

Juillet 2025

Seraina Investment Foundation

Prospectus du groupe de placement
Swiss Development Residential

La version allemande fait foi.

Les informations contenues dans le présent prospectus se fondent sur les statuts, le règlement de la fondation ainsi que les règlements spéciaux (p. ex. directives de placement et de financement) de la Seraina Investment Foundation (la «**fondation**»), l'émettrice du groupe de placement «Swiss Development Residential» («**SDR**»). En cas de contradiction, la loi, la pratique juridique qui en découle, les statuts, le règlement de la fondation et les règlements spéciaux ainsi que leurs modifications prévalent sur le prospectus.

Le conseil de fondation est compétent pour modifier ou compléter le présent prospectus. Les modifications ou compléments sont communiqués spontanément aux investisseurs ou mis à leur disposition, soit sous forme physique (papier), soit sous forme électronique, par exemple en étant mis en ligne sur le site Internet de la fondation.

Le groupe de placement SDR est un groupe de placement immobilier qui investit exclusivement dans des projets de construction au sens de l'art. 27 al. 3 OFP. Il investit ses fonds exclusivement dans des terrains à bâtir, des constructions en cours et des objets nécessitant un assainissement et destinés principalement à un usage (futur) d'habitation. En font également partie les logements d'utilité publique ainsi que les formes d'habitat qualifiées telles que les logements pour personnes âgées et les logements pour étudiants. En outre, les projets de construction sans utilisation résidentielle prédominante (c'est-à-dire à usage commercial) sont également autorisés jusqu'à 30% maximum de la fortune du groupe de placement SDR. Le groupe de placement SDR peut conserver ou vendre les projets de construction achevés en tant que biens immobiliers existants.

Le présent prospectus constitue la base de l'émission et du rachat de droits dans le groupe de placement SDR ainsi que de l'acquisition de droits existants dans le groupe de placement SDR par le biais d'une cession.

Le présent prospectus remplace l'ancien prospectus de la fondation pour le groupe de placement SDR de février 2024.

Table des matières

1	Informations sur la fondation	4
2	Informations sur le patrimoine de la fondation	4
3	L'immobilier en tant qu'investissement	4
4	Objectif et stratégie de placement	4
5	Organisation, organes et partis	8
6	Droits	9
7	Règles fiscales	11
8	Modèle de frais	12
9	Informations sur les risques	13
10	Annexe	17

1 Informations sur la fondation

La Seraina Investment Foundation ou «SFI» ou la «Fondation» est une fondation de droit suisse au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907. En tant que fondation de placement, elle est soumise aux dispositions des articles 53g et suivants de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982. La fondation a pour but de placer et de gérer les fonds de prévoyance qui lui sont confiés. Pour ce faire, elle effectue des placements de capitaux exclusivement pour des investisseurs institutionnels de la prévoyance professionnelle. Sont notamment admis comme investisseurs de la fondation les institutions de prévoyance de droit privé ou public domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts, les institutions de libre passage, l'institution supplétive, le fonds de garantie, les fondations de placement, les fonds patronaux de bienfaisance, les fondations de financement ainsi que les fondations bancaires dans le cadre du pilier 3a. Sont également admises en tant qu'investisseurs les personnes surveillées par la FINMA qui gèrent des placements collectifs (par exemple les sociétés de direction de fonds pour les fonds de placement qu'elles gèrent), pour autant qu'elles placent auprès de la fondation exclusivement des valeurs patrimoniales provenant de placements collectifs dont il est prouvé que le cercle des investisseurs est limité aux institutions mentionnées à l'art. 3 al. 1 let. a des statuts. La fondation est surveillée par la Commission fédérale de haute surveillance de la prévoyance professionnelle («CHS PP»).

2 Informations sur le patrimoine de la fondation

Le patrimoine de la fondation se compose de la fortune de base avec un capital de dotation initial de 200 000 CHF et de la fortune de placement apportée par les investisseurs dans le but de placer leur fortune. La fortune de placement se compose de droits identiques, sans valeur nominale et inaliénables des investisseurs. Les droits ne sont pas des titres, mais des unités de participation enregistrées dans la comptabilité. La mise en gage des droits,

comme leur cession à des tiers, est exclue sans l'accord préalable de la direction de la fondation.

3 L'immobilier en tant qu'investissement

Les biens immobiliers en tant que placement comprennent généralement des terrains en propriété exclusive ou en copropriété, y compris des propriétés par étage, des constructions en droit de superficie et des terrains à bâtir. En ce qui concerne l'immobilier de placement, il convient de distinguer les biens suivants:

- immeubles d'habitation;
- terrains à usage commercial;
- constructions à usage mixte;
- terrains à bâtir et objets à démolir;
- constructions spéciales.

Les placements immobiliers génèrent des revenus réguliers grâce aux loyers et offrent la possibilité d'une plus-value. De ce fait, l'immobilier se distingue fondamentalement des autres classes d'actifs et n'a par conséquent qu'une faible corrélation avec celles-ci. C'est pourquoi l'immobilier a tendance à avoir un effet stabilisateur sur un portefeuille de fortune largement investi, le succès du placement dépendant largement de facteurs tels que la croissance démographique, le type d'utilisation des biens immobiliers, l'emploi ainsi que le niveau des taux.

4 Objectif et stratégie de placement

4.1 Développement immobilier

La fondation offre à ses investisseurs la possibilité d'investir directement dans des projets de développement immobilier, et ce durant différentes phases. Les projets de développement immobilier comprennent généralement les phases suivantes:

1. Acquisition de terrains à bâtir (avec ou sans plan de quartier/d'aménagement);
2. Développement du projet (jusqu'à l'obtention d'un permis de construire);

3. Réalisation de projets (construction et mise en location ou vente en propriété par étage et/ou d'immeubles de placement multipartites complets pouvant être loués);
4. Le cas échéant, détention et gestion de biens immobiliers (location/gestion/entretien);
5. Assainissement/rénovation/changement d'affectation, etc. de biens immobiliers appropriés à cet effet.

