	-257'251

Compte de fortune

Groupe de placements SIF LIVING ESG

Au 31 décembre 2023

	31.12.2023
Actifs	CHF
Liquidités et équivalents de liquidités	3'556'588
Biens immobiliers existants	65'260'300
Créances à court terme	
- Tiers	198
- Seraina Investment Foundation SDR	3'963'410
Actifs transitoires	2'590
Total de l'actif	72'783'087
Passifs	
Fonds étrangers	
Dettes bancaires	-9'000'000
Autres dettes à court terme	
- Tiers	-9'419
Comptes de régularisation passifs	-125'268
Total des fonds étrangers	-9'134'685
Actif net avant impôts différés	63'648'402
Impôts différés	-3'963'410
Actif net	59'684'992
Variation de la fortune nette	
Actif net au début de la période	-
Émission de droits au cours de la période	59'240'000
Résultat total de la période sous revue	444'992
Actif net à la fin de la période	59'684'992
Évolution des droits en circulation	
État des droits au début de la période sous revue	-
Droits émis	592'400
Stock de droits à la fin de la période sous revue	592'400
Valeurs par droit	
Valeur en capital par droit	100.0000
Résultat total de la période sous revue par droit	0.7512
Valeur d'inventaire par droit	100.7512

Compte de résultat

Groupe de placements SIF LIVING ESG

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023
	CHF
Revenu locatif théorique (net)	523'246
Diminution des revenus des logements vacants	-22'647
Total des revenus locatifs nets	500'600
Charges d'entretien	-18'557
Total de l'entretien des biens immobiliers	-18'557
Assurances en rapport avec les biens immobiliers	-5'645
Frais de location et d'insertion	-1'890
Frais liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers, et la conclusion de contrats de développement	-20'486
Total des charges opérationnelles	-28'021
Produit des intérêts	7'401
Total des autres produits	7'401
Autres charges financières	-31
Frais de banque dépositaire	-4'300
Total des charges financières	-4'331
Bénéfice net de la période sous revue	457'092
Variations de valeur non réalisées Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées	-12'100
Total des plus-values non réalisées	-12'100
Résultat total de la période sous revue	444'992

2 2
3 0



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 28 février 2024. Ils sont soumis à l'approbation de l'assemblée des investisseurs.

Objet, création et siège

Sous le nom de Seraina Investment Foundation a été constituée une fondation au sens de l'article 80 ss CC.

La Seraina Investment Foundation est une fondation de placement au sens de l'article 53 g 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 placement et participer à des sociétés ou à 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.) les institutions de prévoyance et autres institutions exemptées d'impôts ayant leur siège en Suisse qui servent à la prévoyance professionnelle; et
- b.) les personnes qui gèrent les placements collectifs des institutions mentionnées au point a.), qui 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 trois groupes de placement, à savoir Swiss Development Residential, SIF FOCUS (anciennement Swiss Development Commercial) et, depuis le 1er octobre 2023, le nouveau groupe de placement SIF LIVING ESG.

Organes, instances et partenaires contractuels

Conseil de fondation

Ajay Sirohi	Président
Hendrik van der Bie	Membre depuis le 01.04.2020
Luzius Hitz	Membre depuis le 01.04.2020
Ivo Vögtli	Membre depuis le 01.04.2023
Thomas Risch	Membre depuis le 01.04.2023
Andreas Hürlimann	Membre jusqu'au 31.03.2023

Les membres du Conseil de fondation sont élus lors de l'assemblée des investisseurs. Ajay Sirohi, Hendrik van der Bie et Luzius Hitz ont été élus lors de l'assemblée ordinaire des investisseurs du 30 mars 2023 jusqu'à l'assemblée ordinaire des investisseurs prévue en 2026. Le Conseil de fondation se constitue lui-même. Ses membres signent collectivement à deux. Andreas Hürlimann a quitté le Conseil de fondation le 31 mars 2023. Ivo Vögtli et Thomas Risch ont été élus lors de l'assemblée des investisseurs pour un mandat de trois ans.

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 vis-à-vis du Conseil de fondation. Lors de la délégation de missions et de compétences, le Conseil de fondation veille à la qualification des bénéficiaires de la délégation 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 fondation ou dans des règlements spéciaux.

Direction et administration

Seraina Invest SA
Stockerstrasse 34
8002 Zurich

Reto Niedermann	Directeur (CEO)
Peter Hausberger	Directeur adjoint (CFO)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction
Khoa Trinh	Chief Investment Officer

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

Le comité d'investissement est élu par le Conseil de fondation. Le Conseil de fondation désigne le président ou la présidente 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 SA, 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, Gümliigen
GRIBI Bewirtschaftung AG, Laufon

Partenaire de distribution

Seraina Invest SA, Stockerstrasse 34, 8002 Zurich

Partenaire de développement et entrepreneur total

Steiner SA, Zurich
Rimaplan SA, Regensdorf

Investisseurs et parts

Un total de 8 295 796 parts étaient émises au 31 décembre 2023 (un total de 7 620 441 parts au 31 décembre 2022). Celles-ci se répartissent entre 85 institutions de prévoyance professionnelle différentes et le groupe de placements SDR, qui détiennent entre 100 et 1 600 000 parts.

