



Rapport d'activité 2025
Seraina Investment Foundation

Table des matières



Avant-propos

Une excellente fondation de placement pour les caisses de pension



2025 en bref

L'exercice en un coup d'œil



Résumé analytique

Une année d'expansion



Perspectives 2026

L'immobilier reste très demandé



Gestion des risques et compliance

Une gouvernance clairvoyante



Les grandes étapes de l'entrepreneuriat

Cap sur la sécurité - depuis 2016





Rapport sur le développement durable

L'avenir est mesurable



Rapport financier

L'année en chiffres



Mot de la fin

Obligation de performance



Mentions légales

Direction de projet, rédaction & design





Avant-propos du Conseil de fondation

Chères investisseuses, chers investisseurs,
Chers partenaires,
Chers amis de la fondation de placement,

Avec une VNI de 6,62% dans le groupe de placement Swiss Development Residential et de 9,31% dans SIF Living ESG, nous avons clairement dépassé nos objectifs de performance au cours de l'exercice 2025. Les investisseuses et investisseurs qui nous accompagnent depuis notre premier investissement il y a huit ans ont ainsi réalisé un rendement cumulé de la VNI de 64,35%, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de près de 7,3%.

Ce succès n'est pas le fruit du hasard. Il est le résultat d'une diversification précoce, d'investissements conséquents dans notre organisation et d'un développement systématique de nos processus et compétences.

Dans le domaine Development & Construction, nous avons presque doublé nos compétences internes et renforcé nos réseaux avec des partenaires de développement suisses locaux. Cela a porté ses fruits: les projets ont pu être accélérés et tous les jalons clés ont été atteints.

Avec un nouveau concept d'utilisation, nous avons résolument orienté notre projet situé sur l'ancien siège d'UBS à l'Aeschenplatz à Bâle sur des appartements locatifs afin de participer à l'évolution de la valeur à long terme. La demande de permis de construire a été déposée pour le projet de tour de la Hohlstrasse à Zurich comprenant 168 appartements. À Genève, le projet «Florissant» a obtenu le permis de construire définitif. La construction de trois ensembles résidentiels à Niederlenz, Zurich et Oetwil-am-See a débuté au cours de l'exercice sous revue. Six projets nouvellement acquis, situés dans les meilleurs emplacements de Zurich, de Zollikon et de la ceinture urbaine de Langnau-am-Albis, complètent notre portefeuille déjà très performant.

Au cours de l'exercice sous revue, notre équipe de commercialisation interne a été renforcée pour compter désormais six personnes. Nous garantissons ainsi la qualité élevée de la vente des plus de 600 appartements en copropriété que nous mettrons sur le marché au cours des trois prochaines années. La forte demande et l'évolution positive des prix dans le domaine de la propriété par étages confirment le bien-fondé de cette décision.

Dans le même temps, nous avons pour la première fois pourvu en interne notre fonction Risk Management & Compliance et l'avons solidement ancrée dans la structure de gouvernance de la fondation de placement. Avec notre autorisation de la FINMA et des spécialistes externes tels que Grant Thornton et Pvb Pernet von Ballmoos SA, nous fixons ainsi des normes élevées. Cela crée de la transparence pour les investisseuses et investisseurs et nous permet de nous



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

concentrer pleinement sur une performance durable.

Ces excellentes performances ont également été récompensées par une grande confiance de la part de nos investisseuses et investisseurs. Nous avons eu le plaisir d'accueillir onze nouveaux investisseurs et investisseuses dans notre cercle au cours de l'exercice sous revue. Cette progression se reflète dans des augmentations de capital réussies et des engagements de capital d'environ 180 millions de francs.

Grâce à nos performances pérennes, à une organisation stable et à notre état d'esprit pratique, je porte un regard confiant sur l'année 2026. Mon ambition reste claire: être le premier choix pour les caisses de pension suisses en matière de développement immobilier. Les conditions-cadres économiques soutiennent ce cap – avec des coûts de construction stables, des taux d'intérêt en baisse et une demande toujours élevée de logements en propriété.



**LE CONSEIL DE FONDATION DE SERAINA
INVESTMENT FOUNDATION**
DE GAUCHE À DROITE : IVO VÖGTLI, HENDRIK VAN
DER BIE, AJAY SIROHI, THOMAS RISCH ET LUZIUS
HITZ

Je remercie chaleureusement nos investisseuses et investisseurs pour leur confiance, ainsi que le Conseil de fondation pour son accompagnement et sa direction engagés, en particulier dans une phase de marché difficile. Je remercie tout particulièrement nos collaboratrices et collaborateurs: grâce à leur engagement sans faille et à leur grande motivation, ils ont largement contribué au succès de la fondation de placement et ont continué à développer celle-ci de manière cohérente, même pendant la phase de réorganisation complète.

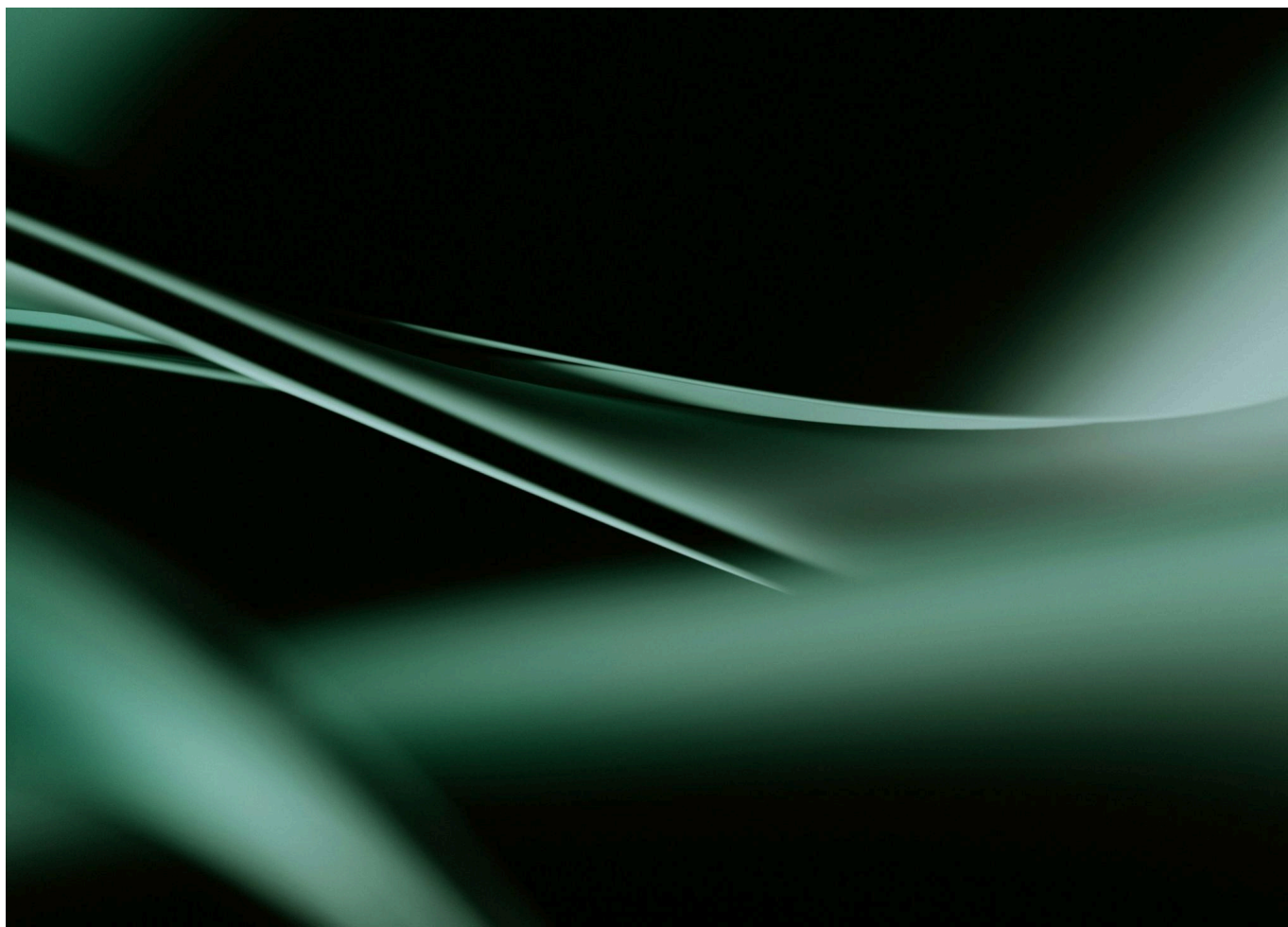
Je me réjouis de poursuivre ce que nous avons réalisé ensemble et de façonner avec vous tous l'avenir de la fondation de placement.

Cordialement

Ajay Sirohi

Président du Conseil de fondation et Président
du Conseil d'administration

Handwritten signature of Ajay Sirohi.



L'exercice en bref

SDR

6,62%

Rendement

SIF LIVING ESG

9,31%

Rendement

SDR **2**
SIF LIVING ESG **1**

Émissions

CHF **3,80 milliards**

Valeur d'achèvement de tous les projets
de nouvelles constructions SDR

CHF **21,07 millions**
+ 9,74%

Revenus locatifs nets (total SDR & SIF
Living ESG)

4,1/5

Notation globale ESG

CHF **1,452 milliard**

Total des actifs nets (NAV)

