

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 31.12.2025 CHF	01.01.2024 au 31.12.2024 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
Actifs	CHF	CHF
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

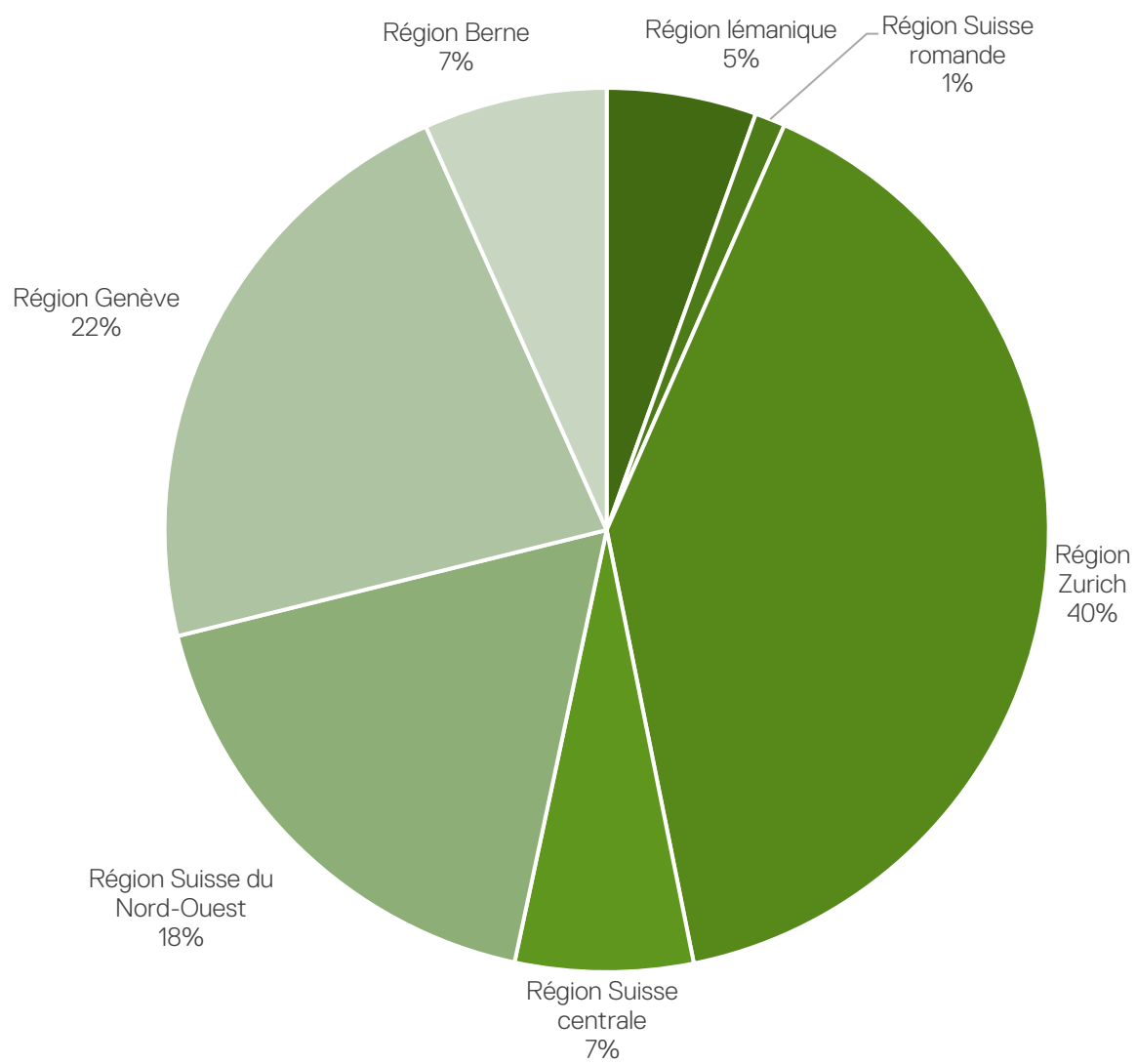
	31.12.2025	31.12.2024
Constructions achevées évaluées aux valeurs de marché	78 257 400	68 932 000
Total des constructions achevées	78 257 400	68 932 000
Constructions en cours évaluées aux valeurs de marché	147 210 000	62 010 000
Total des constructions en cours	147 210 000	62 010 000
Terrains à bâtir 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