Acte de fondation, statuts, règlements et rapports comptables

Acte de fondation: authentifié par acte notarié le 31 août 2016

Dernière modification des statuts: lors de l'assemblée extraordinaire des investisseurs du 6 décembre 2022

Dernière modification du règlement de la fondation: lors de l'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
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
Rapport comptable du groupe de placements SIF FOCUS	06.12.2022
Rapport comptable du groupe de placements SIF LIVING ESG	01.06.2023

Directives de placement des groupes de placement Swiss Development Residential, SIF FOCUS et SIF LIVING ESG

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

Le groupe de placements Swiss Development Residential investit ses avoirs dans des terrains à bâtir, des constructions en cours 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, du développement du site, 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'immeubles commerciaux, de propriétés à usage professionnel, de propriétés commerciales (y compris commerce de détail), d'immeubles industriels, d'immeubles logistiques, de restaurants, d'hôtels, de biens immobiliers destinés exclusivement aux loisirs, 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.

Le groupe de placements SIF LIVING ESG acquiert et détient principalement des biens immobiliers existants à l'état neuf bénéficiant d'une très bonne notation en Suisse, en mettant l'accent sur les immeubles d'habitation. Le groupe de placements entend tenir compte de manière appropriée des aspects liés au développement durable.

Conformément aux dispositions transitoires, il est possible de déroger aux prescriptions de diversification et aux restrictions de placement pendant la phase de constitution des groupes de placement.

Swiss Development Residential: jusqu'en mars 2022

SIF FOCUS: jusqu'en octobre 2024

SIF LIVING ESG: jusqu'en octobre 2028

Transactions avec des parties apparentées (groupes de placement)

Compensations entre les groupes de placement

Des prestations peuvent être échangées entre les groupes de placement et la fortune de base et, par conséquent, des compensations peuvent être effectuées. Ces compensations sont comptabilisées via les comptes de compensation (compte courant).

Transactions entre les groupes de placement SDR et SIF LIVING ESG

Par décision du 26 octobre 2023, le groupe de placements SIF LIVING ESG acquiert les immeubles de Schaffhouse, «Gloggeguet», et Genève, «Les Genêts», du groupe de placements SDR avec effet rétroactif au 1er octobre 2023. Le prix d'achat pour le transfert des deux immeubles s'élève à CHF 31 532 400.–. Le prix d'achat a été validé au moyen de deux rapports d'expertise indépendants sur la valeur de marché, l'un établi par Wüest Partner et l'autre par KPMG.

Par décisions du 23 août 2023, le Conseil de fondation et le comité d'investissement du groupe de placements SDR ont décidé que le groupe de placements SDR souscrirait des parts du groupe de placements SIF LIVING ESG et que les projets de construction achevés par le groupe de placements SDR seraient apportés au groupe de placements SIF LIVING ESG en tant qu'apport en nature au lieu d'une libération en espèces des parts souscrites. L'immeuble Bülach «Glasi Haus S» a été apporté en tant qu'apport en nature au groupe de placements SIF LIVING ESG à sa valeur de marché d'un montant de CHF 33 740 000.–. La valeur de marché a été validée par Wüest Partner et KPMG.

Le transfert des immeubles du groupe de placements SDR à SIF LIVING ESG a eu lieu sans incidence fiscale. Aucun impôt sur les mutations ni impôt sur les gains immobiliers n'a été perçu. Les impôts différés sur les gains immobiliers ont été transférés à SIF LIVING ESG via le compte courant sans incidence sur le résultat.

Transactions avec des parties apparentées (Seraina Invest SA)

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

Seraina Invest SA débite aux groupes de placement SDR et SIF FOCUS des frais totaux d'un montant maximal 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 0.61% pour le groupe de placements SDR et de 0.92% pour le groupe de placements SIF FOCUS. Le groupe de placements SIF LIVING ESG n'a pas été soumis à des frais totaux.

Imputations aux groupes de placement 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 placement. Le coût du terrain et les frais annexes à l'achat ne sont pas comptés dans les coûts d'investissement liés aux constructions. La facturation est effectuée par Seraina Invest SA.

Frais de transaction et coûts liés à l'achat de biens immobiliers

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. La facturation est effectuée par Seraina Invest SA.

Les coûts liés à l'achat d'immeubles sont portés à l'actif. Étant donné que l'évaluation est effectuée à la valeur de marché à la fin de l'année, la capitalisation n'a en principe aucune influence sur la valeur des biens immobiliers. Dans le compte de résultat, les coûts sont présentés sous la rubrique «Variations de valeur non réalisées, bâtiments en construction et bâtiments finis». Les frais liés à l'achat ou la vente comprennent notamment les frais notariés et d'inscription au registre foncier, les frais de conseil juridique associés à l'établissement de contrats ainsi que les droits de mutation.

Au cours de l'exercice sous revue, les frais de transaction pour le groupe de placements SDR se sont élevés au total à CHF 645 883.75.

Dans les groupes de placement SIF LIVING ESG et SIF FOCUS, aucuns frais de transaction n'ont été comptabilisés au cours de l'exercice sous revue.

2. Règles relatives à la présentation des comptes

Fondements

L'art. 47 OPP 2 sur la régularité de la tenue des comptes et de la comptabilité s'applique aux fondations de placement. Une comptabilité séparée doit être tenue pour la fortune de base et les divers groupes de placement. 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 placement 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) et de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFF) ont été prises en compte.

Le principe supérieur de la 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 SA, Zurich.