SDR **7**
SIF LIVING ESG **1**

Nouveaux projets / nouveaux objets

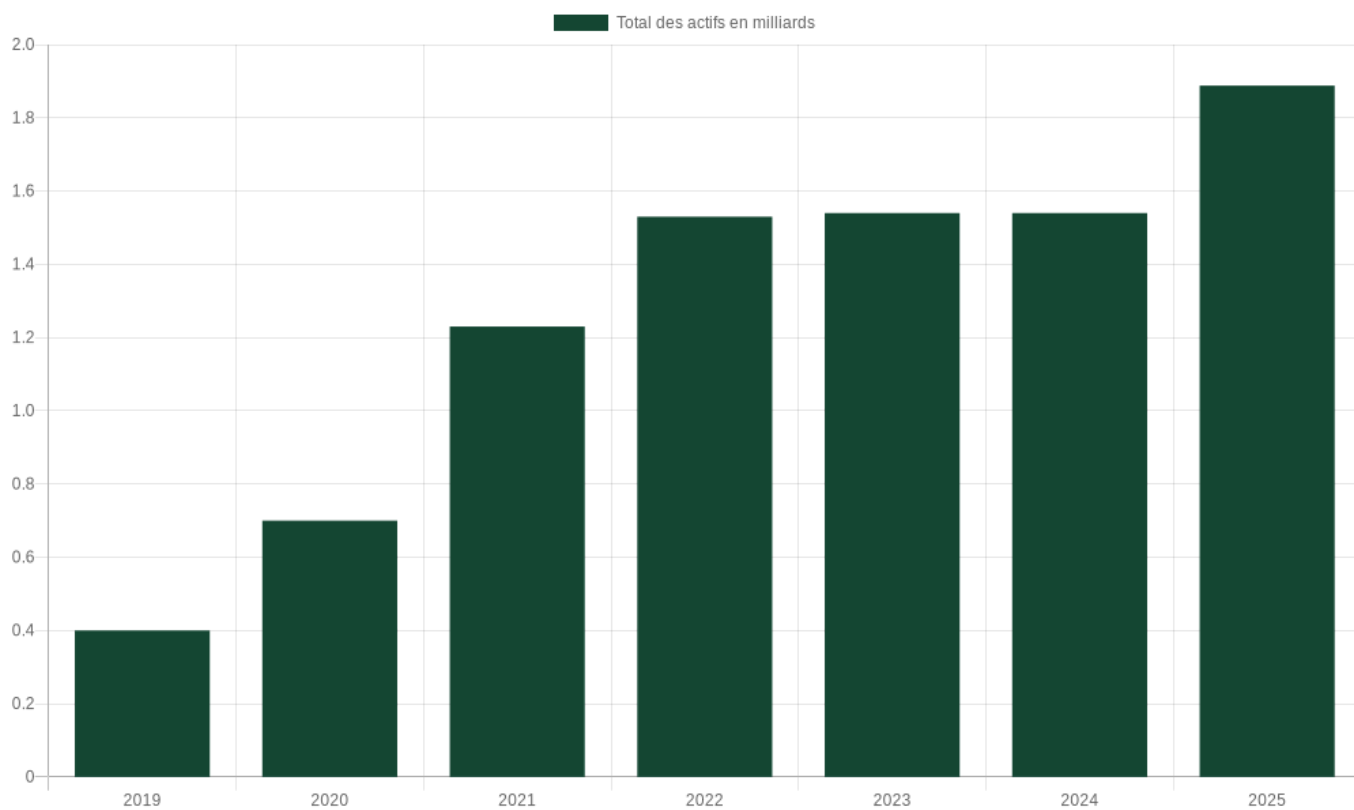
66

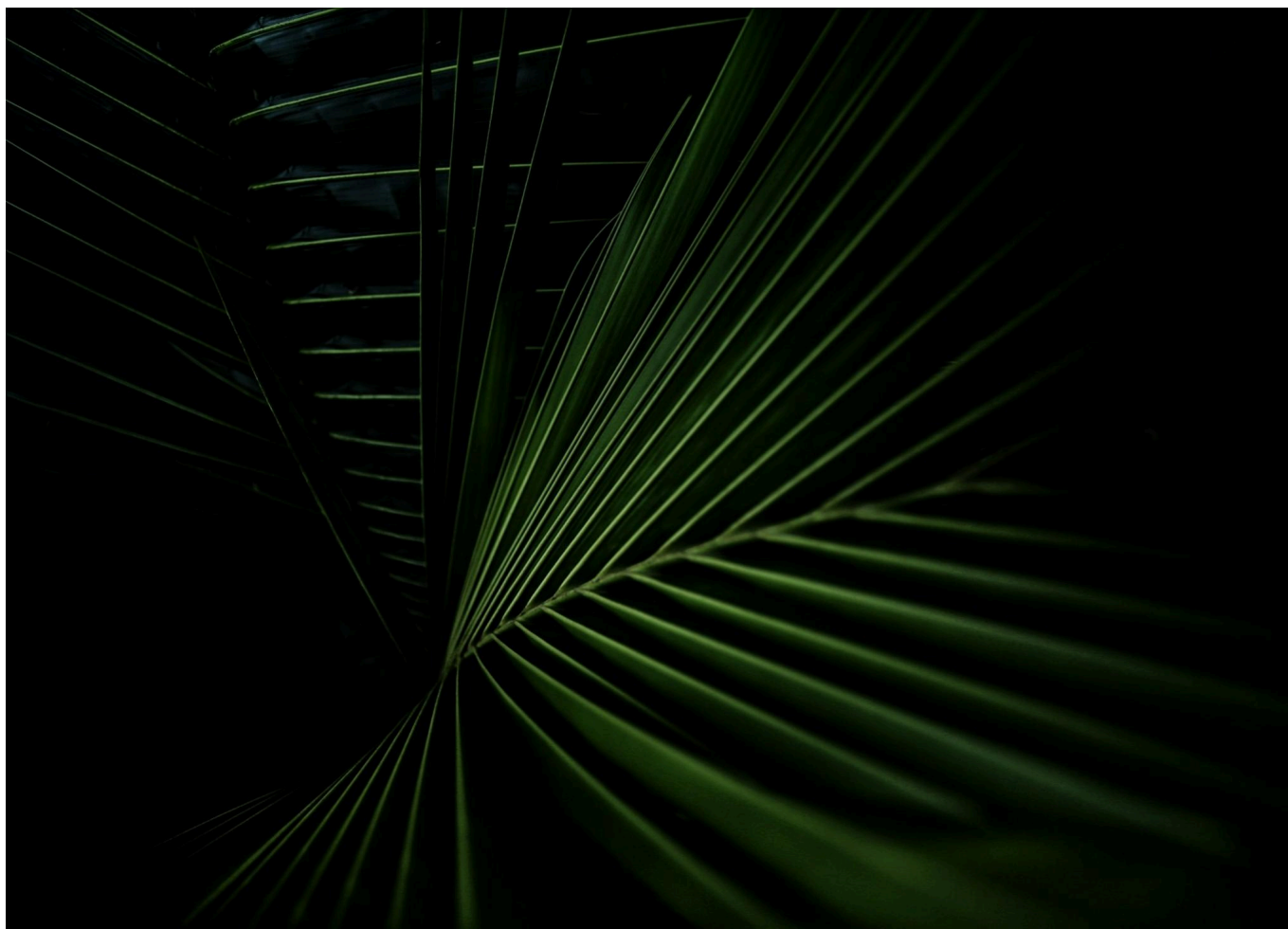
Projets réussis depuis la création en
2016

27 mars 2025

9e assemblée ordinaire des investisseurs

Évolution de la fortune totale





Résumé analytique

Indépendante, financièrement solide, diversifiée: la Seraina Investment Foundation clôture l'exercice 2025 sur un excellent résultat. Ces performances confirment l'efficacité d'une stratégie poursuivie de manière cohérente depuis des années.

Le développement ciblé de l'organisation, un portefeuille largement diversifié et l'atteinte des principaux jalons des projets dans les délais prévus ont porté leurs fruits. La VNI a atteint 6,62% dans le groupe de placement SwissDevelopmentResidential (SDR) et 9,31% dans le groupe de placement SIF Living ESG. Les résultats de performance sont donc nettement supérieurs aux objectifs que la société s'était fixés.

Le succès grâce à un pilotage cohérent

Seraina Invest travaille aujourd'hui avec divers partenaires de développement et de planification afin d'orienter systématiquement les développements immobiliers sur les objectifs de la fondation de placement dès les premières phases. «En gérant résolument les projets du point de vue du propriétaire et en mettant l'accent sur le gain de surface, les coûts, les délais et la qualité, nous parvenons à mener à bien les développements jusqu'à la phase de réalisation», explique Tobias Meyer, Chief Development & Construction Officer. Au cours de l'exercice, son équipe s'est agrandie pour compter désormais douze spécialistes. Des procédures d'appel d'offres ont permis de recruter des entreprises totales renommées pour les projets de construction, notamment Implenia, Gross Generalunternehmung, Genu Partner, Leuthard Baumanagement et ArtReal. De nouveaux projets démarreront au printemps avec Alpenda à Zollikofen et Swissroc à Gland.

La solidité opérationnelle se reflète également dans la valeur du portefeuille, qui est passée à 1,62 milliard de francs dans le groupe de placement Swiss Development Residential (SDR) et à 133 millions de francs dans le groupe de placement SIF Living. Le résultat a en outre été soutenu par l'environnement de marché caractérisé par une baisse des taux d'intérêt, des coûts de construction stables et des ajustements ciblés des taux d'actualisation sur les différents projets.

«Avec les plus de 600 appartements que nous allons construire au cours des trois prochaines années, nous faisons désormais partie des plus grands prestataires immobiliers de Suisse», déclare le CFO, Peter Hausberger. «Dans le même temps, nous avons réduit le taux d'endettement de la fondation de placement de 23 à 18%. Nous renforçons ainsi notre indépendance et consolidons notre position de partenaire solide et fiable pour les acheteurs et



«Je m'engage auprès de nos investisseurs à toujours privilégier leur intérêt compte tenu de mon expérience dans le domaine des caisses de pension.»

Ingo Bofinger

Directeur général de Seraina Invest et membre du Comité d'investissement

les partenaires financiers sur le marché.»

Avancement des projets et acquisitions ciblées

Une fois de plus, de nombreux jalons ont été atteints. La demande de permis de construire a été déposée pour la tour prévue dans la Hohlstrasse à Zurich, qui abritera 168 appartements locatifs avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Ce projet, qui se caractérise par une grande qualité d'exécution sur de petites surfaces, est représentatif de la tendance actuelle en matière de construction résidentielle à Zurich. Le lancement des travaux est prévu pour début 2028.

Le projet «Aeschenplatz» à Bâle, un exemple parfait de densification et de gestion durable du patrimoine existant, a été repositionné d'une utilisation mixte avec propriété par étages partielle en un bien entièrement locatif. Avec cet objet de placement, SDR profite au mieux de l'évolution future de la valeur du bien. À Vitznau, les 18 appartements en copropriété du projet «Südsicht» ont été achevés au cours de l'exercice et la plupart ont déjà été remis à de nouveaux propriétaires.



Le Hammering Man en bonne compagnie: le projet «Aeschenplatz» à Bâle a été entièrement repositionné en usage locatif afin de tirer parti du potentiel de valorisation.

Du côté des acquisitions, la fondation de placement a également progressé pendant l'exercice. Six nouveaux projets sur des emplacements attrayants à Zurich et Zollikon ainsi que dans la ceinture urbaine de Langnau-am-Albis viennent élargir le portefeuille, qui compte désormais 46 projets au total. Les projets comprennent des maisons mitoyennes et jumelées avec des appartements locatifs ainsi que des propriétés par étages classiques et s'adressent à différents types d'utilisateurs et segments de demande. Au 31 décembre 2025, 26 projets étaient en cours de développement et 7 en construction. 7 autres projets sont mis en œuvre avec mise à disposition des terrains.

«Étant donné que nous développons des projets dans différentes régions, avec



Créateurs de logements à l'œuvre: à la Hohlstrasse, dans le quartier en plein essor du Kreis 4 à Zurich, 168 appartements locatifs compacts et des surfaces commerciales attrayantes en rez-de-chaussée voient le jour.

différents cycles de marché et différentes structures de sortie, les investisseurs profitent de l'évolution de la valeur aussi bien sur le marché de la location que sur le marché de la propriété, explique le directeur, Ingo Bofinger. La combinaison de projets standardisés d'une durée plus courte et de développements plus complexes avec des perspectives à plus long terme crée un profil de risque équilibré au sein du développement de projets.»

Nouvelle direction pour la fondation de placement

Ingo Bofinger a repris la fonction de directeur en avril 2025. Fort de plus de 35 ans d'expérience dans le domaine de l'investissement immobilier, Ingo Bofinger a travaillé au cours des huit dernières années en tant que responsable du secteur Immobilier d'une institution de prévoyance renommée. Il dispose de solides connaissances du paysage suisse des caisses de pension et de la gestion de fondations de placement. «J'utilise désormais mon expérience au sein de grandes organisations de manière ciblée pour le développement de la Seraina Investment Foundation. Le fait que Reto Niedermann reste à bord en tant que suppléant est un atout majeur pour moi, tant sur le plan professionnel que personnel.»

Renforcement par le développement des équipes et de la base d'investisseurs

Onze nouveaux investisseurs ont rejoint la fondation au cours de l'exercice, portant ainsi le cercle d'investisseurs à 85. Au total, 156 millions de francs d'engagements ont ainsi pu être collectés dans les groupes de placement SDR et SIF Living ESG. Afin de répondre aux besoins de liquidités et de placement des investisseurs, de nouvelles modalités de souscription ont été introduites à l'été 2025: en plus des émissions régulières, il est désormais aussi possible de souscrire en cours d'année, ce qui rend les décisions d'investissement plus flexibles et plus planifiables.

Avec 33 collaboratrices et collaborateurs à la fin de l'exercice, la fondation de placement s'est renforcée et professionnalisée dans tous les domaines de l'entreprise. «Je suis ravi de travailler avec une équipe engagée qui fait avancer les projets avec passion. Nous nous distinguons par des circuits décisionnels courts et une grande agilité. Combinés à un réseau solide, ces atouts nous donnent accès à des projets attrayants et garantissent une grande sécurité des transactions – un facteur prometteur sur un marché de plus en plus concurrentiel», déclare Ingo Bofinger à propos de l'exercice financier couronné de succès.

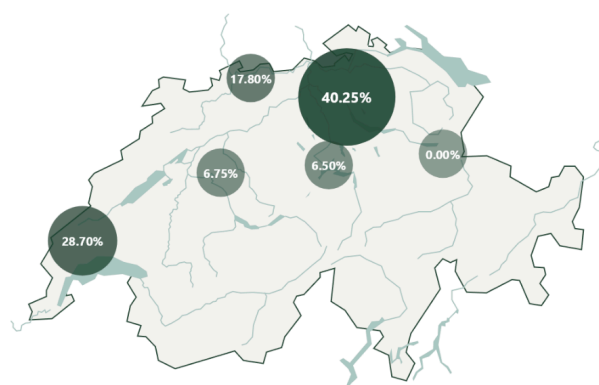
Les emplacements centraux au cœur de la stratégie

Le portefeuille de projets de la fondation de placement se concentre majoritairement sur des emplacements centraux au sein des centres d'agglomération en Suisse. Seule une faible part se situe dans les ceintures d'agglomération ou dans des communes rurales. Le caractère fortement urbain du portefeuille dépasse nettement la valeur de référence de l'indice KGAST et souligne la haute qualité des projets de Seraina Invest.

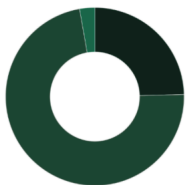
Répartition régionale du portefeuille – groupe de placement « Swiss Development Residential »



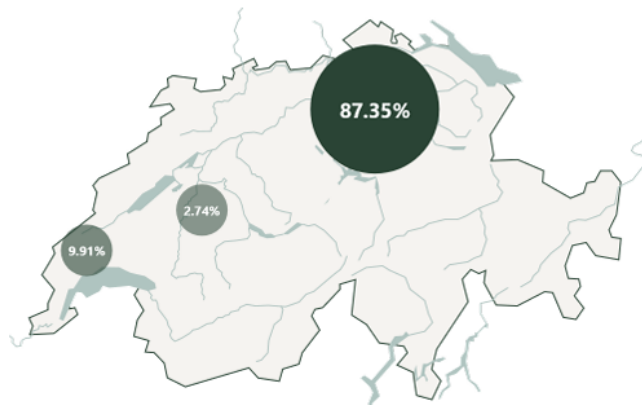
Commune centrale d'agglomération (centre-ville)	58.12%
Commune centrale d'agglomération (noyau principal)	19.36%
Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire)	14.33%
Commune de la ceinture d'agglomération	6.56%
Commune à orientations multiples	0.15%
Commune centrale hors agglomération	0.00%
Commune rurale sans caractère urbain	1.49%



Répartition régionale du portefeuille – groupe de placement «SIF Living ESG»



■	Commune centrale d'agglomération (centre-ville)	24.63%
■	Commune centrale d'agglomération (noyau principal)	0.00%
■	Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire)	72.63%
■	Commune de la ceinture d'agglomération	0.00%
■	Commune à orientations multiples	0.00%
■	Commune centrale hors agglomération	0.00%
■	Commune rurale sans caractère urbain	2.74%





Perspectives 2026

La faiblesse persistante des taux d'intérêt continue de former une base solide pour les placements immobiliers suisses. Selon le baromètre des prix de l'immobilier de la plateforme d'évaluation RealAdvisor, le marché immobilier suisse devrait connaître une croissance d'environ 2 à 3% en 2026. Les facteurs déterminants restent une forte immigration et un parc immobilier qui ne se renouvelle que lentement.

Le taux de logements vacants atteint son niveau le plus bas

Selon l'Office fédéral de la statistique, le taux de logements vacants a baissé en 2025 pour la cinquième fois consécutive. Dans les grands centres urbains comme Zurich en particulier, la population croît nettement plus vite que le nombre de nouveaux logements construits. Par conséquent, la demande en biens immobiliers et immeubles commerciaux de grande qualité reste élevée.