De nombreux investisseurs institutionnels souhaitent avoir accès à des biens immobiliers offrant des perspectives de rendement intéressantes et sont prêts à investir dès les premières phases, c'est-à-dire lors de l'acquisition du terrain à bâtir et dans la phase de développement du projet ou dans la phase de réhabilitation, de rénovation ou de changement d'affectation. Il est alors régulièrement possible d'accéder à des rendements plus intéressants que pour les biens immobiliers existants, car le cercle des demandeurs est encore limité. Comme le risque de placement est plus élevé dans ces phases et que le capital est lié à long terme par le cycle de projet de plusieurs années, les investisseurs peuvent notamment envisager d'intégrer dans leur stratégie de placement des groupes de placement d'une fondation de placement axée spécifiquement sur les projets de développement, comme le groupe de placement Swiss Development Residential.

4.2 Placements dans des projets de construction

Le groupe de placement SDR investit directement ou par le biais de filiales détenues à 100% dans des projets de construction et de développement immobilier dans les zones urbaines et les agglomérations de Suisse. Les placements peuvent être effectués directement dans le foncier. Le groupe de placement SDR est également autorisé à investir dans des projets de développement immobilier qui ne sont encore qu'au stade de la planification, pour autant que des études de marché et de faisabilité détaillées aient montré que les conditions pour l'obtention des autorisations nécessaires sont remplies et que les perspectives de réalisation du projet de construction sont prometteuses.

L'objectif économique est de réaliser un rendement approprié avec le capital de placement du groupe de placement SDR en investissant dans des développements immobiliers et des immeubles présentant un potentiel de transformation et/ou de rénovation. La fortune du groupe de placement SDR est principalement investie dans des projets de construction d'immeubles à usage (futur) principal d'habitation. En font également partie les logements d'utilité publique ainsi que les formes d'habitat qualifiées telles que le logement pour personnes âgées et pour étudiants. Dans une moindre mesure, les projets de construction d'immeubles sans usage résidentiel prédominant sont également autorisés, notamment les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, les immeubles artisanaux (y compris les commerces de détail), les immeubles industriels, les immeubles logistiques, la restauration, les immeubles hôteliers, les immeubles de loisirs purs ainsi que les immeubles mixtes. Tous les placements immobiliers sont effectués sur le territoire suisse.

L'objectif principal du groupe de placement SDR est la mise en place réussie et la gestion irréprochable du véhicule de développement immobilier dans l'intérêt des investisseurs. Une politique de frais appropriée est appliquée pour l'infrastructure, la gestion professionnelle et l'administration correspondante des investissements et des fonds de placement. L'objectif financier de la fondation est d'obtenir un rendement stable et adapté aux risques pour les investisseurs.

4.3 Directives de placement et de financement pour le groupe de placement SDR

Les directives de placement et de financement pour le groupe de placement SDR constituent la base de toutes les décisions de placement. Elles définissent dans quel type de placements il convient d'investir et concrétisent en particulier les restrictions de placement. Les directives de placement et de financement respectent les prescriptions des art. 26 et suivants de l'ordonnance sur les fondations de placement des 10 et 22 juin 2011 («OFF»), qui ont été complétées avec effet au 1^{er} août 2019.

Le groupe de placement SDR est un groupe de placement immobilier qui investit exclusivement dans

des projets de construction au sens de l'art. 27 al. 3 OFP. La fondation se réserve le droit d'investir partiellement la fortune du groupe de placement SDR dans des placements financiers à des fins de gestion des liquidités. Les projets de construction achevés peuvent être vendus par le groupe de placement SDR ou conservés en tant que biens immobiliers existants.

Les directives complètes d'investissement et de financement du groupe de placement SDR sont les suivantes:

Première partie : directives générales de placement

1. Le placement de la fortune de placement du groupe de placement Swiss Development Residential (ci-après dénommé «groupe de placement SDR») est effectué en tenant compte des critères de sécurité, de rendement et de liquidité. La fondation poursuit une stratégie de placement axée sur la stabilité, avec des rendements durables et un potentiel de création de valeur continue.
2. La fondation investit la fortune en respectant les lois, principes et directives applicables à la prévoyance exonérée d'impôts ainsi que dans le cadre de la pratique de l'autorité de surveillance.
3. Il est interdit d'investir dans des institutions où il existe une obligation d'effectuer des versements supplémentaires.
4. Les directives générales de placement selon cette première partie complètent les directives spéciales de placement de la deuxième partie des présentes directives de placement. Les directives de placement spéciales selon la deuxième partie de ces directives de placement priment sur les directives de placement générales selon cette première partie et peuvent y déroger.

Deuxième partie : directives de placement spéciales

Artikel 1 Optique de placement

1. Le groupe de placement SDR est un groupe de placement immobilier qui investit exclusivement dans des projets de construction au sens de l'art. 27 al. 3 OFP. Il investit ses fonds exclusivement dans des terrains à bâtir, des constructions en cours et des objets

nécessitant un assainissement (ci-après «projets de construction» ou «objets de placement»).