L'exercice de la Seraina Investment Foundation correspond à l'année civile et s'étend du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 comprennent les terrains/immeubles qui se trouvent en phase de développement immobilier. Ces terrains/immeubles peuvent générer des revenus locatifs issus d'utilisations intermédiaires. Les bâtiments en construction comprennent des terrains/immeubles en cours de construction. Les constructions achevées comprennent les biens immobiliers qui sont à vendre ou qui sont maintenus en portefeuille.

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 sur la base des coûts d'acquisition respectifs. Si la valeur de marché est inférieure aux coûts d'acquisition, ces derniers font l'objet d'une correction de valeur correspondante. L'expert indépendant mandaté n'effectue aucune estimation des immeubles évalués sur la base des coûts 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 corrections 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 (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 l'absence d'un permis de construire) et une estimation optimale de la durée de détention est effectuée. 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.

3. Détails des comptes annuels

de la fortune de base

Liquidités

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue (aucun dépôt à terme).

Créances

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
envers des tiers	947	64'134
envers le groupe de placements Swiss Development Residential	-	240'872
envers le groupe de placements SIF FOCUS	-	5'150
envers la société fondatrice	-	301'830
Total des créances	947	611'986

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, 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 site Internet.

Engagements à court terme

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Taxes sur la valeur ajoutée	-	13'011
Assurances sociales	-	74'261
Autres engagements	-	80
Engagements envers la société fondatrice	-	-
Total des engagements à court terme	-	87'352

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. En raison de l'externalisation de l'administration à Seraina Invest SA, à partir du 1er avril 2022, l'ensemble du personnel est employé par Seraina Invest SA. Des passifs transitoires ont été dissous au cours de l'exercice sous revue.

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Honoraires Conseil de fondation, y compris prestations sociales	-	-76'921
Honoraires comité d'investissement, y compris prestations sociales	40'000	-29'113
Salaires, y compris rémunérations variables	-	-434'758
Charges d'assurance sociale et de prévoyance professionnelle	-3'273	-88'247
Autres charges de personnel	-	-46'357
Total des charges de personnel	36'727	-675'395
Effectif au 31 décembre 2023 ou au 31 décembre 2022 (en nombre de postes)	-	-
Effectif moyen en 2023 ou 2022 (de janvier à mars)	-	13.00

4. Détails des comptes annuels

Groupe de placements Swiss Development Residential

Périmètre de consolidation

Nom, domiciliation	Devise	Capital nominal	Part des droits de vote en %
SIF Florissant SA, Genève (CH), en liquidation	CHF	100'000	100 (depuis 2021)
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'article 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.

Au 31 décembre 2022, la part des biens de placement à usage commercial s'élevait à 40%. Par décision circulaire, le Conseil de fondation de la Seraina Investment Foundation a adopté des mesures visant à réduire la divergence par rapport aux directives du groupe de placements Swiss Development Residential et les a communiquées à la CHS. Ces mesures (réévaluation du projet «Aeschenplatz», épuration du portefeuille et pas d'autres acquisitions avec une part de commerces supérieure à 30%) ont été lancées avec succès en 2023. Au 31 décembre 2023, la part des biens de placement à usage commercial s'élève à 34%. Les mesures visant à corriger la divergence par rapport aux directives de placement seront reconduites en 2024 et seront achevées au plus tard le 31 décembre 2025.

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et bâtiments finis

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Bâtiments finis évalués aux valeurs de marché	82'357'000	144'486'500
Total des bâtiments finis	82'357'000	144'486'500
Bâtiments en construction évalués aux valeurs de marché	13'831'900	31'501'600
Total des bâtiments en construction	13'831'900	31'501'600
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	1'339'555'329	1'310'016'523
Total des terrains à bâtir	1'339'555'329	1'310'016'523
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	1'435'744'229	1'486'004'623
Dont évalués aux valeurs de marché	1'435'744'229	1'486'004'623

L'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue les terrains à bâtir ou les bâtiments en construction et achevés inscrits au bilan aux valeurs de marché. Dans son rapport abrégé, l'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue à CHF 1435.7 millions la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner SA.

Nom	NPA / Lieu (canton)	Rue	Valeur au bilan	Valeur au bilan	Évaluation	Revenu locatif net		Surface du terrain	Type
			31.12.2023	31.12.2022		2023	2022		
Les Genêts	1209 Genève (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	-	13'090'000	Valeur de marché	274'036	371'592	1'107 m2	Loyer
Gloggeguet	8207 Schaffhouse (SH)	47, rue Herblingler	-	18'719'300	Valeur de marché	478'489	723'041	24'863 m2	Propriété par étage et location
Maisons Glasi PQR*	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	76'610'000	112'520'000	Valeur de marché	2'681'879	536'181	6'657 m2	Propriété par étage et location
Chemin des Tisserands	5033 Buchs (AG)	Chemin du Tissage 2	-	157'200	Valeur de marché	-	-	4'546 m2	Propriété par étage
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	5'747'000	-	Valeur de marché	-	-	1'496 m2	Propriété par étage
Total des constructions achevées évaluées à la valeur du marché			82'357'000	144'486'500		3'434'404	1'630'814		

Nom	NPA / Lieu (canton)	Rue	Valeur au bilan	Valeur au bilan	Évaluation	Revenu locatif net		Surface du terrain	Type
			31.12.2023	31.12.2022		2023	2022		
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	-	5'426'000	Valeur de marché	-	-	1'496 m2	Propriété par étage
Eolia	1304 Cossonay	Route de Morges	331'900	25'970'000	Valeur de marché	-	-	8'826 m2	Propriété par étage
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Rue de Haslirain	-	105'600	Valeur de marché	-	-	11'342 m2	Propriété par étage
Vue sur le sud	6354 Vitznau	Sonnhalde	13'500'000	-	Valeur de marché	-	-	4'591 m2	Propriété par étage
Total des constructions en cours évaluées à la valeur du marché			13'831'900	31'501'600					