Près d'une caisse de pension sur deux souhaite augmenter la part de biens immobiliers

Cette évolution se reflète également du côté des investisseurs. Une enquête menée par la Haute école de Lucerne auprès de 228 caisses de pension montre que plus de 40% prévoient d'accroître encore leur part dans l'immobilier sur le marché suisse du logement.

En élargissant constamment son portefeuille de projets, la fondation de placement répond aux intérêts des investisseurs. La première nouvelle acquisition a pu être authentifiée dès le début de l'année 2026. D'autres projets prometteurs sont en préparation. Outre l'habitat classique, des formes d'utilisation complémentaires telles que la garde d'enfants ou des offres adaptées à la vieillesse sont intégrées de manière ciblée afin de répondre aux besoins tout au long du cycle de vie.

Priorité à la réalisation des jalons de projet

En parallèle, la poursuite rapide du développement des projets existants est une priorité absolue. Dans les années à venir, plusieurs centaines d'appartements en copropriété seront remis à leurs acheteurs. «Lorsque les projets avancent comme prévu, les valorisations et la VNI augmentent. Nos investisseurs en profitent doublement: en effet, les produits de la vente sont réinvestis dans de nouveaux projets rentables», déclare le CFO, Peter Hausberger.

«En tant que l'un des plus grands développeurs de projets sur le marché suisse, notre force réside dans une mise en œuvre cohérente. Le marché est compétitif, c'est justement la raison pour laquelle nous pouvons obtenir des résultats visibles en tant qu'acteur établi. Nous poursuivons sur cette voie: avec de nouvelles augmentations de personnel, des investissements ciblés et l'ambition claire de rester un partenaire stable et fiable sur tous les projets», déclare Peter Hausberger.



«Lorsque les projets avancent comme prévu, les valorisations et la VNI augmentent. Nos investisseurs en profitent doublement: en effet, les produits de la vente sont réinvestis dans de nouveaux projets rentables.»

Peter Hausberger
CFO

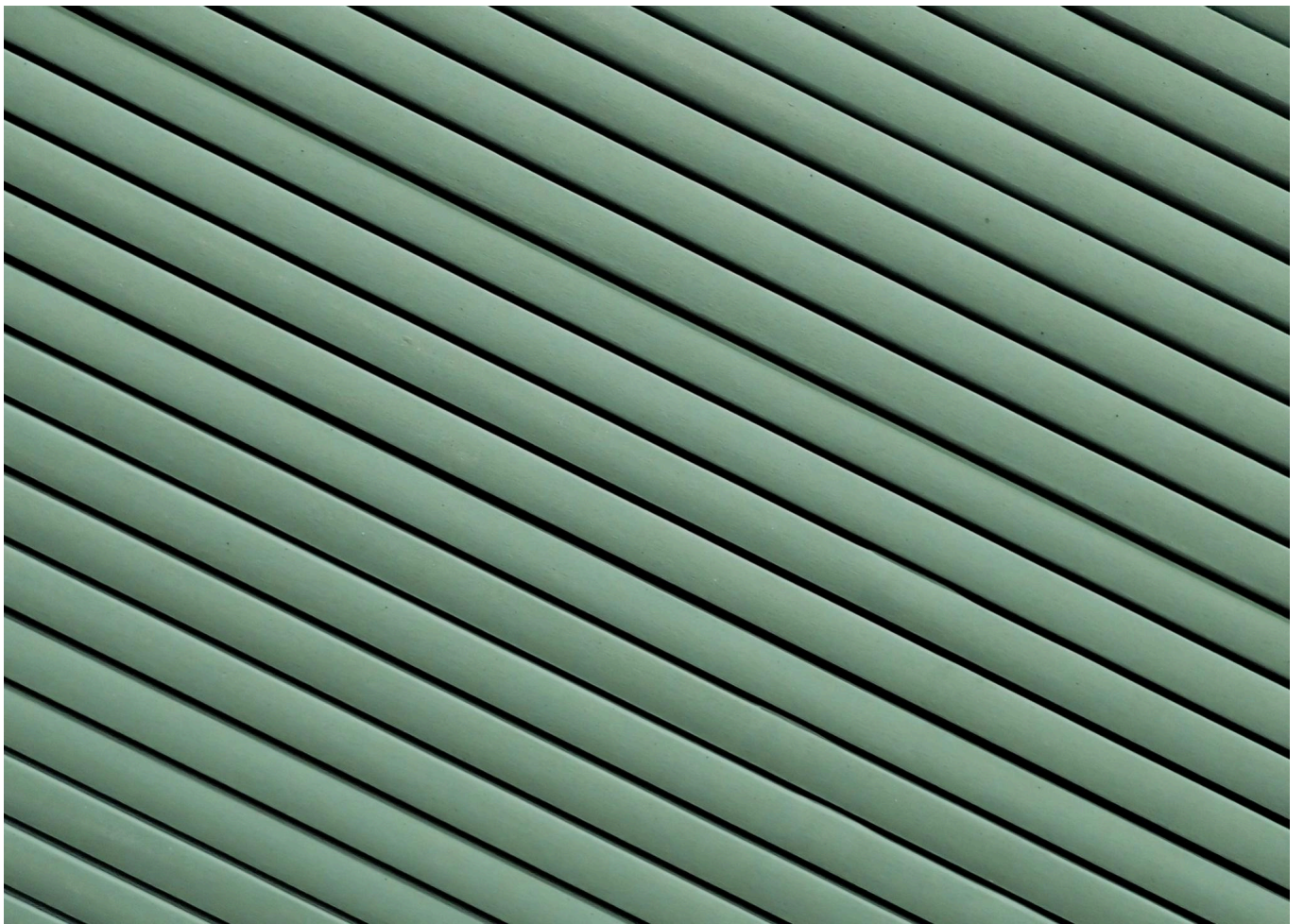
Les objectifs climatiques en lien avec le zéro émission nette sont presque atteints

La durabilité reste un facteur de qualité central. La trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement SIF Living ESG montre que la fondation de placement a déjà presque atteint ses objectifs climatiques pour 2050. «Cela ne signifie toutefois pas que nous relâchons nos efforts, souligne le CEO, Ingo Bofinger. Les évaluations ESG continues par Wüest Partner, la collecte d'indicateurs environnementaux selon les recommandations de la CAFP ainsi que les normes de construction et certifications obligatoires, telles que Minergie ou le certificat énergétique CECB des bâtiments, font partie intégrante de notre travail.»

Prendre des décisions basées sur les faits grâce au Polit-Monitor du CIFI

Dans le même temps, les risques politiques ne cessent de croître. Le marché est marqué par des thèmes tels que la surpopulation, le débat autour d'une Suisse à 10 millions d'habitants ainsi que les initiatives réglementaires croissantes au niveau fédéral, cantonal et communal. Afin d'intégrer ces évolutions à un stade précoce dans les décisions d'investissement, la fondation de placement a rejoint le Polit-Monitor du CIFI. Le suivi trimestriel offre une observation structurée des évolutions politiques et réglementaires, notamment dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la construction résidentielle, du droit du bail et de la durabilité.

«Les résultats de la surveillance constituent une base solide pour nos réflexions stratégiques, déclare Ingo Bofinger. Ils sont pris en compte de manière cohérente dans nos décisions commerciales et donnent à nos investisseurs la certitude que nous gérons les fonds de pension qui nous sont confiés de manière prévoyante, rigoureuse et fondée sur des faits.»



Gestion des risques et compliance dans une structure de gouvernance claire

En tant que gestionnaire de fortune collective agréée par la FINMA et sous la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHSPP), Seraina Invest est soumise à un cadre réglementaire clairement défini. Cette intégration prudentielle garantit un degré élevé de sécurité et de transparence pour les investisseurs et les destinataires.

Au cours de l'exercice sous revue, cette structure a été développée de manière ciblée en renforçant l'organisation et l'ancrage interne du domaine Risk & Compliance. En tant qu'état-major central placé sous l'autorité du CFO, le Risk & Compliance Officer rend compte directement à la Direction et au Conseil de fondation. Cela permet de garantir que les faits pertinents en matière de risques sont évalués de manière indépendante, qu'ils font l'objet d'un rapport adapté aux destinataires et qu'ils sont intégrés rapidement dans la gestion stratégique et opérationnelle. Cet ancrage organisationnel a permis de renforcer durablement la structure de gouvernance de la fondation de placement et d'ancrer de manière permanente la surveillance des risques et de la conformité dans l'entreprise.

Une gestion fiable des risques comme base de valeurs durables

Pour Seraina Invest, une gestion efficace des risques et de la conformité fait partie intégrante d'une gestion d'entreprise et de projet responsable. Les risques sont systématiquement identifiés, évalués de manière transparente et systématiquement intégrés dans les processus de décision. Cela garantit que les opportunités et les risques sont pris en compte de manière équilibrée et que les actifs confiés sont gérés avec la diligence requise.

L'identification précoce des risques importants permet de traiter à temps les écarts, de prendre des contre-mesures appropriées et d'assurer la stabilité des projets en cours. Des compétences claires, des voies hiérarchiques structurées et des critères d'évaluation cohérents aident la Direction et les comités compétents à prendre des décisions fondées et compréhensibles.



«La gestion des risques et la conformité ne doivent pas être des freins, mais donner une orientation. Il est essentiel que les risques soient reconnus à un stade précoce, abordés ouvertement et gérés de manière cohérente. Cela améliore la qualité des décisions, renforce l'efficacité des processus et permet à la Direction d'assurer une gestion prévoyante. Sur cette base, nous instaurons une confiance durable auprès de nos investisseurs.»

Dunja Haqmal, LL.M.
Risk & Compliance Officer

Structure de gouvernance selon le modèle des trois lignes de défense

La gestion des risques et de la conformité de la fondation de placement s'appuie sur le modèle internationalement reconnu des trois lignes de défense et garantit une séparation claire des responsabilités ainsi que des mécanismes de contrôle et de surveillance efficaces.

Première ligne de défense: niveau opérationnel

Le niveau opérationnel, composé de la Direction et des domaines spécialisés, assume la responsabilité principale des affaires courantes ainsi que de l'identification, de l'évaluation et de la gestion des risques au sein de ses processus et projets. Les risques sont traités directement dans les processus opérationnels et limités par des contrôles et des mesures appropriés.

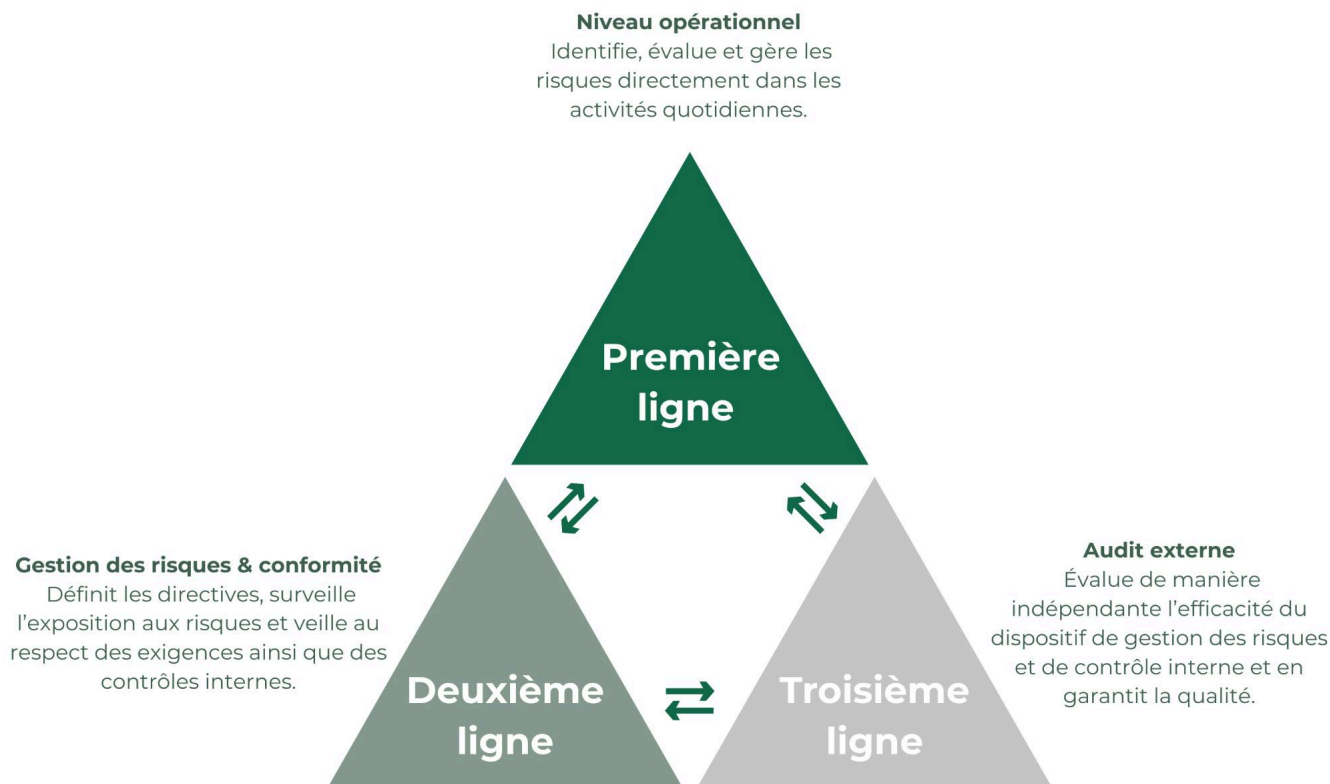
Deuxième ligne de défense: fonction de conformité et de risque

En tant que deuxième ligne de défense, la fonction interne de risque et de conformité assume une surveillance et un contrôle indépendants. Elle garantit le respect des directives internes ainsi que des prescriptions légales et réglementaires et vérifie les domaines liés aux risques tels que la surveillance du cash-flow, les émissions et la gestion des liquidités. En outre, elle fait office d'interface centrale avec les spécialistes externes et soutient le développement du cadre de compliance et de gestion des risques.