2. Le groupe de placement SDR investit principalement ses fonds dans des projets de construction à usage (futur) principalement résidentiel. En font également partie les logements d'utilité publique ainsi que les formes d'habitat qualifiées comme les logements pour personnes âgées et pour étudiants. Sont admis comme projets de construction sans affectation résidentielle prédominante les immeubles commerciaux, les immeubles de bureaux, les immeubles artisanaux (y compris retail), les immeubles industriels, les immeubles logistiques, la restauration, les immeubles hôteliers, les immeubles de loisirs purs ainsi que les immeubles mixtes (ci-après, collectivement, «affectation commerciale»).
3. Le groupe de placement SDR investit ses fonds dans toute la Suisse. La fortune du groupe de placement SDR est répartie de manière appropriée en fonction des régions et des situations.
4. Les critères de sélection des projets de construction sont l'attractivité de la situation, la desserte par les transports publics, le développement du site, les évolutions économiques et démographiques, les possibilités de location ou de vente, le rendement à réaliser ainsi que le potentiel existant d'augmentation de la valeur et du rendement.
5. Le groupe de placement SDR peut conserver ou vendre les projets de construction achevés en tant que biens immobiliers existants.
6. Le groupe de placement SDR peut à tout moment, par décision du conseil de fondation, modifier son objectif de placement de manière à devenir un groupe de placement immobilier classique. Cela suppose toutefois que le groupe de placement SDR remplisse au moment de cette modification les restrictions de placement de l'art. 27 al. 3 OFP.

Artikel 2 Placements autorisés

1. Le groupe de placement SDR investit ses fonds dans des objets de placement qui remplissent les exigences de l'art. 1. Toutes les décisions de placement sont précédées d'un examen minutieux de différents paramètres (financiers, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux).
2. Sont considérés comme projets de construction (cf. art. 27, al. 3, OFP)
 - a. les terrains à bâtir dont l'acquisition sert à la réalisation de projets de construction propres, pour autant que le terrain à bâtir soit situé dans la zone à

bâti, qu'il soit équipé du point de vue du droit de la construction et qu'il se prête à une construction immédiate, les autorisations nécessaires pouvant également être obtenues après l'acquisition si des études de marché et de faisabilité détaillées ont montré que les conditions pour l'obtention des autorisations sont remplies et que les perspectives de réalisation du projet de construction sont prometteuses;

- b. les constructions commencées; et
 - c. les objets nécessitant un assainissement, pour lesquels un assainissement ou une rénovation radicale d'éléments de construction, de sections de bâtiment ou de l'ensemble du bâtiment est prévu et dont l'acquisition sert à la réalisation de propres projets de construction. Les objets nécessitant un assainissement peuvent encore être utilisés conformément à leur destination au moment de l'acquisition, dans la mesure où la fondation acquiert l'objet de placement dans l'intention de procéder ultérieurement à une réparation ou à une rénovation en profondeur de parties de construction, de sections de bâtiment ou de l'ensemble du bâtiment, notamment à des fins de changement d'affectation, de modernisation et/ou de densification.
3. Tous les placements sont effectués au moyen de placements directs. Sont considérés comme des placements directs:
- a. les biens immobiliers selon l'art. 655 al. 2 ch. 1 CC;
 - b. les droits de superficie distincts et permanents sur des immeubles selon la lettre a; et
 - c. les parts de copropriété d'immeubles selon la lettre a et de droits de superficie selon la lettre b.
4. Sont également considérés comme des placements directs:
- a. les placements selon l'al. 2, détenus par des filiales au sens de l'art. 33 OFP, qui sont la propriété exclusive de la fondation; et
 - b. les placements selon l'al. 2 qui sont détenus par un autre groupe de placement de la fondation dans lequel ce groupe de placement est investi.
5. Les produits dérivés sont utilisés uniquement pour couvrir les risques de taux d'intérêt et de marché.

Artikel 3 Restrictions de placement

1. Les terrains en droit de superficie selon l'art. 2, al. 3, let. b) peuvent représenter au maximum 30% de la fortune du groupe de placement SDR.
2. La copropriété ordinaire sans influence dominante selon l'art. 2, al. 3, let. c) ne doit pas représenter plus de 30% de la fortune du groupe de placement SDR.
3. La valeur vénale d'un objet de placement ne dépasse pas 15% de la fortune du groupe de placement SDR. Les lotissements construits selon les mêmes principes de construction

ainsi que les parcelles contiguës sont considérés comme un seul objet de placement.

4. La part des objets de placement à usage d'habitation se situe entre 70% et 100% de la fortune du groupe de placement SDR. La part des objets de placement à usage commercial est limitée à 30% au maximum de la fortune du groupe de placement SDR. La part des formes d'habitation qualifiées dans la fortune totale du groupe de placement SDR est limitée à 50% au maximum.
5. Les projets de construction de maisons individuelles et de villas individuelles ne sont pas autorisés en tant qu'installations.

Artikel 4 Emprunt et mise en gage

6. Le groupe de placement SDR peut mettre en gage des objets de placement.
7. La quote-part de nantissement ne doit pas dépasser, en moyenne de tous les objets de placement détenus par le groupe de placement SDR directement ou par l'intermédiaire de filiales, un tiers de la valeur vénale des objets de placement. Le conseil de fondation est autorisé à décider exceptionnellement et temporairement d'une augmentation de la quote-part de nantissement à 50% de la valeur vénale de tous les objets de placement, si cela est nécessaire pour préserver les liquidités et dans l'intérêt des investisseurs.
8. Tout autre emprunt n'est autorisé que s'il est techniquement nécessaire et à court terme.

Artikel 5 Filiales du groupe de placements immobiliers

1. Le but des filiales du groupe de placement SDR ne peut consister qu'en l'acquisition, la vente, la location ou l'affermage de leurs propres objets de placement.
2. Les filiales doivent être la propriété exclusive de la fondation (au nom et pour le compte du groupe de placement SDR).
3. La fondation peut accorder des prêts aux filiales au nom et pour le compte du groupe de placement SDR.
4. La fondation peut donner des garanties ou des cautionnements pour les filiales au nom et pour le compte du groupe de placement SDR, pour autant que ceux-ci soient limités à la fortune du groupe de placement SDR. Les garanties et les cautionnements ne doivent pas dépasser globalement le montant des liquidités du groupe de placement SDR ni 5% de la fortune du groupe de placement SDR et ne peuvent être donnés que pour des promesses de

financement à court terme ou des financements transitoires.