*incl. maison S jusqu'au 30.09.2023

Nom	NPA / Lieu (canton)	Rue	31.12.2023	31.12.2022	Évaluation	2023	2022	Surface du terrain	Type
Moulin de campagne	9400 Rorschach (SG)	Rue du Moulin à Champs	18'374'000	17'757'000	Valeur de marché	-	59'803	27'585 m2	Propriété par étage et location
Place du soleil	6020 Emmen (LU)	3, rue Gersag	21'851'000	21'173'000	Valeur de marché	28'063	40'000	9'505 m2	Propriété par étage et location
Haslirain H	6035 Buchrain (LU)	Rue de Haslirain	1'550'000	3'042'000	Valeur de marché	-	-	11'342 m2	Propriété par étage
Hofmatt sud	4500 Soleure (SO)	Rue Walter Hammer	11'990'000	7'947'000	Valeur de marché	-	-	9'642 m2	Propriété par étage et location
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2'497'000	2'531'000	Valeur de marché	2'743	4'354	1'413 m2	Propriété par étage
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chièssaz (VD)	Chemin des Cerisiers	19'267'000	14'878'000	Valeur de marché	-	-	25'987 m2	Propriété par étage et location
Sood-Centre	8134 Adliswil	61, rue Sood	17'431'000	16'621'000	Valeur de marché	442'465	517'824	4'256 m2	Propriété par étage et location
Vue sur le sud	6354 Vitznau	Sonnhalde	-	9'468'000	Valeur de marché	-	-	4'591 m2	Propriété par étage
Sion Brambois	1950 Sion	Route de Chippis	-	79'000	Valeur de marché	-	-	19'162 m2	Propriété par étage
La Colline	4144 Arlesheim	Chemin de la Fontaine de l'Ours/	-	1'083'000	Valeur de marché	-	-	13'851 m2	Propriété par étage
En Carouge	1027 Lonay	Route de Denges 28	-	2'091'000	Valeur de marché	-	30'000	5'101 m2	Propriété par étage
Plateau de la Gare	1470 Estavayer	Route de Lully 2	9'084'000	9'057'000	Valeur de marché	-	-	11'220 m2	Propriété par étage
Jardin des Nations	1202 Genève, Petit Saconnex	Route des Morillons	204'600'000	205'000'000	Valeur de marché	-	4'374	40'498 m2	Bureaux et locaux commerciaux
Résidences Flore & S	1475 Estavayer	Route du Pra	8'268'000	10'620'000	Valeur de marché	-	-	5'460 m2	Propriété par étage
Zone des ours	3052 Zollikofen	Rue de Berne 99	15'200'000	15'090'000	Valeur de marché	139'053	199'085	8'163 m2	Propriété par étage et location
Via Berna	3052 Zollikofen	106, rue de Berne	5'657'000	4'409'000	Valeur de marché	0	0	1'461 m2	Propriété par étage
Immeuble Papiermühle	3063 Ittigen	Rue de Worblental 42-48	13'920'000	12'930'000	Valeur de marché	64'587	41'600	2'985 m2	Propriété par étage et location
Worblental	3063 Ittigen	Rue de Worblental 88	-	2'133'381	Valeur de marché	184'566	193'360	4'127 m2	Propriété par étage et location
Rue de Bolligen	3065 Bolligen	Rue de Bolligen 122	2'058'000	2'154'000	Valeur de marché	-	37'760	1'823 m2	Propriété par étage et location
Centre de la vallée Est	3063 Ittigen	Centre Talgut 3	22'640'000	25'700'000	Valeur de marché	109'364	203'324	10'906 m2	Propriété par étage et location
Centre de talc ouest	3063 Ittigen	Centre Talgut 19	24'248'000	25'950'000	Valeur de marché	1'029'367	817'960	8'113 m2	Propriété par étage et location
Combamare	2025 Gorgier-St-Aubin	Rue de combamare 17	6'181'000	6'125'000	Valeur de marché	-	-	5'722 m2	Propriété par étage
Rue de la Bölli	5702 Niederlenz	Rue de la Bölli	2'000'000	4'180'000	Valeur de marché	-	-	8'720 m2	Propriété par étage
Chemin des Pommiers	1196 Gland	Chemin des Pommiers	22'440'000	21'710'000	Valeur de marché	-	-	13'203 m2	Propriété par étage
Chemin des Magnenets	1196 Gland	Chemin des Magnenets	24'810'000	26'930'000	Valeur de marché	-	1'920	12'237 m2	Propriété par étage et location
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	13'252'279	21'298'692	Valeur de marché	40'157	60'000	8'203 m2	Propriété par étage et location
Chemin de fer Hätzel	8602 Wangen Brüttisellen	Rue des Prés-Ried	23'266'000	21'823'000	Valeur de marché	-	-	12'108 m2	Propriété par étage
Isola	4226 Breitenbach	Rue de Passwangen	43'837'400	46'296'800	Valeur de marché	2'961'728	2'600'607	114'280 m2	Bureaux et locaux commerciaux
Aeschenplatz	4052 Bâle	Aeschenplatz 6	193'134'650	192'464'650	Valeur de marché	1'627'627	4'969'320	10'876 m2	Bureaux et locaux commerciaux
Rue de Neuhauss	4052 Bâle	Rue de la Neuve	14'694'000	14'974'000	Valeur de marché	194'867	293'828	3'243 m2	Propriété par étage et location
Florissant	1206 Genève	Rte de Florissant 5	118'000'000	120'180'000	Valeur de marché	-	-	4'976 m2	Propriété par étage
Schachenweid	8618 Oetwil am See	15, rue de Schachen	35'150'000	36'660'000	Valeur de marché	26'536	7'038	16'063 m2	Propriété par étage et location
Rue creuse	8004 Zurich	Hohlstrasse 190/192	115'850'000	115'450'000	Valeur de marché	1'368'114	1'622'428	3'884 m2	Bureaux et locaux commerciaux
Rue d'Affoltern	8050 Zurich	Rue d'Affoltern 168/170	5'535'000	5'494'000	Valeur de marché	61'287	35'490	1'043 m2	Propriété par étage et location
Rue de Halden	8045 Zurich	20, rue Halden	22'720'000	21'260'000	Valeur de marché	92'959	166'760	1'326 m2	Propriété par étage et location
Sous les aulnes	8632 Wollerau	Altenbachstrasse	66'840'000	60'917'000	Valeur de marché	98'155	51'000	19'023 m2	Propriété par étage et location
Rue de la Limmat	8049 Zurich	Rue de la Limmat 281	16'230'000	14'500'000	Valeur de marché	85'675	59'155	1'341 m2	Propriété par étage et location
Rue de Thurgovie	8050 Zurich	54, rue de Thurgovie	144'820'000	141'130'000	Valeur de marché	4'549'365	1'184'220	6'894 m2	Bureaux et locaux commerciaux
Rue de Schaffhouse	8152 Opfikon	Schaffhauserstrasse 134	37'820'000	28'910'000	Valeur de marché	1'343'599	275'889	8'326 m2	Bureaux et locaux commerciaux
Schüepwis	8117 Fällanden	Rue Schüepwis	10'210'000	-	Valeur de marché	-	-	4'317 m2	Propriété par étage
Chemin de ronde	8707 Uetikon am See	Chemin de ronde	24'130'000	-	Valeur de marché	-	-	9'010 m2	Propriété par étage