Troisième ligne de défense: audit externe

La troisième ligne de défense est assurée par des auditeurs externes. Dans le cadre de révisions et d'audits, ils évaluent l'efficacité et l'adéquation de la première et de la deuxième ligne de défense et forment un niveau de sécurité supplémentaire indépendant. Leurs constats contribuent à l'amélioration continue du système interne de contrôle et de gestion des risques.

Le modèle des trois lignes de défense



Principaux risques et leur gestion

Dans le cadre du système de contrôle interne (SCI), les principaux risques sont systématiquement identifiés, gérés et surveillés dans l'ensemble des processus commerciaux. Le SCI garantit que les risques sont détectés à un stade précoce, que des mesures de sécurité appropriées sont mises en œuvre et que leur efficacité est contrôlée en permanence afin de soutenir la réalisation durable des objectifs stratégiques et opérationnels.

Risques commerciaux et stratégiques

Les risques commerciaux et stratégiques concernent le risque que les objectifs stratégiques ne soient pas atteints en raison de l'évolution du marché, de la pression concurrentielle croissante ou d'une évolutivité insuffisante. Seraina Invest fait face à ces risques grâce à un processus stratégique clairement structuré, réalisé chaque année, à une surveillance continue du marché et à une large diversification de sa base d'investisseurs. Ces mesures permettent d'identifier les tendances et les risques à un stade précoce et garantissent que les décisions stratégiques sont prises en connaissance de cause et dans un esprit d'anticipation.

Risques inhérents au marché

Les risques inhérents au marché résultent des fluctuations des taux d'intérêt et de la conjoncture, des variations des valeurs immobilières ainsi que des conditions-cadres macroéconomiques. Ces facteurs peuvent avoir une incidence directe sur l'évaluation des actifs, les conditions de financement et la demande d'investissements immobiliers. Seraina Invest fait face à ces risques par des

Risques liés à la sécurité et à la technologie

Les risques liés à la sécurité et à la technologie concernent la disponibilité, l'intégrité et la confidentialité des données ainsi que la stabilité des systèmes informatiques utilisés. Ils peuvent notamment résulter de cyberattaques, de pannes de systèmes, de pertes de données, d'accès non autorisés ou de dysfonctionnements techniques et entraver les processus opérationnels ainsi que le respect des exigences réglementaires.

Seraina Invest fait face à ces risques grâce à une architecture de sécurité informatique complète qui comprend notamment des directives de sécurité informatique plus strictes, l'utilisation de pare-feu et d'autres mécanismes de protection, des concepts d'accès et d'autorisation clairement définis ainsi qu'une vérification et une mise à jour régulières des systèmes. En complément, des sauvegardes de données régulières (back-up) sont effectuées et leur restauration testée afin de garantir l'intégrité des données et la continuité des activités. En outre, il existe un Business Continuity Management (BCM) bien établi ainsi qu'un concept d'urgence et de

tests de résistance réguliers, des limites de vacance clairement définies ainsi qu'une structure de financement conservatrice afin de garantir la résilience du portefeuille, même dans les phases de marché volatiles.

Risques dans les processus commerciaux

Les risques dans les processus commerciaux (risques opérationnels) résultent de l'échec de processus internes, de systèmes ou d'erreurs humaines. Ils peuvent entraîner des pertes financières, des atteintes à la réputation et des entraves à l'activité commerciale régulière. Seraina Invest fait face à ces risques grâce à des processus clairement définis et documentés, au principe systématique du double contrôle et à un système de contrôle interne (SCI) automatisé qui soutient et documente systématiquement les opérations de contrôle centralisées.

Risques juridiques et réglementaires

Les risques juridiques et réglementaires concernent le risque de non-respect des prescriptions légales et prudentielles ainsi que des obligations contractuelles. Ils peuvent notamment résulter de changements réglementaires, de structures transactionnelles complexes, de situations transfrontalières ou de processus de conformité insuffisamment mis en œuvre. Les conséquences possibles sont des mesures relevant du droit de la surveillance, des sanctions financières, des risques de responsabilité civile et des atteintes à la réputation.

Seraina Invest fait face à ces risques grâce à une gestion systématique de la conformité qui assure une surveillance continue des évolutions juridiques pertinentes ainsi qu'une mise en œuvre structurée des nouvelles exigences réglementaires. En font notamment partie un monitoring juridique régulier, l'implication de spécialistes juridiques et de conformité externes ainsi que la réalisation d'analyses de risques périodiques au regard des conditions-cadres légales nouvelles ou

redémarrage qui garantit une réaction structurée et une reprise rapide de l'activité commerciale en cas de défaillances du système ou d'incidents de sécurité. La sensibilisation régulière du personnel aux risques de sécurité informatique et la surveillance continue des systèmes permettent de renforcer durablement la résistance aux menaces technologiques.

Risques financiers

Les risques financiers comprennent notamment les risques de liquidité, de refinancement et de contrepartie ainsi que les éventuelles fluctuations de valeur des actifs. Ils peuvent résulter d'un manque de liquidités, d'un accès difficile au financement, de défaillances de cocontractants ou de modifications défavorables des conditions du marché, et porter atteinte à la stabilité financière et à la capacité d'action de la société.

Seraina Invest gère ces risques grâce à une planification prévisionnelle et actualisée en permanence des liquidités qui tient compte des flux de trésorerie à court, moyen et long terme. En outre, des ratios de trésorerie définis ainsi que des réserves de liquidités sont conservés afin de pouvoir honorer les engagements financiers dans les délais, même en période de tensions sur le marché. Une structure de financement conservatrice et la diversification des sources de financement contribuent en outre à limiter les risques de refinancement. Pour gérer les risques de contrepartie, des limites claires sont fixées et la solvabilité des principaux partenaires commerciaux est régulièrement contrôlée. Les relations contractuelles sont surveillées de manière structurée afin d'éviter les risques de concentration et d'identifier précocement les risques de défaillance potentiels. Ces mesures garantissent une gestion financière solide et renforcent la capacité de résistance à la volatilité des marchés.

modifiées.

En complément, les collaboratrices et collaborateurs sont formés aux exigences réglementaires et aux directives internes par le biais de formations et de mesures de sensibilisation régulières. Des responsabilités claires, des processus décisionnels documentés et un classement conforme aux règles d'audit des documents essentiels contribuent à garantir le respect des prescriptions déterminantes de manière vérifiable et à détecter et limiter précocement les risques juridiques.

Le cycle de pilotage des risques assure la sécurité de la planification

La gestion des risques suit un circuit continu et clairement structuré qui favorise une planification prévoyante et une prise de décision fondée. Les risques sont systématiquement identifiés, évalués, hiérarchisés, gérés et surveillés en continu. Ce processus garantit que les menaces potentielles sont détectées à un stade précoce et que des mesures appropriées d'atténuation des risques sont mises en œuvre rapidement.

Les résultats sont documentés dans une matrice des risques gérée de manière centralisée et régulièrement évalués. Ils sont intégrés chaque trimestre dans le rapport structuré sur les risques adressé à la Direction et au Conseil d'administration et constituent une base essentielle pour les décisions stratégiques et opérationnelles.

Les changements importants de la situation en matière de risques sont communiqués immédiatement en dehors de la périodicité régulière des rapports afin de garantir une réaction rapide aux nouveaux développements. Ce circuit fermé de gestion des risques permet de créer de la transparence, de renforcer la gouvernance et d'accroître durablement la sécurité de planification de l'organisation.



Structure en 5 phases

1. Identifier les risques: identifier les risques dans les processus, les projets et l'environnement de marché.
2. Évaluer les risques: estimation de la probabilité d'occurrence et des conséquences (p. ex. au moyen de la matrice des risques).
3. Gérer les risques: définition et mise en œuvre de mesures appropriées pour limiter les risques.
4. Surveiller les risques: contrôle permanent de la situation en matière de risques et de l'efficacité des mesures.
5. Rapporter les risques: rapports réguliers à la Direction et au Conseil d'administration.

Afin de garantir une gouvernance efficace et l'intégrité des processus commerciaux centraux, Seraina Invest met notamment en œuvre les mesures suivantes:

Instructions à caractère obligatoire

Directives et processus clairs et documentés par écrit pour garantir des processus uniformes et conformes aux règles.

Surveillance des affaires du personnel basée sur les risques

Mesures de prévention et de contrôle pour éviter les conflits d'intérêts et les abus de marché.

Formation régulière du personnel

Formations spécifiques aux groupes cibles pour renforcer la sensibilisation à la compliance, les compétences en matière de risques et la sécurité des processus.

Rapports structurés

Rapports périodiques et adaptés aux destinataires au Conseil d'administration, au Conseil de fondation, au comité d'investissement et à la Direction afin de garantir la transparence, la traçabilité et des bases de décision fondées.

Au niveau des projets, la gestion des risques fait partie intégrante de la conduite et du développement de chaque projet et accompagne toutes les phases, de la conception à la réalisation. L'analyse des risques constitue une base de décision centrale en matière de coûts, de délais et de qualité et contribue à l'identification précoce des écarts et des actions requises.

Le Risk Controller interne travaille en étroite coordination avec les responsables de projet ainsi qu'avec des spécialistes et architectes externes. Pour chaque projet, les principaux risques sont systématiquement identifiés et évalués, puis documentés et mis à jour en permanence dans une matrice des risques. Les principales catégories de risques sont notamment les suivantes:

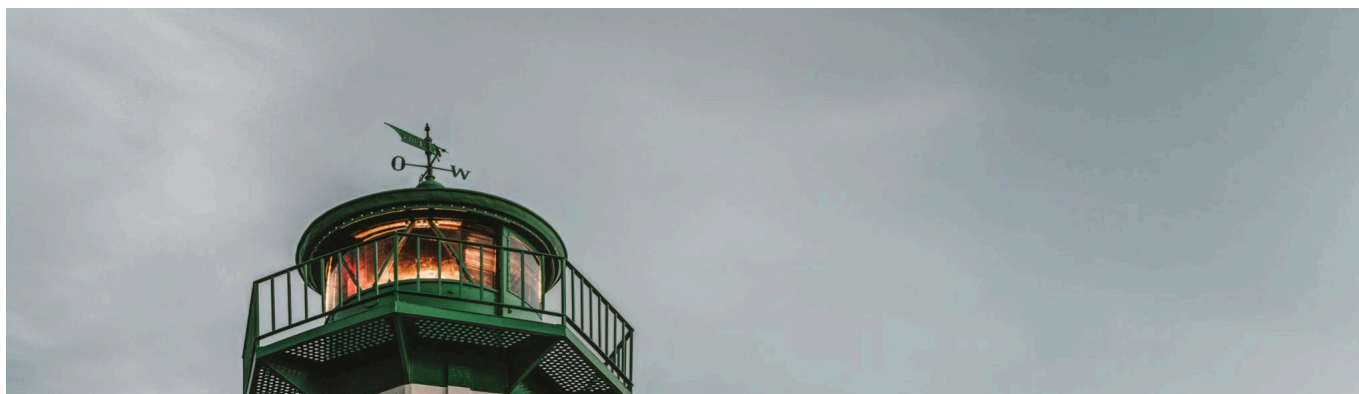
- **Évolution des coûts et écarts budgétaires**
- **Qualité de construction et risques liés à l'exécution**
- **Durée du projet et écarts dans les délais**
- **Pertes de loyers et risques de commercialisation**
- **Risques juridiques et réglementaires**

Les évaluations individuelles spécifiques au projet sont ensuite consolidées pour l'ensemble des projets et regroupées dans une vue d'ensemble. Ce monitoring des projets et des risques à l'échelle du portefeuille permet une gestion transparente de tous les



projets en cours; l'introduction précoce de contre-mesures en cas d'écarts; et une base de décision cohérente et comparable pour la Direction.

Cette approche intégrée garantit que les risques ne sont pas évalués et gérés de manière isolée, mais dans le contexte du portefeuille global.



Cap sur la sécurité - depuis 2016

2016

Création de la première fondation de placement suisse axée sur les projets de développement immobilier

2017

Lancement du premier groupe de placement «Swiss Development Residential»

2018

Doublement de la fortune nette à 192 millions de francs suisses

2019

Admission en tant que membre de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP)

2020

Lancement du groupe de placement «Swiss Development Commercial» (SIF FOCUS)

2021

1 milliard de capital investi et un rendement maximal de 9,69%.

2022

Re-branding et changement de nom en Seraina Investment Foundation

2023

Lancement du groupe de placement «SIF LIVING ESG»

2024

Extension de l'organisation
Séparation a partenaire de développement de longue date Steiner AG

2025

Entrée en vigueur autorisation FINMA
100% diversifié

2026

Risk & Compliance internalisé pour la première fois et ancré dans la gouvernance de la fondation de placement.



Une croissance motivée par l'équilibre

En tant que spécialiste du développement de projets et de la réalisation de grands projets de construction, nous disposons de l'un des principaux leviers pour un monde durable.

Nous sommes conscients de cette responsabilité et prenons les choses en main: nous misons de plus en plus sur les matériaux de construction locaux, les matériaux recyclés, les technologies respectueuses des ressources



et les énergies renouvelables. Ainsi naissent des projets de nouvelles constructions à faibles émissions de CO₂ qui prennent soin de la biodiversité et offrent une valeur ajoutée aux communautés locales.

À nos yeux, investir dans des efforts environnementaux n'est pas en contradiction avec la réalisation de rendements. Bien au contraire: nous sommes convaincus que nous parviendrons même à encore améliorer notre résultat grâce à une stratégie durable.