Artikel 6 Liquidités

1. Les liquidités peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme, ainsi que sous forme de placements directs ou indirects sur le marché monétaire (par exemple via un fonds du marché monétaire) d'une durée maximale d'un an. Le placement est effectué en francs suisses.
2. Le groupe de placement SDR est en principe entièrement investi. Faute de possibilités d'investissement, la fortune peut également être placée temporairement dans des obligations cotées libellées en francs suisses, des dépôts à terme et des titres de créance de toutes sortes.
3. Pour garantir les projets de construction à venir, des obligations cotées, des dépôts à terme et des titres de créance libellés en francs suisses d'une durée maximale de 24 mois peuvent être détenus.
4. Tous les placements de liquidités doivent être effectués auprès de débiteurs disposant d'une notation minimale A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch).

5 Organisation, organes et partis

5.1 Conseil de fondation, direction et commissions

Le **conseil de fondation** se compose de trois membres au minimum et de dix membres au maximum. La fondatrice, ses ayants droit et les personnes liées économiquement à la fondatrice peuvent être représentés au maximum par un tiers du conseil de fondation. Le conseil de fondation est l'organe de gestion suprême de la fondation.

Le conseil de fondation a délégué la **gestion** à Seraina Invest SA sur la base d'un contrat de gestion et d'administration. Le conseil de fondation décide de la nomination des membres de la direction. La direction est soumise aux directives du conseil de fondation. L'administration de la fondation est assurée par la direction, qui est notamment responsable de l'émission et du rachat des droits. De même, elle rend compte régulièrement, et immédiatement en cas de circonstances exceptionnelles, tant au conseil de fondation qu'au comité

d'investissement. La direction est notamment responsable de l'accompagnement et du suivi minutieux des projets de construction.

Le conseil de fondation a mis en place un **comité d'investissement** pour le groupe de placement SDR. L'Investment Committee se compose d'au moins trois membres et de cinq au maximum. Les membres sont élus par le conseil de fondation. Dans le cadre des directives de placement et de financement, l'Investment Committee décide du placement des actifs immobilisés, notamment de l'acquisition, de la construction, de la mise en gage et de la vente de terrains. Ce faisant, il est notamment responsable de la sélection minutieuse des projets de construction. Le comité d'investissement peut être responsable de plus d'un groupe de placement.

Le conseil de fondation peut mettre en place d'autres **commissions, comités spécialisés et groupes de travail** pour le conseiller et lui apporter un soutien technique ainsi que pour traiter certaines tâches. Sauf disposition contraire, ces organes ne se présentent pas de manière autonome au nom de la fondation.

Un aperçu graphique de l'organisation se trouve dans l'annexe du présent prospectus, au chiffre 0.

5.2 Gestion des risques, contrôle interne et conformité

Par **gestion des risques**, on entend le contrôle et la gestion complets et systématiques des risques sur la base de connaissances économiques et statistiques. La gestion des risques comprend l'identification, la mesure, l'évaluation, la gestion et l'établissement de rapports sur les positions de risque individuelles et agrégées. Le conseil de fondation détermine les bases de la politique de risque et de la propension au risque de l'entreprise ainsi que les limites de risque.

Le conseil de fondation met en œuvre une structure organisationnelle dans laquelle les responsabilités, les compétences, les obligations de rendre compte ainsi que les pouvoirs de direction et de décision sont clairement définis et documentés.

Les tâches de gestion des risques ont été déléguées à la société PvB Pernet von Ballmoos SA, qui s'assure que tous les risques importants pour la

fondation sont consignés, limités et surveillés. Pvb Pernet von Ballmoos SA fait régulièrement rapport au conseil de fondation sur les résultats de la gestion des risques.

Le conseil de fondation définit les processus appropriés pour identifier, mesurer, évaluer, apprécier et contrôler les risques encourus par la fondation. À cette fin, le conseil de fondation établit un système de contrôle interne (SCI).

Par **conformité**, on entend le respect des prescriptions légales, réglementaires et internes ainsi que le respect des normes et des règles déontologiques en vigueur sur le marché. Les tâches de compliance ont été déléguées à Grant Thornton SA. Grant Thornton SA fait régulièrement rapport au conseil de fondation sur les résultats de l'activité de compliance.

5.3 Information des investisseurs

Les investisseurs sont informés chaque trimestre de la marche des affaires au moyen d'un rapport trimestriel et reçoivent chaque année le rapport d'activité avec les comptes annuels vérifiés par l'organe de révision. Ces documents peuvent en outre être consultés sur le site web de la fondation (www.serainainvest.ch). En outre, d'autres informations destinées aux investisseurs peuvent être consultées dans la zone protégée du site web.

5.4 Prévention des conflits d'intérêts

Si, pendant le processus de décision sur des affaires et des objets, un membre du conseil de fondation ou de l'Investment Committee a un intérêt personnel dans l'affaire traitée, est employé par un tiers impliqué dans l'affaire, représente un tiers impliqué dans l'affaire ou a travaillé pour une partie prenante dans la même affaire en tant que conseiller ou expert ou pourrait être partial dans l'affaire pour d'autres raisons, le membre concerné doit se **retirer** lors des délibérations et de la prise de décision.

Si, dans un cas, la question de la récusation est contestée, l'organe concerné prend une décision définitive en excluant le membre concerné.

5.5 Autres parties

Tous les mandats confiés aux parties mentionnées ci-dessous sont actuellement exercés et le resteront jusqu'à nouvel ordre.