Total des terrains à bâtir évalués à la valeur du marché			1'339'556'329	1'310'016'523		14'450'279	13'477'097		
---	--	--	----------------------	----------------------	--	-------------------	-------------------	--	--

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 28'351'000, 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 2.1% et 4.5% (exercice précédent: entre 2.0% et 3.4%).

Liquidités

Au 31 décembre 2023, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 60'660'478 (exercice précédent: CHF 42'895'776).

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 2023 et au 31 décembre 2022, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Actifs transitoires

Les actifs transitoires correspondent à des régularisations pour les décomptes de charges non encore imputés de la gérance immobilière Gribi ainsi qu'un acompte de l'impôt sur les gains immobiliers pour l'immeuble de Cossonay.

Engagements

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Engagements liés aux terrains à bâtir et issus de l'acquisition de terrains, qui sont réglés uniquement lorsque certaines conditions sont satisfaites	-53'584'000	-76'585'641
Total des engagements liés aux terrains à bâtir et aux bâtiments en construction	-53'584'000	-76'585'641

Engagements bancaires

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Engagements bancaires à long terme liés aux financements de constructions Swiss Development Residential	-286'703'144	-269'046'470
Total des engagements bancaires	-286'703'144	-269'046'470

Autres engagements à court terme envers des tiers

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Autres engagements résultant de livraisons et de prestations et TVA	-940'075	-284'113
Total des autres engagements à court terme envers des tiers	-940'075	-284'113

Comptes de régularisation passifs

Les comptes de régularisation passifs comprennent essentiellement les impôts sur les gains immobiliers réalisés, les régularisations de l'administration des immeubles et les provisions fiscales de SIF Espace AG et SIF Florissant SA.

Impôts différés

Les comptes de régularisation passifs comprennent essentiellement les impôts sur les gains immobiliers réalisés, les régularisations de l'administration des immeubles et les provisions fiscales de SIF Espace AG et SIF Florissant SA.

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Impôts différés au bilan d'ouverture	-46'465'688	-34'205'214
Variation des impôts différés en 2023 ou 2022 selon le compte de résultat	6'968'570	-12'260'474
Impôts différés SIF LIVING ESG	3'963'410	-
Impôts différés au jour du bilan	-35'533'708	-46'465'688

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).

Lors du transfert des immeubles du groupe de placements SDR à SIF LIVING, aucun impôt sur les mutations ni impôt sur les gains immobiliers n'a été réalisé. Les impôts différés sur les gains immobiliers ont été transférés au groupe de placements SIF LIVING ESG sans incidence sur le résultat.

Émission de parts

en CHF		Parts souscrites	Capital souscrit
19e émission	Du 28.02.2022 au 06.04.2022	470'142	66'840'253
20e émission	Du 11.05.2022 au 14.06.2022	120'682	17'157'364
21e émission	Du 01.09.2022 au 12.10.2022	75'511	10'735'373
Total de l'exercice 2022		666'335	94'732'990
22e émission	Du 30.01.2023 au 10.03.2023	82'955	12'250'000
Total de l'exercice 2023		82'955	12'250'000

en CHF		Participation aux produits courants	Commission d'émission
19e émission		-	1'002'604
20e émission		160'121	179'762
21e émission		264'627	165'000
Total de l'exercice 2022		424'748	1'347'366
22e émission		-	163'750
Total de l'exercice 2023		-	163'750

La commission d'émission est inscrite 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 20'000 de commission d'émission ont été remboursés en 2023. 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 Seraina Invest SA ou inscrits au passif en faveur de Seraina Invest SA.