Ce rapport montre les critères selon lesquels nous travaillons et comment nous concilions les intérêts des utilisateurs, des investisseurs et des générations futures.

«Le développement de nos projets ne vise pas seulement à satisfaire les besoins actuels de nos parties prenantes, mais aussi à intégrer leurs intérêts futurs dans nos processus. Nous sommes sur la bonne voie. Cela nous est confirmé par les occupants de nos immeubles achevés, ainsi que par nos notations ESG et nos indicateurs environnementaux.»

Milan Dejanovic
Head Transaction & ESG Management

Les considérations ESG font partie intégrante de notre stratégie d'entreprise. En tant que première adresse pour le développement immobilier innovant, nous créons de la valeur à long terme pour notre clientèle et assumons nos responsabilités économiques, environnementales et sociales.

Environnement

Nous bannissons les sources d'énergie fossiles pour les développements de projets et les nouvelles constructions. Pour les rénovations totales, nous mettons l'accent sur les énergies renouvelables. Chaque processus de transformation doit permettre de réduire les émissions de CO₂ et d'améliorer l'efficacité énergétique.

Économie

Nous favorisons les rendements en investissant dans des efforts environnementaux: les lotissements durables connaissent moins de fluctuations et génèrent une demande plus élevée, ce qui contribue au maintien de la valeur et augmente les chances de succès des transactions futures.

Société

Nos projets sont ouverts aux personnes de toutes les générations. Ils permettent des formes d'habitat et de travail flexibles, favorisent la diversité et répondent aux exigences d'une construction sans obstacles. Les alentours de nos lotissements offrent sécurité et détente et favorisent une cohabitation enrichissante.

Gouvernance

Nous alignons systématiquement tous nos



Le projet «Aeschenplatz» à Bâle met l'accent sur une utilisation respectueuse des ressources existantes et sur l'importance de la transformation plutôt que de la démolition avec reconstruction.

secteurs d'activité ainsi que les processus de gestion de notre organisation sur la stratégie ESG. Nous faisons mesurer et comparer les résultats de nos efforts ESG de manière indépendante par des prestataires externes. Les résultats sont pris en compte dans chaque phase du projet.

Indicateurs environnementaux

La durabilité n'est crédible que si elle est mesurable. C'est pourquoi nous collectons systématiquement des indicateurs environnementaux pour les portefeuilles de projets de nos groupes de placement. Ces chiffres montrent la quantité d'énergie consommée par nos biens immobiliers, leur mode d'exploitation et l'impact sur le climat qui en résulte.

Pour la collecte des données, nous nous basons sur les recommandations de la CAFP ainsi que de l'ASIP. Les données sont collectées selon la méthodologie REIDA, le standard établi pour les données de durabilité dans le secteur immobilier suisse. Nous nous assurons ainsi que les chiffres sont collectés de manière cohérente et que chaque valeur peut être comparée avec celles d'autres portefeuilles.

Indicateurs environnementaux selon la REIDA

Taux de couverture

Surface déterminante des constructions terminées par rapport à la surface totale des constructions terminées. En complément des directives de l'Asset Manager Association Switzerland (AMAS), la source de la surface de référence énergétique (SRE) doit être indiquée. En l'absence d'informations sur la surface de référence énergétique, des facteurs de conversion peuvent être utilisés. Ils doivent toutefois être publiés.

Mix énergétique

Différents types de sources d'énergie avec leur part en pourcentage de la consommation totale d'énergie, la subdivision minimale devant se composer des catégories «Fossile» et «Nonfossile».

Consommation d'énergie (hors électricité des

Intensité énergétique

Consommation d'énergie par rapport à la surface déterminante.

Émissions de gaz à effet de serre

Émissions (CO₂ et autres gaz à effet de serre) résultant de la consommation d'énergie, exprimées en kilogrammes d'équivalent CO₂. En complément des directives de l'AMAS pour l'immobilier à l'étranger, des facteurs d'émission liés au site peuvent être utilisés. La source des facteurs d'émission doit être indiquée.

Intensité des émissions de gaz à effet de serre

Émissions de gaz à effet de serre par rapport à la surface déterminante.

locataires)

Consommation d'énergie des bâtiments terminés pour le chauffage, le refroidissement et l'électricité dans les parties communes pour les installations du bâtiment calculée ou mesurée en kilowattheures. En complément des directives de l'AMAS, il convient d'indiquer si la consommation d'énergie est mesurée à l'aide de compteurs ou calculée à l'aide de modèles.

Groupe de placement «SIF Living ESG»

Les résultats du groupe de placement SIF Living ESG se basent sur un calcul avec des consommations effectives et non sur des hypothèses théoriques. Il en résulte des valeurs énergétiques et de gaz à effet de serre très basses, nettement inférieures aux valeurs de référence en vigueur.

Les résultats sont en outre confirmés par les analyses d'Alphaprop. L'intensité des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille de projets est proche de zéro. Ainsi, l'objectif de zéro émission nette, que de nombreux acteurs du marché ne pensent atteindre que dans les 20 à 25 prochaines années, est déjà presque atteint avec le SIF Living ESG.

Les six immeubles du groupe de placement ont été repris de SDR. Cela souligne la qualité de ses projets résolument durables.

Pompe à chaleur géothermique (sonde géothermique) **16%**

Mix énergétique

Plaquettes de bois **84%**

Mix énergétique

100%

Part des sources d'énergie non fossiles

929 194 kWh

Consommation d'énergie annuelle

61,01 kWh/m²

Intensité énergétique finale annuelle

89,2%

Taux de couverture selon l'AMAS

Équivalents CO₂ par an **8 279 kg**

Émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

Équivalents CO₂ par m² et par an **0,42 kg**

Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

Groupe de placement «Swiss Development Residential» (SDR)

Les indicateurs environnementaux de SDR présentés sont basés sur des hypothèses de calcul et affichent d'ores et déjà des valeurs très faibles inférieures aux valeurs de référence. Avec plus de 40 projets en planification, développement ou construction, le portefeuille est clairement sur la voie du zéro émission nette.

Les émissions restantes proviennent de certains immeubles utilisant des énergies fossiles, qui ne feront pas l'objet d'un développement ultérieur et qui seront vendus par la fondation de placement. Cette étape n'a pas encore été prise en compte dans les calculs actuels. La vente des biens permettra de réduire davantage les émissions.

Pompe à chaleur géothermique (sonde géothermique) **14%**

Mix énergétique

Chauffage à distance **70%**

Mix énergétique

Pompe à chaleur géothermique (capteurs horizontaux) **3%**

Mix énergétique

Pompe à chaleur **2%**

Mix énergétique

Pompe à chaleur air/eau **2%**

Mix énergétique

Chauffage au gaz **6%**

Mix énergétique

Plaquettes de bois **2%**

Mix énergétique

Granulés de bois **1%**

Mix énergétique

Équivalents CO₂ **1 164 311 kg**
par an

Émissions de gaz à effet de serre
(scopes 1 et 2)

Équivalents CO₂ par **2,30 kg**
m² et par an

Intensité des émissions de gaz à effet de
serre (scopes 1 et 2)

95%

Part des sources d'énergie non fossiles

13 175 750 kWh

Consommation d'énergie annuelle

48,20 kWh/m²

Intensité d'énergie finale par an

100%

Taux de couverture selon l'AMAS

Grâce à la notation ESG indépendante de Wüest Partner, nous évaluons tous les projets de développement de manière globale, indépendante et systématique.

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

Score ESG 2025

Le score ESG de Wüest Partner se compose de la qualité de l'emplacement et de facteurs spécifiques au bâtiment. L'évaluation se fait sur une échelle de 1 à 5, 5 étant la meilleure valeur possible. Une note de 3 correspond à la moyenne pour toute la Suisse.

Nos directives ESG internes définissent un score ESG minimal de 3,0 comme condition préalable à de futures acquisitions. Les valeurs ESG présentées dans le groupe de placement SDR reflètent le scénario d'évolution visé.

Le groupe de placement SIF Living ESG englobe une sélection rigoureuse de biens immobiliers locatifs achevés issus de SDR et est complété par des acquisitions ciblées de biens existants de grande qualité. Les exigences à l'égard du portefeuille de projets sont donc élevées: il doit respecter les normes de construction et d'énergie les plus strictes et disposer d'une notation ESG moyenne d'au moins 3,5.

Avec une note globale de 4,1 pour tous les groupes de placement, Seraina Invest se positionne nettement au-dessus de la moyenne suisse et confirme ses exigences élevées en matière de stratégie immobilière durable.

**Groupe de placement
«Swiss Development Residential»**

ESG des bâtiment

	Note	
ESG-Rating	4.7	
E-Rating	4.7	
S-Rating	3.7	
G-Rating	4.8	

ESG des sites

	Note	
ESG-Rating	3.7	
E-Rating	3.5	
S-Rating	3.7	
G-Rating	3.2	

**Groupe de placement
«SIF Living ESG»**

ESG des bâtiment

	Note	
ESG-Rating	4.0	
E-Rating	4.6	
S-Rating	2.9	
G-Rating	4.2	

ESG des site

	Note	
ESG-Rating	3.8	
E-Rating	3.4	
S-Rating	3.4	
G-Rating	3.7	

Légende

Inférieure à la moyenne	
légèrement inférieure à la moyenne	
neutre	
légèrement supérieure à la moyenne	
supérieure à la moyenne	

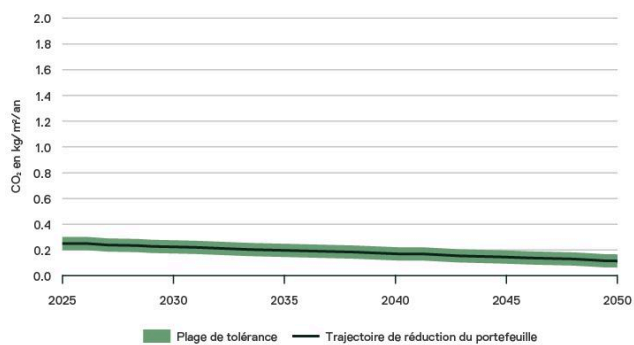
Trajectoire de réduction: le zéro émission nette est presque atteint

La trajectoire de réduction montre comment les émissions de CO₂ d'un portefeuille immobilier diminuent par rapport à leur niveau actuel jusqu'à l'objectif de zéro émission nette en 2050.

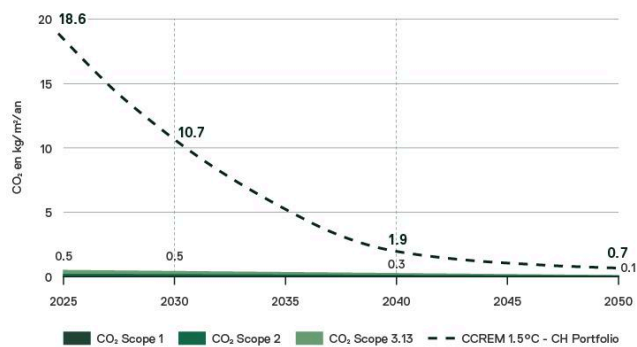
Dans le portefeuille de projets de SIF Living ESG, nous avons presque atteint cet objectif: d'après les évaluations de Wüest Partner, nos six immeubles achevés selon les directives ESG les plus strictes n'émettent que 0,26 kg/m²a de CO₂. Le benchmark CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) couvre les biens immobiliers suisses dans les secteurs commercial et résidentiel.

Alors que le marché n'en est qu'au début de sa trajectoire de réduction, nous avons presque atteint notre objectif avec notre groupe de placement SIF Living ESG.

Trajectoire de réduction du CO₂ du groupe de placement SIF Living ESG



En comparaison avec le benchmark CREEM



Notre gestion immobilière durable s'oriente sur les recommandations de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) et prend en compte l'ensemble du cycle de vie, du développement à l'exploitation en passant par la construction. Les biens immobiliers restent ainsi compétitifs et protègent de manière mesurable les ressources et le climat.

Nos objectifs

- Apport optimisé en lumière naturelle et éclairage adapté aux besoins
- Minimisation des émissions sonores extérieures, faible transmission sonore à l'intérieur du bâtiment
- Faible pollution de l'air ambiant par des allergènes et des polluants volatils
- Aménagement sans obstacles des bâtiments, des installations et des environs
- Acquisition de biens, de travaux et de services qui, considérés sur l'ensemble de leur cycle de vie, répondent à des exigences économiques, écologiques et sociales élevées
- Matières premières primaires largement disponibles et forte proportion de matières premières secondaires
- Préservation et promotion de la biodiversité
- Faible impact sur l'environnement lors de la fabrication, de l'utilisation et de l'élimination des matériaux de construction

- Optimisation et acceptation par la participation
- Bonne adaptation au paysage et au site, bonne qualité de l'espace extérieur
- Orientation et identité spatiale grâce à la reconnaissance et à une bonne conception
- Réalisation des investissements en tenant compte des coûts du cycle de vie
- Faibles coûts d'exploitation et de maintenance grâce à une planification précoce et à des mesures continues
- Faibles émissions lumineuses nocturnes dans les espaces situés en dehors de la zone d'éclairage souhaitée
- Besoin d'énergie finale le plus faible possible pour atteindre la fonctionnalité prévue
- Exploitation la plus élevée possible de l'énergie finale acheminée dans le bâtiment
- Part la plus élevée possible d'énergie primaire issue de sources renouvelables
- Optimisation systématique des projets de construction du point de vue de leur impact sur l'environnement



Tous les nouveaux projets de construction sont mis en œuvre conformément aux exigences d'un certificat d'énergie et de durabilité. Le label Minergie est aujourd'hui la norme pour tous nos biens immobiliers. Les émissions de CO₂ ainsi que le mix énergétique des projets achevés sont indiqués dans le CECB. Le certificat CECB est publié au plus tard 18 mois après l'achèvement.