La gestion des biens immobiliers ainsi que diverses tâches partielles en rapport avec l'achat et la vente de biens immobiliers sont déléguées à des sociétés de gestion immobilière renommées.

La fondation fait appel à au moins un expert indépendant en estimations pour **évaluer régulièrement les terrains et vérifier la valeur vénale** des biens immobiliers. La conformité au marché des projets de construction ainsi que les valeurs vénales après l'achèvement sont examinées et estimées. Pour accomplir ces tâches, la fondation a mandaté les experts en estimations immobilières de Wüest Partner AG, Zurich, et de KPMG SA, Zurich.

La **banque dépositaire** de la fondation est la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne.

Seraina Invest SA est partenaire dans le domaine de la **commercialisation** et de la **distribution** des droits de la fondation.

Les **valeurs nettes d'inventaire** sont régulièrement vérifiées par Ernst & Young SA et font l'objet d'un contrôle de plausibilité indépendant.

Les tâches de l'**organe de révision**, Ernst & Young SA, Zurich, sont régies par l'art. 10 OFP.

6 Droits

6.1 Principes de base

Les droits des investisseurs sont traités en détail dans le règlement de la fondation.

Bien que, selon le règlement de la fondation, lors du lancement de nouveaux groupes de placement (notamment des groupes de placement immobiliers dans des projets de construction), ceux-ci puissent être fermés et limités dans le temps par le conseil de fondation, le groupe de placement SDR a une structure ouverte et n'a lui-même pas de date de fin (*structure evergreen*).

La direction décide de l'émission de droits (émissions) ainsi que des modalités correspondantes. Les apports en espèces ou en nature sont autorisés.

6.2 Apports en nature

Les apports en nature ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec la stratégie de placement et si l'acceptation d'apports en nature ne porte pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs. Seuls les biens immobiliers qui correspondent aux directives de placement et de financement peuvent être considérés comme des apports en nature sous forme de biens immobiliers. De plus, ils doivent être évalués par un expert en estimations immobilières au sens de l'art. 11 al. 1 OFP, selon la méthode d'estimation prévue par le règlement de la fondation. Ensuite, cette évaluation doit impérativement être vérifiée par un deuxième expert en estimations immobilières, indépendant du premier. Si les évaluations divergent, la valeur la plus basse est retenue. Le conseil de fondation établit ensuite un rapport sur tous les apports en nature de biens immobiliers effectués. Le type, le lieu, le prix et le rendement brut ou le rendement brut escompté des apports en nature doivent être mentionnés dans l'annexe pour chaque bien. L'organe de révision vérifie ensuite l'évaluation simultanée des apports en nature livrés et des droits émis. Pour les apports en nature immobiliers, l'organe de révision vérifie en outre si l'estimation a été effectuée conformément au règlement et dans les règles de l'art et si le prix semble justifiable. Dans le rapport de révision, l'organe de révision confirme la régularité de la procédure et la conformité de l'apport en nature avec les directives de placement et de financement.

6.3 Évaluation

La valeur (valeur d'inventaire) d'un droit se calcule en fonction de la fortune nette respective du groupe de placement concerné à la date d'évaluation, divisée par le nombre de droits existants auprès de ce groupe de placement. L'actif net se compose de la valeur vénale des placements, plus les éventuels revenus et intérêts, moins tous les engagements et les impôts et frais de liquidation estimés. Pour les biens immobiliers, la valeur vénale des placements est calculée sur la base de la

dernière estimation effectuée par l'expert indépendant en estimations, déduction faite des frais qui seront vraisemblablement occasionnés en cas de liquidation des placements immobiliers. Le conseil de fondation peut faire procéder à une nouvelle estimation des biens immobiliers. En cas de modifications importantes évidentes depuis la dernière estimation, celle-ci doit être effectuée avant le calcul de la valeur d'inventaire. La fortune nette et la valeur d'inventaire d'un droit sont évaluées trimestriellement au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque exercice. Lors de l'émission de nouveaux droits, la valeur de chaque droit est calculée au cours de la première moitié du trimestre (jusqu'au 15 février, 15 mai, 15 août, 15 novembre) de manière rétroactive à la valeur à la clôture du trimestre précédent et au cours de la deuxième moitié du trimestre (à partir du 16 février, 16 mai, 16 août, 16 novembre) à la valeur à la fin du trimestre en cours.

6.4 Émission, cession et rachat

Le prix d'émission correspond à la valeur d'inventaire par droit, plus une commission d'émission dont le montant est fixé par la direction. La direction de la fondation est responsable de l'exécution de l'émission et du rachat des droits.

L'émission de droits est possible à tout moment et de manière continue. En règle générale, elle se fait par tranches, la direction décidant du nombre de nouveaux droits à émettre, de la méthode d'attribution en cas de sursouscription, du moment de l'émission ainsi que de la date de clôture et de la date de valeur.

Les ordres de souscription de droits doivent être soumis par écrit. La direction publie en temps utile la date pertinente sous une forme appropriée. En détail, les droits et obligations des parties découlant des promesses de capitaux sont réglés par écrit dans le contrat relatif aux promesses de capitaux (bulletin de souscription).

En raison d'un manque de possibilités d'investissement, le groupe de placement peut être temporairement fermé aux souscriptions.

La cession de droits est autorisée avec l'accord du conseil de fondation, qui a délégué cette compétence à la direction. L'approbation peut être

refusée sans indication de motifs. Le transfert des droits se fait par cession.

Les investisseurs peuvent demander le rachat de tout ou partie de leurs parts pour la fin d'un exercice, moyennant un préavis de 18 mois. Une fois soumises, les demandes de rachat ne peuvent plus être retirées.