Frais de financement et intérêts créditeurs

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Dépenses banque dépositaire (à partir du 01.10.2022)	-290'816	-96'000
Autres intérêts passifs		
• Intérêts négatifs ne pouvant pas être répercutés	-	-255'746
Intérêts hypothécaires	-4'847'545	-1'449'048
Autres frais de financement	-38'183	-282'175
Total des frais de financement	-5'176'544	-2'082'969
Intérêts créditeurs	8'303	53
Intérêts créditeurs	8'303	53

Autres produits

Les autres produits comprennent la dissolution des passifs transitoires de SIF Florissant SA, le paiement compensatoire pour l'immeuble «Gloggeguet» à Schaffhouse ainsi que les produits issus de l'accord de transaction pour l'immeuble à Gland.

Total des frais

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Total des frais sur la fortune de base	-	-663'317
Frais globaux (all-in-fee) Seraina Invest SA	-8'836'395	-5'023'760
Total	-8'836'395	-5'687'077

Actifs mis en gage

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

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Terrains à bâtir mis en gage	853'756'650	882'834'950

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.

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 no 1 publiquement accessible (version: 1er septembre 2016). Conformément à cette directive CAFP no 1, les chiffres-clés couvrent les principaux aspects de rendement et de risque spécifiques à l'immobilier, et ils permettent de comparer les principaux chiffres-clés.

en CHF	Parts souscrites	Capital souscrit
Taux de perte sur loyer	16.06 %	13.19 %
Quote-part des fonds empruntés	24.60 %	25.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	non applicable	non applicable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.59 %	0.70 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.81 %	0.94 %
Rendement des fonds propres	1.02 %	3.87 %
Rendement du capital investi (ROIC)	0.40 %	3.02 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Coefficient de distribution	0.00 %	0.00 %
Rendement de placement	1.02 %	3.87 %

Certains chiffres-clés doivent être interprétés avec précaution (en particulier le taux de perte sur loyer) car ils sont normalement appliqués aux immeubles en portefeuille et non aux immeubles en développement. Le chiffre-clé de la marge de bénéfice d'exploitation ne peut être appliqué dans la mesure où les revenus locatifs perçus en 2023 comportent des loyers intermédiaires et des revenus locatifs après la fin des travaux des immeubles en développement. Un calcul arithmétique cohérent de la marge de bénéfice d'exploitation la situerait à 15.99%.

5. Détails des comptes annuels

Groupe de placements SIF FOCUS

Terrains à bâtir, bâtiments en construction et bâtiments finis

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	7'902'521	10'029'308
Terrains à bâtir évalués à la valeur d'acquisition	6'400'000	6'400'000
Total des terrains à bâtir	14'302'521	16'429'308
Total des bâtiments finis, bâtiments en construction et terrains à bâtir	14'302'521	16'429'308
Dont évalués à la valeur d'acquisition	6'400'000	6'400'000
Dont évalués aux valeurs de marché	7'902'521	10'029'308

L'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue les terrains à bâtir ou les bâtiments en construction et finis inscrits au bilan aux valeurs de marché. Dans son rapport abrégé, l'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue à CHF 7.903 millions la valeur de marché des projets évalués par Wüest Partner SA.

Nom	NPA / Lieu (canton)	Rue	Valeur au bilan	Valeur au bilan	Évaluation	Revenu locatif net		Surface du terrain	Type
			31.12.2023	31.12.2022		2023	2022		
Centre Talgut Ouest	3063 Ittigen (BE)	Centre Talgut 3	-	-	Valeur de marché	-	113'871	10'756 m2	Bureaux, commerces et habitat
Zowo	3052 Zollikofen (BE)	Rue de l'Industrie 3	4'606'000	5'790'000	Valeur de marché	3'489	3'612	3'662 m2	Bureau
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	3'296'521	4'239'308	Valeur de marché	37'383	42'600	1'637 m2	Bureau et logement
Total des terrains à bâtir évalués à la valeur du marché			7'902'521	10'029'308		40'872	160'083		

Nom	NPA / Lieu (canton)	Rue	Valeur au bilan	Valeur au bilan	Évaluation	Revenu locatif net		Surface du terrain	Type
			31.12.2023	31.12.2022		2023	2022		
Manufact 4123	4123 Allschwil (BL)	74, chemin du Letten	6'400'000	6'400'000	Coûts d'acquisition	166'240	129'287	3'240 m2	Bureau et logement
Total des terrains à bâtir évalués au coût d'acquisition			6'400'000	6'400'000		166'240	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 sous revue, le taux d'intérêt utilisé afin de calculer la valeur de marché selon la méthode DCF a varié entre 2.8% et 3.4% (exercice précédent: entre 2.5% et 3.3%).

Liquidités

Au 31 décembre 2023, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 365'775 (exercice précédent: CHF 255'523).

Créances

Il n'existe pas de créances fiscales en cours provenant de l'impôt sur les gains immobiliers (exercice précédent: CHF 0). Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, 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.