Le Standard Construction durable Suisse est une distinction attribuée aux bâtiments conçus et réalisés de manière globalement durable selon le référentiel SNBS Bâtiment. Dans ce cadre, un bâtiment peut obtenir les niveaux de certification Argent, or ou Platine.

Le label Minergie distingue les bâtiments qui allient confort, efficacité et protection du climat. Les labels Minergie-P et Minergie-A attestent d'exigences renforcées. Le complément ECO garantit les plus hauts standards en matière de santé et d'écologie.



Le certificat énergétique des bâtiments (CECB) indique la qualité de l'enveloppe du bâtiment, l'efficacité énergétique globale ainsi que les émissions directes de CO₂ selon sept classes (A à G). Le CECB Plus comprend en outre un rapport de conseil incluant des

variantes de rénovation.

Comptes annuels 2025: Fortune de base

Bilan		
	31.12.2025	31.12.2024
Actifs	CHF	CHF
Liquidités	667 683	657 690
Créances à court terme		
– Tiers	2 666	2 669
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	28 032
Total des actifs	670 349	688 391
Passifs		
Fonds étrangers		
Capital de la fondation		
Capital de donation	200 000	200 000
Report de bénéfice au début de l'exercice	488 391	500 674
Résultat global de la période	-18 043	-12 282
Total du capital de la fondation	670 349	688 391
Total des passifs	670 349	688 391
Compte de résultat		
	01.01.2025 au	01.01.2024
	31.12.2025	au 31.12.2024
	CHF	CHF
Autres produits	10 275	5 614
Total des produits	10 275	5 614
Amortissement des immobilisations corporelles	-28 035	-17 683
Charges financières	-282	-213
Total des charges	-28 318	-17 896
Résultat global de la période	-18 043	-12 282

Comptes annuels 2025: groupe de placement Swiss Development Residential

Compte de fortune

Actifs	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Liquidités	48 410 885	37 263 434
Créances	10 587 186	3 394 529
– Autres créances	10 404 915	3 389 765
– Seraina Investment Foundation SIF Living ESG	182 270	-
– SIF Focus	-	4 764
Créances sur le prix d'achat SIF Living ESG	7 000 000	7 000 000
Actifs transitoires	17 611 856	12 140 620
Participation financière SIF Living ESG	39 149 194	35 815 862
Terrains à bâtir	1 392 553 050	1 345 253 550
Constructions en cours	147 210 000	62 010 000
Constructions achevées	78 257 400	68 932 000
Total des actifs	1 740 779 571	1 571 809 995

Passifs

Fonds étrangers

Engagements	-25 734 000	-56 740 000
– Engagement Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées	-25 734 000	-40 159 000
– Paiement du solde du prix d'achat SIF Florissant SA	-	-16 581 000
Acomptes versés par les acheteurs	-3 402 683	-5 898 520
Engagements bancaires	-291 084 500	-285 555 000
Autres engagements à court terme	-10 803 577	-8 910 672
– Tiers	-9 470 261	-5 899 762
– Seraina Invest SA	-1 333 316	-3 010 911
Comptes de régularisation passifs	-6 031 955	-7 305 820
Total des fonds étrangers	-337 056 715	-364 410 013

Actif net avant impôts différés	1 403 722 856	1 207 399 981
--	----------------------	----------------------

Impôts différés	-44 208 073	-37 103 477
-----------------	-------------	-------------

Actif net	1 359 514 783	1 170 296 504
------------------	----------------------	----------------------

Variation de la fortune nette

Actif net au début de la période sous revue	1 170 296 504	1 125 563 744
Émission de droits au cours de la période sous revue	104 853 843	6 999 446
Résultat total de la période sous revue	84 364 436	37 733 314
Actif net à la fin de la période sous revue	1 359 514 783	1 170 296 504

Évolution des droits en circulation

État des droits au début de la période sous revue	7 592 139	7 545 219
Droits émis	679 286	46 921
Stock de droits à la fin de la période sous revue	8 271 425	7 592 139

Valeurs par droit

Valeur en capital par droit	154,1458	149,1758
Résultat total de la période sous revue par droit	10,1995	4,9701
Valeur d'inventaire par droit	164,34532	154,14582

Compte de résultat	01.01.2025 au	01.01.2024 au
	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Revenu locatif théorique (net)	20 703 138	22 109 584
Manque à gagner dû aux biens vacants	-4 009 263	-2 917 254
Total des revenus locatifs nets	16 693 875	19 192 329
Charges d'entretien	-7 837 252	-5 118 753
Total de l'entretien des biens immobiliers	-7 837 252	-5 118 753
Assurances en rapport avec les terrains	-413 059	-359 541
Impôts et taxes	-97 668	-86 926
Frais de location et d'insertion	-312 167	-222 814
Frais liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers et à la conclusion de contrats de développement	-1 308 238	-727 688
Frais de conseil et de représentation du maître d'ouvrage	-961 596	-1 344 564
Total des charges opérationnelles	-3 092 729	-2 741 532
Intérêts créditeurs	523 677	12 875
Produits de la participation financière	3 333 333	1 822 417
Autres produits	3 978 974	768 728
Total des autres produits	7 835 983	2 604 021
Intérêts hypothécaires	-3 534 829	-5 013 593
Frais de banque dépositaire	-353 679	-277 315
Autres frais de financement	-170 241	-174 952
Total des frais de financement	-4 058 749	-5 465 859
Frais totaux / forfait (all-in-fee)	-10 237 347	-8 622 051
Charges fiscales	-630 180	-1 184 351
Total des frais administratifs	-10 867 527	-9 806 402
Rachat de revenus courants lors de l'émission de droits	2 353 599	554
Produits de l'émission de droits	2 415 336	105 000
Frais de distribution des droits	-610 088	-
Total du résultat net de l'émission de droits	4 158 848	105 554
Bénéfice net de la période sous revue	2 832 449	-1 230 643
Variations de valeur réalisées Terrains à bâtir, réserves de terrain, constructions en cours et achevées	6 946 610	6 163 714
Impôts sur les gains immobiliers	-1 697 308	785 130
Total des gains en capital réalisés	5 249 302	6 948 844
Variations de valeur non réalisées Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées	83 387 281	34 503 883
Variation des impôts différés	-7 104 596	-2 488 769
Total des gains en capital non réalisés	76 282 685	32 015 114
Résultat total de la période sous revue	84 364 436	37 733 314

Comptes annuels 2025: groupe de placement SIF Living ESG

Compte de fortune

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Actifs		
Liquidités	14 292 562	326 507
Biens immobiliers existants	133 243 500	125 425 800
Créances à court terme		
– Tiers	-	44
Actifs transitoires	2 926	2 926
Total des actifs	147 538 988	125 755 278
Passifs		
Fonds étrangers		
Hypothèques	-42 000 000	-51 000 000
Engagements liés au prix d'acquisition de SIF Swiss Development Residential	-7 000 000	-7 000 000
Autres engagements à court terme		
– Tiers	-18 126	-2 843
– Seraina Investment Foundation SDR	-182 270	-
Comptes de régularisation passifs	-349 694	-28 469
Total des fonds étrangers	-49 550 090	-58 031 312
Actif net avant impôts différés	97 988 898	67 723 965
Impôts différés	-5 643 962	-4 839 210
Actif net	92 344 936	62 884 755
Variation de la fortune nette		
Actif net au début de la période sous revue	62 884 755	59 684 992
Émission de droits au cours de la période sous revue	21 597 531	-
Résultat total de la période sous revue	7 862 650	3 199 763
Actif net à la fin de la période sous revue	92 344 936	62 884 755
Évolution des droits en circulation		
État des droits au début de la période sous revue	592 400	592 400
Droits émis	203 458	-
Stock de droits à la fin de la période sous revue	795 858	592 400
Valeurs par droit		
Valeur en capital par droit	106,1525	100,7512
Résultat total de la période sous revue par droit	9,8795	5,4014
Valeur d'inventaire par droit	116,0320	106,1525

Compte de résultat	01.01.2025 au 31.12.2025 CHF	01.01.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenu locatif théorique (net)	4 458 112	2 412 742
Manque à gagner dû aux biens vacants	-84 439	-93 711
Total des revenus locatifs nets	4 373 673	2 319 030
Charges d'entretien	-235 141	-61 843
Total de l'entretien des biens immobiliers	-235 141	-61 843
Assurances en rapport avec les terrains	-11 637	-9 347
Frais de location et d'insertion	-10 839	-5 493
Frais liés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers et à la conclusion de contrats de développement	-12 108	-3 112
Total des charges opérationnelles	-34 584	-17 952
Intérêts créditeurs	-	960
Total des autres produits	-	960
Intérêts hypothécaires	-409 060	-365 532
Frais de banque dépositaire	-24 574	-23 429
Autres frais de financement	-4 731	-172
Total des frais de financement	-438 365	-389 133
Rachat de revenus courants lors de l'émission de droits	952 871	-
Frais de distribution des droits	-112 752	-
Total du résultat net de l'émission de droits	840 119	-
Bénéfice net de la période sous revue	4 505 702	1 851 063
Variations de valeur non réalisées Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées	4 161 700	1 305 500
Variation des impôts différés	-804 752	43 200
Total des gains en capital non réalisés	3 356 948	1 348 700
Résultat total de la période sous revue	7 862 650	3 199 763

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 25 février 2026. 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'art. 80 ss CC.

La Seraina Investment Foundation est une fondation de placement au sens de l'article 53g de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). La Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) assume la surveillance de la Seraina Investment Foundation. Ladite fondation a pour but de placer et de gérer les fonds de prévoyance qui lui sont confiés. Dans ce but, elle peut constituer divers groupes de 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 créée le 28 septembre 2016.

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 exonérées 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 deux groupes de placement, le Swiss Development Residential et le nouveau groupe de placement SIF Living ESG créé le 1^{er} octobre 2023. Le groupe de placement SIF Focus a été supprimé au 30 septembre 2025.

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

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. 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 gestion à des 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
Baarerstrasse 37
6300 Zoug

Reto Niedermann (jusqu'au 31.03.2025)	Directeur (CEO)
Ingo Bofinger (depuis le 01.04.2025)	Directeur (CEO)
Peter Hausberger	Directeur adjoint (CFO)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction
Khoa Trinh (jusqu'au 30.04.2025)	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
Ingo Bofinger (depuis le 01.04.2025)	Membre

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

Organe de révision

Ernst & Young SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner AG, Zurich
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, Gümüliken
Gribi Bewirtschaftung AG, Laufon
H & B Real Estate AG, Zurich

Partenaire de distribution

Seraina Invest SA, Zoug

Partenaire de développement et entrepreneur total

ArtReal AG (anciennement Rimaplan AG), Regensdorf (développement)
Birchmeier Immobilien AG, Döttingen (développement)
Brandenberger + Ruosch SA, Zurich (développement)
Genu Partner AG, Schaffhouse (entrepreneur total)
Gross Baumanagement AG, Wallisellen (entrepreneur total)
Implenia Suisse SA, Glattpark (entrepreneur total)
Leuthard Baumanagement AG, Merenschwand (entrepreneur total)
Seraina Invest SA, Zurich (développement)
Topik Partner AG, Zurich (développement)
Primus Property AG, Zurich (développement)

Investisseurs et parts

Un total de 9 067 282 parts étaient émises au 31 décembre 2025 (un total de 8 342 716 parts au 31 décembre 2024). Celles-ci se répartissent entre 85 institutions de prévoyance professionnelle différentes ainsi que le groupe de placement 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	12.07.2023
Rapport comptable du groupe de placement Swiss Development Residential	09.07.2025
Rapport comptable du groupe de placement SIF Living ESG	09.07.2025

Directives de placement des groupes de placement Swiss Development Residential 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 placement Swiss Development Residential investit ses fonds dans des terrains à bâtir, des constructions en cours et des biens à rénover en Suisse (lors de l'acquisition par la fondation, les biens à rénover peuvent encore être habités). Les critères de sélection des projets s'articulent autour de l'attractivité de l'emplacement, 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 placement investit principalement dans des projets immobiliers à usage majoritairement résidentiel. Cela comprend également d'autres types de logement 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 placement 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 placement 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 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 11 décembre 2025, le groupe de placement SIF Living ESG acquiert l'immeuble bâtiment D, Flore & Sens à Estavayer. Le prix d'achat pour le transfert du bien immobilier s'élève à CHF 3 656 000.-. 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.

Aucun impôt sur les mutations ni impôt sur les gains immobiliers n'a été perçu.

Transactions entre les groupes de placement SDR et SIF Focus

Le groupe de placement SIF Focus a été supprimé au cours de l'exercice 2025. Dans ce contexte, tous les terrains du groupe de placement SIF Focus ont été transférés au groupe de placement SDR.

En contrepartie du transfert des biens immobiliers, le groupe de placement SIF Focus a reçu des parts du groupe de placement SDR. Ces droits ont été transférés dans le cadre d'un apport en nature aux investisseurs précédents du groupe de placement SIF Focus. Le transfert a été effectué contre la restitution des droits existants du groupe de placement SIF Focus, pour autant que les investisseurs concernés aient expressément approuvé l'apport en nature. Les investisseurs qui n'ont pas accepté l'apport en nature ont été indemnisés en espèces.

À l'issue de ce processus, le groupe de placement SIF Focus a été entièrement supprimé.

Le transfert des biens immobiliers a eu lieu sans incidence fiscale. Aucun droit de mutation ni impôt sur les gains immobiliers n'a été perçu. Les impôts différés sur les gains immobiliers ont été transférés au groupe de placement SDR sans incidence sur le résultat.