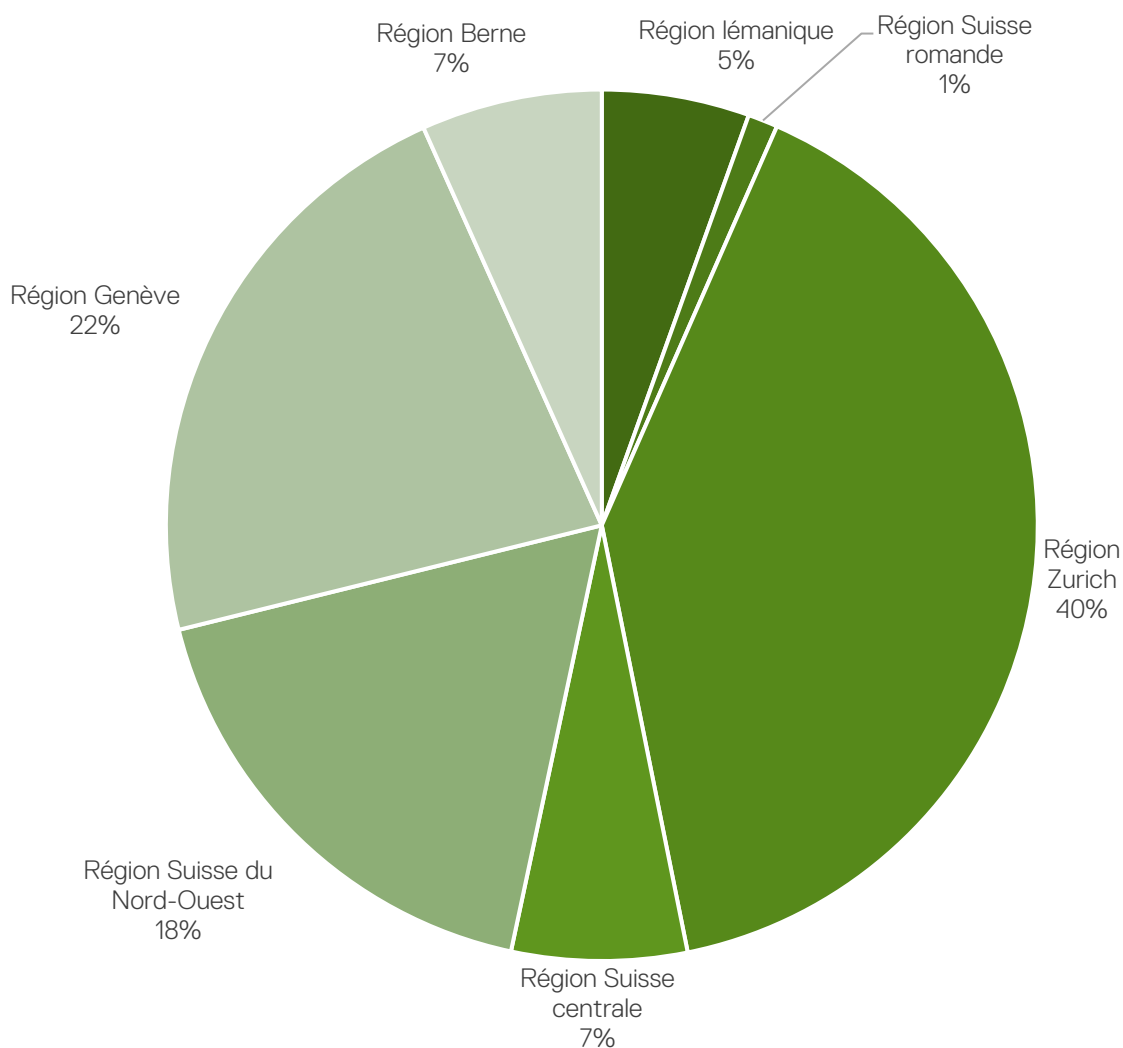
	31.12.2025	31.12.2024
Biens immobiliers existants évalués aux valeurs de marché	133 243 500	125 425 800
Total des biens immobiliers existants	133 243 500	125 425 800

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.

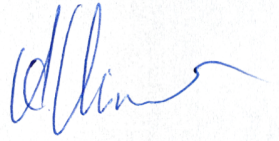
Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations reposent sur une observation continue du marché immobilier, particulièrement des taux de rendement payés lors de transactions de gré à gré pour des constructions existantes.

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-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Erik Zeller
Experte-réviseur agréée