Autres engagements à court terme

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Engagement tiers	-19'705	-12'404
Engagement fortune de base Seraina Investment Foundation	-	-5'150
Total des autres engagements à court terme	-19'705	-17'554

Impôts différés

en CHF	2023	2022
Impôts différés au bilan d'ouverture	-121'027	-1'922'000
Variation des impôts différés en 2023 ou 2022	101'161	1'800'973
Impôts différés au jour du bilan	-19'866	-121'027

Émission de parts

en CHF	Parts souscrites	Capital souscrit
4e émission du 17.05.2022 au 28.07.2022	5'500	608'688
Total exercice 2022	5'500	608'688
Total exercice 2023	-	-

en CHF	Participation aux produits courants	Commission d'émission
4e émission du 17.05.2022 au 28.07.2022	-	3'043
Total exercice 2022	-	3'043
Total exercice 2023	-	-

La commission d'émission est inscrite en tant que produit au 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».

Frais de transaction

Au cours de l'exercice sous revue, aucuns frais de transaction n'ont été versés à Seraina Invest SA.

Charges financières et intérêts créditeurs

Au cours de l'exercice sous revue, aucuns frais de transaction n'ont été versés à Seraina Invest SA.

en CHF	2023	2022
Dépenses banque dépositaire (à partir du 01.10.2022)	-2'586	-1'100
Autres intérêts passifs		
Autres frais de financement	-634	-2'667
Total des frais de financement	-3'220	-3'767

Total des frais

en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Total des frais sur la fortune de base	-	-12'628
Frais globaux (all-in-fee) Seraina Invest SA	-131'901	-27'463
Total	-131'901	-40'091

Chiffres-clés du groupe de placements SIF FOCUS

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

en CHF	Parts souscrites	Capital souscrit
Taux de perte sur loyer	22.29 %	0.18 %
Quote-part des fonds empruntés	0.00 %	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	non applicable	non applicable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.79 %	0.54 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.79 %	0.73 %
Rendement des fonds propres	-14.63 %	-1.47 %
Rendement du capital investi (ROIC)	-15.05 %	-1.11 %
Rendement sur distribution	0.00 %	0.00 %
Coefficient de distribution	0.00 %	0.00 %
Rendement de placement	-14.63 %	-3.41 %

Certains chiffres-clés doivent être interprétés avec précaution (en particulier le taux de perte sur loyer) car ils sont normalement appliqués aux immeubles en portefeuille et non aux immeubles en développement. Le chiffre-clé de la marge de bénéfice d'exploitation ne peut être appliqué dans la mesure où les revenus locatifs perçus en 2023 comportent des revenus locatifs issus de loyers intermédiaires des immeubles en développement. Un calcul arithmétique cohérent de la marge de bénéfice d'exploitation la situerait à 23.54%.

6. Détails des comptes annuels

Groupe de placements SIF LIVING ESG

Immeubles en portefeuille

en CHF	2023	2022
Immeubles en portefeuille évalués aux valeurs de marché	65'260'300	-
Total des immeubles en portefeuille	65'260'300	-
Total des immeubles en portefeuille	65'260'300	-
Dont évalués aux valeurs de marché	65'260'300	-

L'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue les immeubles en portefeuille inscrits au bilan aux valeurs de marché. Dans son rapport abrégé, l'expert chargé des estimations Wüest Partner SA évalue à CHF 65.260 millions la valeur de marché des projets évalués par Wüest Partner SA.

Nom	NPA / Lieu (canton)	Rue	Valeur au bilan	Valeur au bilan
			31.12.2023	31.12.2022
Gloggeguet	8207 Schaffhouse (SH)	Rue de Herblingen 23-27	18'060'000	-
Gloggeguet	8207 Schaffhouse (SH)	47, rue Herblinger	840'300	-
Les Genêts	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin de Champ-Baron 22	12'980'000	-
Glasi Maison S	8180 Bülach (ZH)	2, rue de la Dolomie	33'380'000	-
Total des immeubles en portefeuille			65'260'300	-

Évaluation	Revenu locatif net		Surface du terrain	Type
	2023	2022		
Valeur de marché	144'552	-	11'225 m2	Habiter
Valeur de marché	14'515	-	21'487 m2	Bureau et logement
Valeur de marché	94'522	-	9'039 m2	Bureau et logement
Valeur de marché	247'010	-	856 m2	Habiter
Total		500'600		

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 sous revue, le taux d'intérêt utilisé afin de calculer la valeur de marché selon la méthode DCF a varié entre 2.5% et 3.6%.

Liquidités

Au 31 décembre 2023, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 3'556'588.

Créances

Il n'y a pas de créances fiscales en cours provenant de l'impôt sur les gains immobiliers. Au 31 décembre 2023, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Comptes de régularisation passifs

Les passifs transitoires correspondent aux régularisations des gestions immobilières.

Autres engagements à court terme

Les passifs transitoires correspondent aux régularisations des gestions immobilières.

en CHF	31.12.2023
Engagement tiers	-9'419
Total des autres engagements à court terme	-9'419

Émission de parts

en CHF		Parts souscrites	Capital souscrit
1re émission	du 08.06.2023 au 24.08.2023	592'400	59'240'000
Total exercice 2023		592'400	59'240'000

en CHF		Participation aux produits courants	Commission d'émission
1re émission	du 08.06.2023 au 24.08.2023	-	-
Total exercice 2023		-	-

Frais de transaction

Au cours de l'exercice sous revue, aucuns frais de transaction n'ont été versés à Seraina Invest SA.