Toutes les demandes de rachat reçues au cours d'une période de préavis sont traitées de la même manière. La direction peut accorder le rachat de droits en dérogeant au délai de préavis ou à la date de rachat, à condition qu'un remplacement auprès d'autres investisseurs soit possible. Elle respecte alors le principe de l'égalité de traitement des investisseurs.

En cas de circonstances exceptionnelles, notamment en cas de manque de liquidités dû à des placements difficiles à liquider, le rachat de droits peut être différé de 24 mois au maximum. La compétence de différer les rachats appartient à la direction. Le prix de rachat correspond à la valeur d'inventaire par droit au moment du rachat, déduction faite de la commission de rachat. La différence entre la valeur d'inventaire et le prix de rachat est créditée au groupe de placement correspondant.

6.5 Thésaurisation

Les revenus nets annuels du groupe de placement SDR sont en principe réinvestis en permanence (thésaurisation). Le conseil de fondation peut décider que le revenu net annuel sera distribué aux investisseurs régulièrement ou exceptionnellement en fonction des droits. Si des revenus sont distribués, le conseil de fondation détermine le montant de la distribution, étant entendu qu'il est libre de verser, en plus du revenu net, une part de la valeur du capital.

6.6 Engagement de capital et appel de capital

Les investisseurs du groupe de placement DTS s'engagent à effectuer un paiement en capital irrévocable et d'un montant fixe (engagement de capital) envers le groupe de placement DTS. À cet effet, chaque investisseur doit remettre un engagement de capital écrit. Il s'engage ainsi irrévocablement à honorer les appels de fonds dans les délais impartis. L'engagement de capital est valable

24 mois à compter de la réception de l'avis de souscription. La direction décide de l'appel des promesses de capitaux.

Les promesses de capitaux peuvent être appelées par la fondation dans le cadre de l'engagement de capital correspondant, en respectant un délai pré-défini. En cas de retard, un intérêt de retard doit être payé, le taux d'intérêt étant calculé en additionnant le taux Saron pour un mois et 200 points de base, avec un minimum de 2%. Le retard se poursuit jusqu'à ce que l'investisseur verse ultérieurement son engagement de capital. Si le retard dure 30 jours, le conseil de fondation peut annuler l'appel. En cas d'annulation, le droit et l'obligation de l'investisseur défaillant de participer à l'appel de fonds concerné s'éteignent. Il reste toutefois tenu de payer les intérêts moratoires accumulés jusqu'à l'annulation ainsi qu'une pénalité conventionnelle de 5% de l'appel de fonds annulé.

Dans le contrat relatif aux promesses de capitaux (bulletin de souscription), la fondation se réserve des droits lui permettant d'agir contre les débiteurs défaillants dans l'intérêt du groupe de placement. Il s'agit notamment de la possibilité de reprendre de force, moyennant une décote, les droits de l'investisseur défaillant et/ou de les transférer à d'autres investisseurs en même temps que la promesse de capital ouverte.

7 Règles fiscales

Comme la fondation travaille exclusivement pour des investisseurs de la prévoyance professionnelle, elle est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (art. 80, al. 2 de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 [LPP] en relation avec l'art. 23, al. 1, let. d de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 [LHID]). Des impôts sur la propriété, des impôts fonciers et des impôts sur les mouvements de fortune, en particulier des impôts sur les gains immobiliers et des droits de mutation, seront néanmoins perçus (art. 80, al. 3 et 4 LPP).

8 Modèle de frais

8.1 Commission à la charge des investisseurs

1. La fondation prélève en faveur du groupe de placement SDR des commissions d'émission et de rachat sur les parts nouvellement émises et rachetées, afin de protéger les parts des autres investisseurs contre la dilution. Une partie des commissions d'émission (jusqu'à 0,5% maximum de la valeur d'inventaire des droits émis) peut être utilisée pour les dépenses liées à la distribution.
2. La commission d'émission et de rachat est de 1,0% de la valeur d'inventaire des droits émis.
3. Le taux maximal de la commission de rachat est de 7% de la valeur d'inventaire des droits rachetés.
4. Il est possible de s'écarter des deux pourcentages mentionnés aux points précédents en cas de transfert de droits.
5. Les taux appliqués pour les commissions d'émission et de rachat sont fixés par la direction en tenant compte des conditions réelles. L'avancement des travaux de constitution du portefeuille est notamment pris en compte dans l'évaluation de la direction. La direction est en outre habilitée à décider du paiement de commissions de distribution à des tiers.
6. Lors de la fixation des commissions d'émission et de rachat, la direction respecte le principe de l'égalité de traitement des investisseurs.
7. Lors de la réémission de droits, les gros investisseurs peuvent être favorisés. Si un investisseur a souscrit plus de 50 millions de CHF lors d'une seule émission ou plus de 100 millions de CHF au total sur plusieurs émissions, il lui sera remboursé jusqu'à 0,2% maximum de la commission d'émission après la libération en cas de souscription lors des émissions suivantes.

8.2 Rémunération à la charge du groupe de placement

1. La fondation impute à la fortune de placement du groupe de placement SDR, en faveur de la fortune de base, une commission totale (all-in-fee) d'un montant maximal de 0,95% de la fortune totale du groupe de placement corrigée des liquidités. Les taux effectivement appliqués sont publiés dans le rapport annuel de la fondation.

La rémunération comprend également, en particulier, les dépenses suivantes:

- a. les frais de l'assemblée des investisseurs;
- b. les frais de révision;

- c. les frais de la banque dépositaire ;
- d. les frais d'impression des rapports annuels;
- e. les émoluments de surveillance de la CHS PP;
- f. la rémunération versée à la société gérante;
- g. les honoraires des membres du conseil de fondation et du comité d'investissement;
- h. les honoraires des membres des éventuels commissions, comités spécialisés et groupes de travail mis en place par le conseil de fondation, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas engagés pour des groupes de placement individuels;
- i. les frais d'estimation des biens immobiliers pour les transactions non réalisées;
- j. les coûts des services confiés à des tiers; et
- k. les coûts des dispositions extraordinaires éventuellement nécessaires dans l'intérêt de tous les investisseurs.