Transactions avec des parties apparentées (Seraina Invest SA)

Imputations aux groupes de placement liées aux frais de gestion et d'administration de la fondation de placement

Seraina Invest SA débite au groupe de placement SDR des frais totaux d'un montant maximal de 0,85% de la fortune totale corrigée des liquidités du groupe de placement concerné. Le taux effectif appliqué à la fortune totale moyenne pour l'ensemble de l'année est de 0,61% pour le groupe de placement SDR. Le groupe de placement SIF Living ESG n'a pas été soumis à des frais totaux. La direction est déléguée à Seraina Invest SA. Celle-ci facture un forfait aux groupes de placement. Il s'agit des frais de gestion et d'administration de la fondation de placement.

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 de biens 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 placement de la Seraina Investment Foundation à un 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 placement concerné, en sus des frais de transaction. La facturation est effectuée par Seraina Invest SA.

Les coûts liés à l'achat de propriétés sont portés à l'actif. Étant donné que l'évaluation est effectuée aux valeurs de marché à la fin de l'année, la capitalisation n'a en principe aucune incidence sur la valeur des biens immobiliers. Dans le compte de résultat, les coûts sont présentés sous la rubrique «Variations de valeur non réalisées, constructions en cours et achevées». 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 placement SDR se sont élevés au total à CHF 1 520 713.

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.

Coûts liés à l'achat ou à la vente et à la conclusion de contrats de développement

Les coûts liés à l'achat ou à la vente de propriétés et à la conclusion de contrats de développement comprennent des coûts qui sont directement liés à l'achat ou à la vente d'une propriété ainsi qu'à la conclusion des contrats de développement y afférents. Les coûts liés à la conclusion de contrats de développement comprennent notamment les frais de conseil juridique.

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 biens immobiliers ont été réalisées, sauf indication contraire, par les experts chargés des estimations de Wüest Partner AG, Zurich.

L'exercice de la Seraina Investment Foundation correspond à l'année civile et s'étend du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Tous les montants des comptes annuels sont libellés en francs suisses (CHF) et les éventuels écarts sont mentionnés en conséquence (par exemple kCHF). 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 placement Swiss Development Residential comprennent les comptes individuels du groupe de placement 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 placement 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 ainsi que les dividendes résultant de transactions entre le groupe de placement 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 placement cesse à la perte du 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 à la note 4 de l'annexe.

Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées

Les terrains à bâtir comprennent les terrains/propriétés qui se trouvent en phase de développement immobilier. Ces terrains/propriétés peuvent générer des revenus locatifs issus d'utilisations intermédiaires. Les constructions en cours comprennent les terrains/propriétés actuellement en construction. Les constructions achevées comprennent les propriétés qui sont à vendre ou qui sont maintenues en portefeuille.

Les terrains à bâtir, constructions en cours et achevées 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'évaluation est réalisée par l'expert en estimations indépendant mandaté. Certains projets (en totalité ou en partie) sont traités avec un partenaire de développement en mettant à disposition des terrains. Cela signifie que le terrain est vendu aux futurs propriétaires par étages et que ces derniers concluent le contrat d'entreprise totale directement avec le partenaire de développement. L'indemnisation convenue est calculée avec une représentation DCF de la situation contractuelle et évaluée aux valeurs de marché par l'expert en estimations indépendant mandaté.

Si la Seraina Investment Foundation n'est ni le propriétaire ni l'ayant droit économique de la propriété (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 en estimations indépendant mandaté n'effectue aucune estimation des propriétés évaluées 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 réalisée.

Provisions

Une provision est un engagement probable et fondé sur un événement passé, dont le montant (ainsi que son échéance) est incertain mais estimable. 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 propriété. Le montant de l'impôt différé (sur les gains immobiliers) varie en fonction des lois fiscales cantonales et dépend notamment du gain immobilier et 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 final 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 2025 et au 31 décembre 2024, toutes les liquidités étaient sous forme de dépôts à vue (aucun dépôt à terme).

Créances

	31.12.2025	31.12.2024
Créances envers des tiers (impôt anticipé)	2 666	2 669
Total des créances	2 666	2 669

Au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

4. Détails des comptes annuels du groupe de placement 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.

Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées

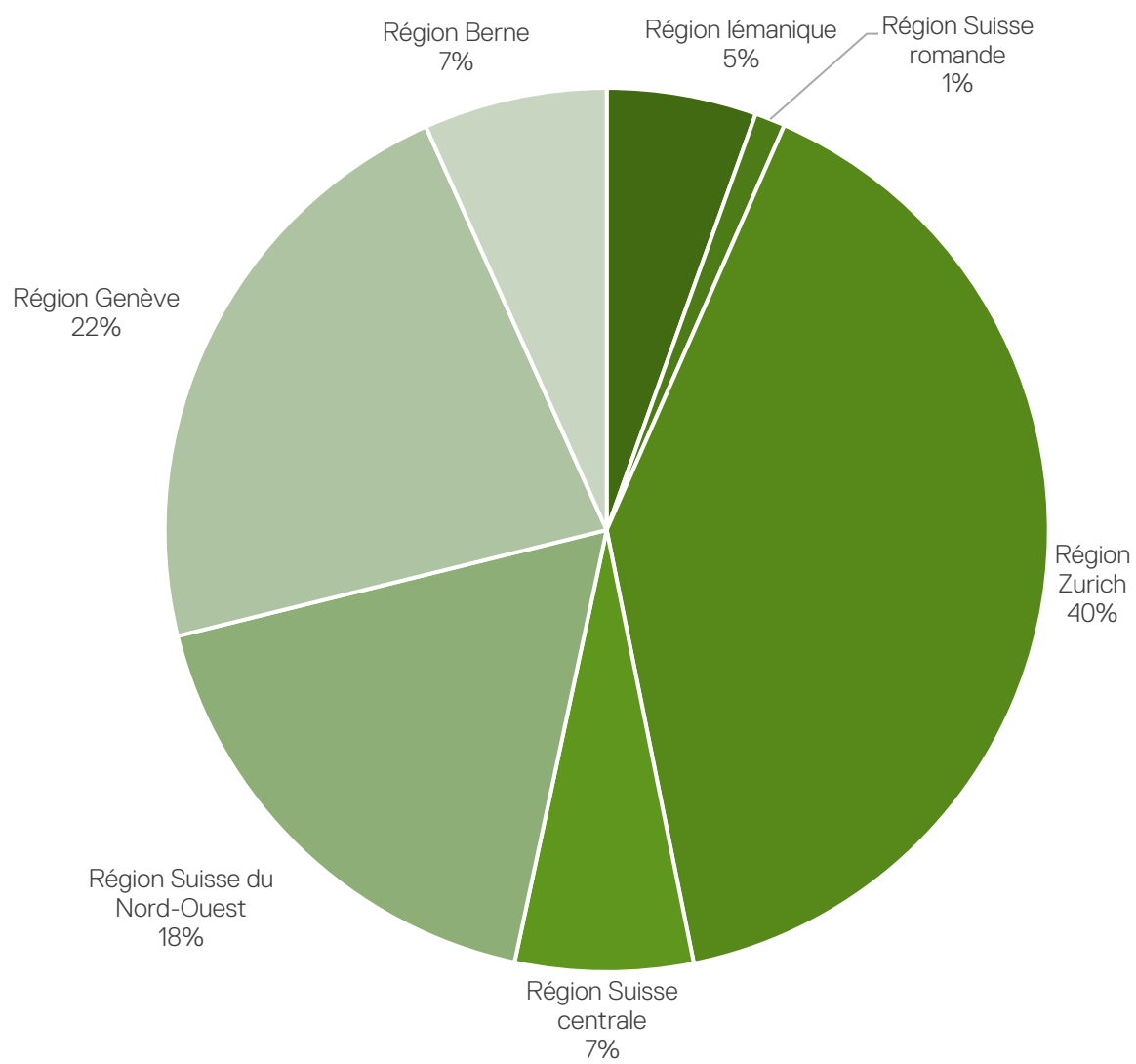
	31.12.2025	31.12.2024
Constructions achevées évaluées aux valeurs de marché	78 257 400	68 932 000
Total des constructions achevées	78 257 400	68 932 000
Constructions en cours évaluées aux valeurs de marché	147 210 000	62 010 000
Total des constructions en cours	147 210 000	62 010 000
Terrains à bâtir évalués aux valeurs de marché	1 392 553 050	1 345 253 550
Total des terrains à bâtir	1 392 553 050	1 345 253 550
Total des constructions achevées, constructions en cours et terrains à bâtir	1 618 020 450	1 476 195 550
Dont évalués aux valeurs de marché	1 618 020 450	1 476 195 550

L'expert en estimations Wüest Partner AG évalue les terrains à bâtir ou les constructions en cours et achevées inscrites au bilan aux valeurs de marché. Dans son rapport abrégé, l'expert en estimations Wüest Partner AG évalue à CHF 1618,02 millions la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

Tous les contrats de vente de la Seraina Investment Foundation ont été notariés. Pour les projets «En Porteau» à Saint-Légier-La Chiésaz (VD), «Plateau de la Gare» à Estavayer-le-Lac (FR) et «Langmoos» à Langnau-am-Albis (ZH), d'une valeur totale de CHF 44 169 000, la propriété sera automatiquement transférée à la Seraina Investment Foundation dès que toutes les conditions du contrat de vente seront remplies. L'ayant droit économique est la Seraina Investment Foundation. En ce qui concerne les autres terrains, la

Pour la période sous revue ainsi que l'année précédente, le taux d'intérêt utilisé afin de calculer la valeur de marché selon la méthode DCF a varié entre 2,1% et 4,5%.

Valeur du marché par région au 31.12.2025



Liquidités

Au 31 décembre 2025, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 48 410 885 (exercice précédent: CHF 37 263 434).

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 2025 et au 31 décembre 2024, 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 Zurich (projet «Limmattalstrasse»).

Engagements

	31.12.2025	31.12.2024
Engagements liés aux terrains à bâtir et issus de l'acquisition de terrains, qui sont réglés uniquement lorsque certaines conditions sont satisfaites	-25 734 000	-40 159 000
Total des engagements liés aux terrains à bâtir et aux constructions en cours	-25 734 000	-40 159 000

Engagements bancaires

	31.12.2025	31.12.2024
Autres engagements bancaires à court terme SDR	-20 000 000	-20 000 000
Engagements bancaires à long terme résultant de financements de constructions SDR	-271 084 500	-265 555 000
Total des engagements bancaires	-291 084 500	-285 555 000

Autres engagements à court terme envers des tiers

	31.12.2025	31.12.2024
Autres engagements résultant de livraisons et de prestations et TVA	-9 470 261	-5 899 762
Total des autres engagements à court terme envers des tiers	-9 470 261	-5 899 762

Les autres engagements comprennent les coûts liés à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les prestations de développement de projets.

Comptes de régularisation passifs

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

Impôts différés

	2025	2024
Impôts différés au bilan d'ouverture	-37 103 477	-35 533 708
Variation des impôts différés en 2024 ou 2023 selon le compte de résultat	-7 104 596	-2 488 769
Impôts différés SIF Living ESG (Bülach bâtiments P&Q)	-	919 000
Impôts différés au jour du bilan	-44 208 073	-37 103 477

Lors du transfert des propriétés du groupe de placement SDR à SIF Living, aucun impôt sur les mutations ni impôt sur les gains immobiliers n'a été réalisé.

Émission de parts

		Parts souscrites	Capital souscrit
24 ^e émission	16.02.2024 au 02.05.2024	46 921	6 999 446
Total de l'exercice 2024		46 921	6 999 446
25 ^e émission	04.03.2025 au 21.03.2025	317 747	48 979 366
26 ^e émission	28.08.2025 au 10.10.2025	536 894	82 759 940
26.1 ^e émission	Fusion Focus	33 300	5 277 855
26.2 ^e émission	12.11.2025	3 975	612 704
Rachats		-212 630	-32 776 021
Total de l'exercice 2025		679 286	104 853 843

		Participation aux produits courants	Commission d'émission
24 ^e émission		554	105 000
Total de l'exercice 2024		554	105 000
25 ^e émission		-	146 938
26 ^e émission		2 336 303	747 962
26.1 ^e émission		-	-
26.2 ^e émission		17 296	6 300
Rachats		-	1 514 136
Total de l'exercice 2025		2 353 599	2 415 336

La commission d'émission est inscrite en tant que produit au poste «Produits de l'émission de droits». 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 «Frais de distribution des droits».

Au cours de l'exercice 2025, le groupe de placement Swiss Development Residential n'a reçu ou payé aucune restitution et n'a payé ni perçu aucune indemnité de prise en charge.

Au cours de l'exercice 2025, des dépenses d'un montant de CHF 610 088 ont été engagées au titre des indemnités de distribution.

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.

Charges financières et produit des intérêts

	2025	2024
Dépenses banque dépositaire	-353 679	-277 315
Intérêts hypothécaires	-3 534 829	-5 013 593
Autres frais de financement	-170 241	-174 952
Total des frais de financement	-4 058 749	-5 465 859
Intérêts créditeurs	523 677	12 875
Intérêts créditeurs	523 677	12 875

Frais administratifs

	2025	2024
Frais totaux / forfait (all-in-fee)	-10 237 347	-8 622 051
Charges fiscales	-630 180	-1 184 351
Total des frais administratifs	-10 867 527	-9 806 402

La direction est déléguée à Seraina Invest SA. Celle-ci facture un forfait au groupe de placement SDR. Il s'agit des frais de gestion et d'administration de la fondation de placement.

Autres produits

Les autres produits se composent essentiellement de la dissolution de régularisations et de provisions à la suite de la suppression des engagements sous-jacents, ainsi que des produits des intérêts.