Charges financières et intérêts créditeurs

Au cours de l'exercice sous revue, aucuns frais de transaction n'ont été versés à Seraina Invest SA.

en CHF	2023
Dépenses banque dépositaire	-4'300
Autres frais de financement	-31
Total des frais de financement	-4'331

Actifs mis en gage

en CHF	2023
Terrains à bâtir mis en gage	46'360'000

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

Chiffres-clés du groupe de placements SIF LIVING ESG

La Seraina Investment Foundation est membre de la CAFPP depuis le 01.11.2019. Les chiffres-clés sont basés sur la directive CAFPP no 1 publiquement accessible (version: 1er septembre 2016).

Conformément à cette directive CAFPP no 1, les chiffres-clés couvrent les principaux aspects de rendement et de risque spécifiques à l'immobilier, et ils permettent de comparer les principaux chiffres-clés.

en CHF	2023
Taux de perte sur loyer	4.33 %
Quote-part des fonds empruntés	12.55 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	96.29 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0.00 %
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0.00 %
Rendement des fonds propres	0.75 %
Rendement de capital investi (ROIC)	0.61 %
Rendement sur distribution	0.00 %
Coefficient de distribution	0.00 %
Rendement de placement	non applicable

7. Autres publications

Exigences de l'autorité de surveillance

Conformément à la notification de contrôle de la CHS PP du 10.10.2019, il est fait référence aux rapports comptables des groupes de placement dans l'annexe des comptes annuels 2023, 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.

8. Affectation du bénéfice

Conformément au règlement de la fondation adopté le 6 décembre 2022 lors de l'assemblée des investisseurs, les revenus nets annuels des groupes de placement sont en principe réinvestis en permanence (capitalisation). Le Conseil de fondation peut établir que le revenu net annuel de certains groupes de placement 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 2023 (comme pour l'exercice 2022), le Conseil de fondation a décidé de renoncer à une distribution du bénéfice des groupes de placement Swiss Development Residential, SIF FOCUS, SIF LIVING ESG 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	2023	2022
Report de bénéfice au début de l'exercice	466'381	405'623
Résultat global de l'exercice	34'293	60'758
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	500'674	466'381
Distribution aux investisseurs	-	-
Report sur le nouvel exercice	500'674	466'381

Répartition du bénéfice du groupe de placement Swiss Development Residential

en CHF	2023	2022
Report de bénéfice au début de l'exercice	192'970'442	151'920'290
Résultat global de l'exercice	11'351'791	41'050'152
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	204'322'233	192'970'442
Distribution aux investisseurs	-	-
Report sur le nouvel exercice	204'322'233	192'970'442

Répartition du bénéfice du groupe de placement SIF FOCUS

en CHF	2023	2022
Report de bénéfice au début de l'exercice	1'372'120	1'629'371
Résultat global de l'exercice	-2'524'733	-257'251
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	-1'152'613	1'372'120
Distribution aux investisseurs	-	-
Report sur le nouvel exercice	-1'152'613	1'372'120

Répartition du bénéfice du groupe de placements SIF LIVING ESG

en CHF	2023	2022
Report de bénéfice au début de l'exercice	-	-
Résultat global de l'exercice	444'992	-
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	444'992	-
Distribution aux investisseurs	-	-
Report sur le nouvel exercice	444'992	-

2 2
3 0

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

À l'Assemblée des investisseurs de la
Seraina Investment Foundation, Zurich

Zurich, le 28 février 2024

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 2023, ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels 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 d'audit.



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 d'audit. 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 OPP 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 violées au 31 décembre 2023. Nous attirons l'attention sur la note quatre 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

Patrick Schaller
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Rico Fehr
Expert-réviseur agréé

Rapport d'évaluation

Mandat

Selon l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFF), 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 2023 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 43 biens fonciers (tous dans la phase d'étude ou la phase de construction, 7 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 assujéti uniquement au mandat de l'évaluation indépendante et cela en accord avec la fondation de placement, alliant 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.

Commentaire sur l'évolution de la valeur

Les évolutions de valeur des portefeuilles de développement ont été négativement impactées en 2023 par un contexte de marché difficile, caractérisé par une augmentation des taux d'intérêt et une hausse des coûts de construction. Le portefeuille du véhicule d'investissement «Swiss Development Residential» de Seraina Investment Foundation a réussi à compenser en grande partie cette évolution négative grâce aux progrès réalisés dans les projets, ainsi qu'aux développements positifs des recettes de vente et des loyers du marché sur l'ensemble du véhicule d'investissement.

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 2023, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 1'435.26 millions de CHF (dont 1'406.91 millions de CHF sont détenus par SIF et 28.35 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 terminalison 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 14 février 2024

Wüest Partner AG



Julia Seiberherr
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 (OFF), 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 «SIF FOCUS» au 31 décembre 2023 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 marché. 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 2023, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 14,30 millions de CHF.

Les coûts de développements de projets et de constructions planifiés pour les dix prochaines années ont été plausibilisés. Ensuite, la terminalison 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 14 février 2024

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 «SIF Living ESG» au 31 décembre 2023 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 4 biens fonciers.

Les documents pertinents pour l'évaluation ont été préparés par la fondation de placement. 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 les documents de l'immeuble ainsi que des informations détaillées du marchés. Sur cette base, il fait une estimation des flux financiers attendus et définit le taux d'actualisation.

Indépendance et confidentialité

Rapport d'évaluation

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 2023, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 65.26 millions de CHF.

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.

Zurich, le 14 février 2024

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director