2. La valeur moyenne arithmétique de la fortune totale du groupe de placement, corrigée des liquidités, à la fin de chaque trimestre de l'exercice est déterminante pour le calcul de la rémunération.
3. La rémunération est prélevée en quatre fois, le dernier jour ouvrable de chaque trimestre. La moyenne de la fortune totale du groupe de placement corrigée des liquidités des fins de trimestre précédentes de l'exercice sert de base pour le débit des trois premiers trimestres. Le débit pour le dernier trimestre repose sur le calcul selon le chiffre 2 ci-dessus, réduit des trois versements trimestriels déjà effectués.

8.3 Frais de transaction

1. Pour l'achat et la vente d'objets de placement, la fondation débite le groupe de placement SDR de frais de transaction s'élevant au maximum à 1,75% du prix d'achat ou de vente authentifié. En cas de transfert d'objets de placement d'un groupe de placement de la fondation à un autre, aucun frais de transaction n'est prélevé.
2. Les frais de transaction couvrent les dépenses des personnes chargées de la gestion et de l'administration pour l'achat et la vente d'objets de placement.
3. Les frais annexes résultant de l'achat et de la vente d'objets de placement, tels que les frais de notaire et de registre foncier, les frais d'estimation des biens immobiliers ainsi que les

impôts, sont imputés au groupe de placement SDR en plus des frais de transaction.

8.4 Honoraires de développement

1. Pour couvrir les frais de développement des projets de construction, la fondation impute des honoraires de développement à l'actif immobilisé du groupe de placement SDR.
2. Les honoraires de développement pour les projets de construction s'élèvent à un certain pourcentage du prix de l'ouvrage de l'entrepreneur total ou du coût de la construction. Le pourcentage concret dépend soit du rendement annualisé des fonds propres du projet pendant la période de développement et de construction, soit d'un taux forfaitaire fixe. En cas d'application d'un taux de rendement des fonds propres annualisé, les honoraires de développement sont compris entre 8 % et 15 % maximum. Si un taux forfaitaire fixe est appliqué, il ne peut dépasser 8 %.

8.5 Frais de représentation du maître d'ouvrage

1. Pour les dépenses liées à la représentation du maître d'ouvrage, la fondation débite au groupe de placement SDR des frais de représentation du maître d'ouvrage d'un montant maximal de 2,0% des coûts de placement liés à la construction. Les taux effectivement appliqués sont publiés dans le rapport annuel de la fondation.
2. Le prix d'achat de l'immeuble ou le prix d'achat du droit de superficie sur l'immeuble ainsi que les frais annexes à l'achat ne sont pas comptés dans les coûts d'investissement liés à la construction.

8.6 Frais de gestion immobilière, de première mise en location et de relocation

1. La fondation débite les actifs immobilisés du groupe de placement SDR d'une commission de gestion immobilière correspondant aux frais effectifs de gestion immobilière, mais au maximum à 4,25% (plus TVA) des recettes locatives annuelles nettes.
2. La fondation impute à l'actif immobilisé du groupe de placement SDR des honoraires de première mise en location à hauteur des coûts effectifs de la première mise en location, plafonnés à 10% (plus TVA) du loyer annuel moyen pour chaque contrat de bail conclu. En cas de loyers échelonnés, le loyer annuel moyen des trois premières années est déterminant.

3. La fondation débite de la fortune de placement du groupe de placement SDR des honoraires de relocation pour la conclusion de contrats de location qui représentent 15% ou plus du revenu locatif net total d'un objet de placement. Les frais de relocation correspondent au montant des frais effectifs de relocation, mais au maximum à 10% (plus TVA) du loyer annuel moyen pour chaque contrat de bail conclu.

9 Informations sur les risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend notamment de l'évolution du portefeuille immobilier du groupe de placement SDR. En cas d'évolution extrêmement défavorable, il peut y avoir un risque de perte partielle ou même totale du capital investi par l'investisseur.

Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls à avoir une incidence sur l'activité du groupe de placement SDR. L'ordre d'énumération des risques mentionnés dans le présent prospectus est libre et ne préjuge pas de la pondération en termes de probabilité de survenance ou d'impact. Des risques supplémentaires, qui ne sont pas encore connus ou qui ne sont pas considérés comme pertinents à l'heure actuelle, peuvent également avoir une influence sur l'activité commerciale. Chacun de ces risques peut avoir une influence négative sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité du groupe de placement.

Les risques sont par exemple les suivants:

9.1 Risques liés au marché

Le groupe de placement SDR est soumis aux **conditions économiques** générales telles que la conjoncture, la croissance économique et l'inflation. En raison d'une détérioration des conditions économiques, il est possible à tout moment que la demande de logements et de surfaces à louer évolue à la baisse. Cela peut entraîner une baisse des revenus locatifs ainsi que des revenus de la vente, ce qui peut avoir des répercussions négatives sur la situation commerciale, bénéficiaire et financière du groupe de placement SDR.

Le groupe de placement SDR peut financer les placements effectués en externe, dans le cadre du

taux de nantissement maximal applicable au groupe de placement SDR. Dans l'idéal, un **financement externe** peut augmenter le rendement des investisseurs (effet de levier positif). En revanche, un financement par des tiers peut augmenter le risque (et donc une perte potentielle) pour les investisseurs (effet de levier négatif).

Les variations des taux d'intérêt du marché des capitaux ont une influence directe sur les taux hypothécaires et les taux d'actualisation. Ceux-ci peuvent à leur tour avoir des répercussions directes sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs ainsi que la valeur des immeubles du groupe de placement SDR.