Actifs mis en gage

Terrains à bâtir, constructions en cours et achevées du groupe de placement Swiss Development Residential

	31.12.2025	31.12.2024
Terrains à bâtir mis en gage	889 779 650	972 637 550

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 placement Swiss Development Residential

La Seraina Investment Foundation est membre de la CAFP depuis le 01.11.2019. Les chiffres clés sont basés sur la directive CAFP n° 1 publiquement accessible (version: 1^{er} septembre 2016). Conformément à cette directive CAFP n° 1, les chiffres clés couvrent les principaux aspects de rendement et de risque spécifiques à l'immobilier, et ils permettent de comparer les principaux chiffres clés.

	2025	2024
Taux de perte sur loyer	19,37%	13,19%
Quote-part des fonds empruntés	17,99%	23,18%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	non applicable	non applicable
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0,62%	0,56%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0,82%	0,75%
Rendement des fonds propres	6,62%	3,33%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,73%	2,09%
Rendement sur distribution	0,00%	0,00%
Coefficient de distribution	0,00%	0,00%
Rendement de placement	6,62%	3,33%

Certains chiffres clés doivent être interprétés avec précaution (en particulier le taux de perte sur loyer), car ils sont normalement appliqués aux biens immobiliers existants et non aux biens immobiliers 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 2025 comportent des loyers intermédiaires et des revenus locatifs après l'achèvement des biens immobiliers en développement. Un calcul arithmétique cohérent de la marge de bénéfice d'exploitation la situerait à 25,71%.

5. Détails des comptes annuels du groupe de placement SIF Living ESG

Biens immobiliers existants

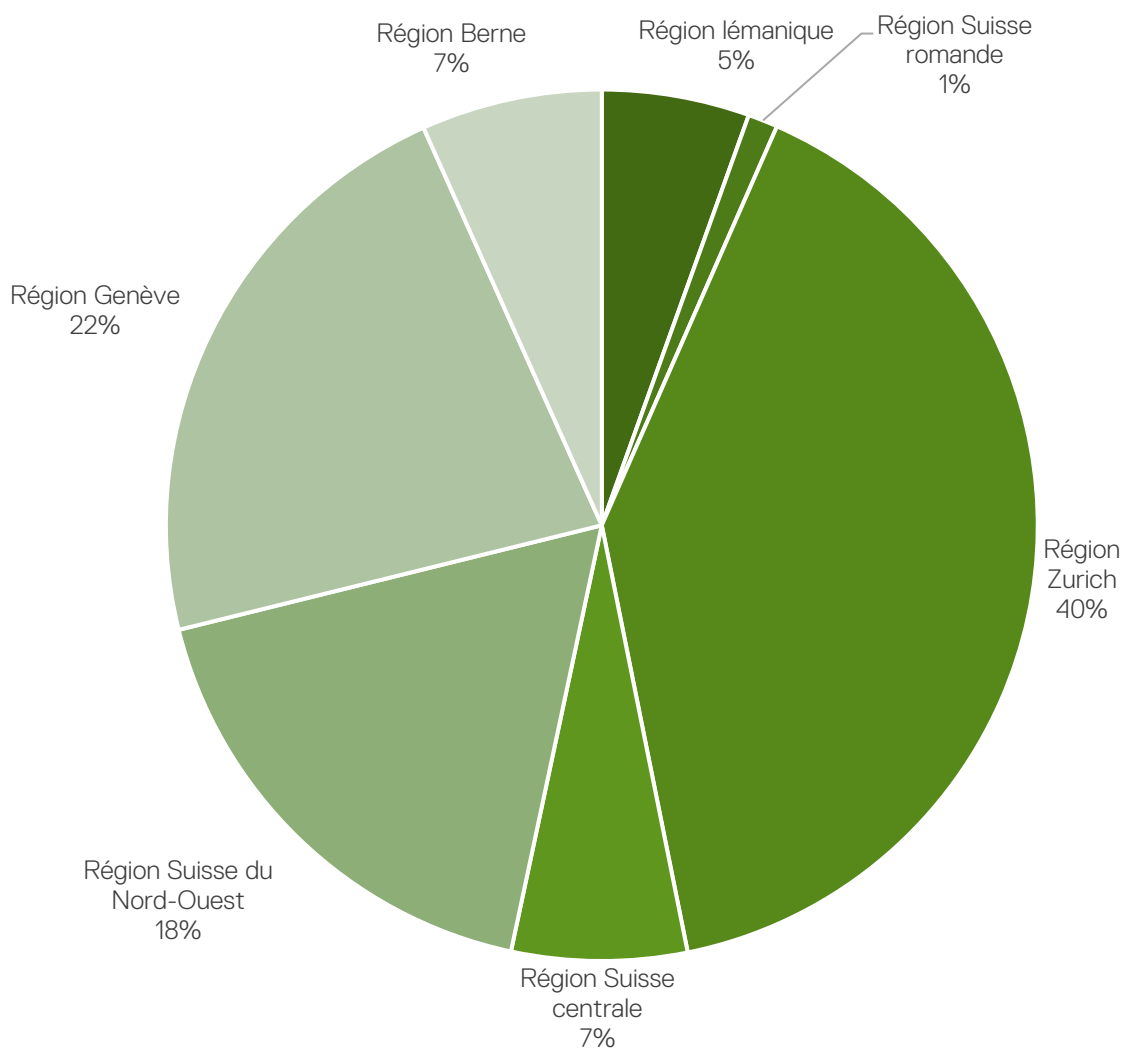
	31.12.2025	31.12.2024
Biens immobiliers existants évalués aux valeurs de marché	133 243 500	125 425 800
Total des biens immobiliers existants	133 243 500	125 425 800

L'expert en estimations Wüest Partner AG évalue les biens immobiliers existants inscrits au bilan aux valeurs de marché. Dans son rapport abrégé, l'expert en estimations Wüest Partner AG évalue à CHF 133,244 millions la valeur de marché des projets estimés par Wüest Partner.

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 ainsi que l'année précédente, le taux d'intérêt utilisé afin de calculer la valeur de marché selon la méthode DCF a varié entre 2,5% et 3,6%.

Valeur du marché par région au 31.12.2025



Liquidités

Au 31 décembre 2025, les avoirs à vue s'élèvent à CHF 14 292 562 (exercice précédent: CHF 326 507).

Créances

Il n'y a pas de créances fiscales en cours provenant de l'impôt sur les gains immobiliers.

Aucune correction de valeur n'a été réalisée sur les créances.

Hypothèques

Les hypothèques au 31.12.2025 représentent des engagements à long terme.

Comptes de régularisation passifs

Les passifs transitoires correspondent aux régularisations des gestions immobilières.

Autres engagements à court terme

	31.12.2025	31.12.2024
Engagement tiers	-18 126	-2 843
Total des autres engagements à court terme	-18 126	-2 843

Impôts différés

	2025	2024
Impôts différés au bilan d'ouverture	-4 839 210	-3 963 410
Variation des impôts différés en 2025 ou 2024	-804 752	43 200
Impôts différés SDR (Bülach bâtiments P&Q)	-	-919 000
Impôts différés au jour du bilan	-5 643 962	-4 839 210

Émission de parts

	Parts souscrites	Capital souscrit
2 ^e émission	-	-
Total de l'exercice 2024	-	-
3 ^e émission 04.09.2025 au 24.10.2025	203 458	21 597 531
Total de l'exercice 2025	203 458	21 597 531

	Participation aux produits courants	Commission d'émission
2 ^e émission	-	-
Total de l'exercice 2024	-	-
3 ^e émission	952 871	-
Total de l'exercice 2025	952 871	-

Au cours de l'exercice 2025, le groupe de placement SIF Living ESG n'a reçu ou payé aucune restitution et n'a payé ni perçu aucune indemnité de prise en charge. Au cours de l'exercice 2025, des dépenses d'un montant de CHF 112 752 ont été engagées au titre des indemnités de distribution.

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 produit des intérêts

	2025	2024
Intérêts hypothécaires	-409 060	-365 532
Dépenses banque dépositaire	-24 574	-23 429
Autres frais de financement	-4 731	-172
Total des frais de financement	-438 365	-389 133

Actifs mis en gage

	2025	2024
Terrains à bâtir mis en gage	133 243 500	125 425 800

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 placement SIF Living ESG

La Seraina Investment Foundation est membre de la CAFP depuis le 01.11.2019. Les chiffres clés sont basés sur la directive CAFP n° 1 publiquement accessible (version: 1^{er} septembre 2016). Conformément à cette directive CAFP n° 1, les chiffres clés couvrent les principaux aspects de rendement et de risque spécifiques à l'immobilier, et ils permettent de comparer les principaux chiffres clés.

	2025	2024
Taux de perte sur loyer	1,89%	3,88%
Quote-part des fonds empruntés	31,52%	46,15%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	93,83%	96,60%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (GAV)	0,00%	0,00%
Quote-part des charges d'exploitation TER-ISA (NAV)	0,00%	0,00%
Rendement des fonds propres	9,31%	5,36%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,85%	2,96%
Rendement sur distribution	0,00%	0,00%
Coefficient de distribution	0,00%	0,00%
Rendement de placement	9,31%	5,36%

6. Autres publications

Exigences de l'autorité de surveillance

Conformément à la notification de contrôle de la CHS PP du 10.10.2019, il est fait référence aux rapports comptables des groupes de placement dans l'annexe des comptes annuels 2025, sur la base de l'art. 35, al. 2, let. g, OFP.

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Aucun événement majeur qui aurait dû être mentionné ici n'est survenu après la date de clôture du bilan.

7. 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 2025 (comme pour l'exercice 2024), le Conseil de fondation a décidé de renoncer à une distribution du bénéfice des groupes de placement Swiss Development Residential et 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

	2025	2024
Report de bénéfice au début de l'exercice	488 391	500 674
Résultat global de l'exercice	-18 043	-12 282
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	470 349	488 391
Distribution aux investisseurs	-	-
Report sur le nouvel exercice	470 349	488 391

Répartition du bénéfice du groupe de placement Swiss Development Residential

	2025	2024
Report de bénéfice au début de l'exercice	242 055 547	204 322 233
Résultat global de l'exercice	84 364 436	37 733 314
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	326 419 983	242 055 547
Distribution aux investisseurs	-	-
Report sur le nouvel exercice	326 419 983	242 055 547

Répartition du bénéfice du groupe de placement SIF Living ESG

	2025	2024
Report de bénéfice au début de l'exercice	3 644 755	444 992
Résultat global de l'exercice	7 862 650	3 199 763
Bénéfice au bilan à la fin de l'exercice	11 507 405	3 644 755
Distribution aux investisseurs	-	-
Report sur le nouvel exercice	11 507 405	3 644 755

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Pour le compte de Seraina Investment Foundation (SIF), Wüest Partner a évalué tous les biens fonciers du groupe de placement «Swiss Development Residential» au 31 décembre 2025 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 47 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, 4 de ces propriétés sont garanties par des contrats d'achat).

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

Critères d'évaluation

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

Méthode d'évaluation

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

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

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

Rapport d'évaluation

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

Indépendance et confidentialité

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

Résultats des évaluations

Au 31 décembre 2025, la valeur de marché des projets évalués par les experts est estimée à 1'617.54 millions de CHF (dont 1'571.96 millions de CHF sont détenus par SIF et 45.58 millions de CHF sont garantis par des contrats d'achat).

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

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


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

Zurich, le 27 février 2026

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 2025 dans le but d'établir son bilan.

À la date de référence, le portefeuille comprend 7 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 assujetti uniquement au mandat de l'évaluation indépendante et cela en accord avec la fondation de placement, allant de la définition des paramètres d'évaluation et l'entrée des données dans le logiciel d'évaluation, par les véritables travaux d'évaluation, au contrôle de gestion et à la remise des résultats.

Critères d'évaluation

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

Méthode d'évaluation

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

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une estimation détaillées de chaque position de revenus et de coûts ont lieu. Comme bases, l'expert en estimation a à sa disposition 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.

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 2025, la valeur de marché des propriétés évaluées par les experts est estimée à 133.24 millions de CHF.

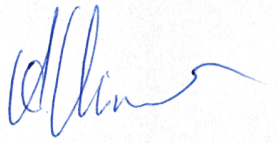
Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations reposent sur une observation continue du marché immobilier, particulièrement des taux de rendement payés lors de transactions de gré à gré pour des constructions existantes.

Zurich, le 27 février 2026

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

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

Zurich, le 25 février 2026

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 2025, 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 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

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

De plus, nous avons vérifié, conformément à l'art. 10, al. 4, OFP, le respect des règles après la dissolution d'un groupe de placement.

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Ernst & Young SA

Patrik Schaller
Expert-réviser agréé
(Réviser responsable)

Erik Zeller
Experte-réviser agréée



Obligation de performance

Mot de la fin

Nous remercions tous les investisseurs, partenaires et collaborateurs qui nous accompagnent sur cette voie.

Votre confiance est ce qui nous motive à continuer à développer les fonds de caisse de pension avec rigueur et dans une perspective à long terme.



INGO BOFINGER
DIRECTEUR ET GROUP BUSINESS OFFICER



RETO NIEDERMANN
GROUP CEO



PETER HAUSBERGER
GROUP CHIEF FINANCIAL OFFICER



TOBIAS MEYER
GROUP CHIEF DEVELOPMENT &
CONSTRUCTION OFFICER



Mentions légales

© Seraina Investment Foundation, 2026

Le rapport annuel 2025 de la Seraina Investment Foundation est disponible en allemand et en français. La version électronique allemande fait foi.

Direction de projet, conception, design

Alina Lang, Seraina Invest SA, Zurich

Texte

Lena Nasdal

Programmation

Opten SA, Dübendorf

Traduction

Supertext SA, Zurich

Photographie

Nicolas Bruni

Lieu de la photo

Südsicht, Vitznau

Gloggeguet, Schaffhausen

Contact

Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34

CH-8002 Zurich

www.serainainvestmentfoundation.ch

info@serainainvest.ch

+41 58 458 44 00