Le marché immobilier est soumis à **des facteurs d'influence liés à l'emplacement**, de sorte que l'évolution de la valeur des biens immobiliers peut varier considérablement d'un endroit à l'autre. Les facteurs de localisation dans une région peuvent se détériorer considérablement au fil du temps, par exemple en raison d'une crise dans une branche fortement concentrée dans une région, et influencer ainsi négativement l'évolution de la valeur des biens immobiliers. En outre, **des prescriptions réglementaires ainsi que des facteurs environnementaux et infrastructurels** dans l'environnement proche ou lointain d'un bien immobilier peuvent entraîner une baisse de la valeur et du rendement de ce bien, parce que celui-ci ne peut plus être loué ou ne peut plus l'être aux mêmes conditions, ou parce que des investissements considérables sont requis pour garantir son utilisation ou permettre sa vente.

Le marché immobilier est soumis à des **fluctuations cycliques de l'offre et de la demande**. Par exemple, la réalisation de nouveaux projets de construction peut entraîner une forte augmentation de l'offre de surfaces à louer à certains endroits, et générer ainsi une offre excédentaire de surfaces à louer ou de biens immobiliers négociables. L'offre excédentaire d'immeubles d'habitation et commerciaux peut notamment entraîner une réduction des revenus locatifs et des prix ou des évaluations des biens immobiliers. Le comportement des différents investisseurs sur le marché immobilier n'est pas prévisible. Cela peut conduire à des **suroffres nationales ou régionales** d'immeubles commerciaux ou d'habitation, réduire les

revenus locatifs et donc influencer négativement la valeur du groupe de placement SDR. Une hausse soudaine du niveau général des taux d'intérêt ou un excédent de surfaces à louer peut entraîner un effondrement des prix de l'immobilier, ce qui peut à son tour avoir des répercussions négatives sur la situation commerciale, bénéficiaire et financière du groupe de placement SDR.

La demande de logements et d'immeubles commerciaux est influencée par d'autres facteurs qui ne relèvent pas de la sphère d'influence de la fondation (p. ex. **la migration, les relations de la Suisse avec l'UE ainsi que l'attractivité de la Suisse en tant que lieu d'implantation des entreprises**). Ainsi, ces dernières années, l'immigration nette vers la Suisse a notamment été un facteur déterminant de la demande de logements, et la Suisse a été attractive en tant que lieu d'implantation des entreprises. Une modification de ces facteurs, que ce soit pour des raisons économiques ou du fait d'un changement du contexte politique, peut avoir une influence négative sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placement SDR, notamment au vu du grand dynamisme actuel de l'activité de construction.

Le marché immobilier suisse se caractérise par une **liquidité limitée**. Dans certaines circonstances, cela peut avoir des répercussions négatives sur les prix de l'immobilier. L'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers peut, selon la situation du marché, être impossible ou n'être possible qu'avec d'importantes concessions de prix, ce qui peut avoir des répercussions négatives sur la situation commerciale, financière et le rendement du groupe de placement SDR. En outre, l'absence ou l'insuffisance de possibilités de vente peut entraîner le report du rachat des droits pendant une période pouvant aller jusqu'à 24 mois.

9.2 Risques liés aux placements

L'investissement dans des terrains à bâtir et des projets de construction peut être soumis à des **retards**, ainsi qu'à des **dépassements de coûts**. Cela peut être dû à des modifications de la réglementation, à des directives, exigences et interventions des autorités, à des recours de tiers ainsi qu'à des problèmes de planification et de réalisation. En outre, des **défauts** tels qu'une construction inappropriée ou des erreurs de construction, qui

peuvent entraîner des coûts d'entretien ou de rénovation inattendus et supérieurs à la moyenne, peuvent avoir des répercussions négatives sur les revenus. En lien avec des problèmes de location et de vente d'immeubles nouvellement construits ou d'unités de propriété par étage correspondantes, des pertes de revenus correspondantes peuvent également survenir.

Le groupe de placement SDR investit sa fortune dans des terrains à bâtir, des développements de projets, des projets de construction neuve et des objets à rénover. Ce faisant, il s'efforce de minimiser autant que possible les éventuels **risques de construction** en concluant des accords correspondants avec les entreprises totales. Ces accords prévoient généralement des paiements liés à l'avancement des travaux. Le groupe de placement SDR essaie en outre d'obtenir des garanties d'exécution. Dans le cadre de ces activités, **des retards, des dépassements de coûts de construction, la non-exécution de prestations de construction, des prestations défectueuses, des droits de gage des artisans du bâtiment et tous les risques de défaillance financière et frais supplémentaires** qui y sont liés peuvent néanmoins survenir. En outre, il existe le risque qu'aucun utilisateur ou acheteur adéquat ne puisse être trouvé après l'achèvement du développement du projet ou après la réalisation des projets de construction ou de transformation. Le développement de projets et les projets de construction supposent en outre des investissements considérables de la part du groupe de placement SDR, qui ne génèrent des revenus qu'après un certain temps. Il n'existe aucune garantie que des revenus ou des recettes à la hauteur des attentes puissent effectivement être générés. Tous ces facteurs peuvent avoir des répercussions négatives sur la situation commerciale, bénéficiaire et financière du groupe de placement SDR.

L'**évaluation** des placements immobiliers repose toujours sur une certaine subjectivité des experts en estimations immobilières. Les valeurs des immeubles fixées à la date de référence et vérifiées par les experts en estimations immobilières et leurs auxiliaires peuvent donc différer du prix à obtenir lors de la vente de l'immeuble, car le prix de vente dépend de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Les **risques environnementaux** sont évalués avant la construction ou l'acquisition d'un bien immobilier. Ces risques, s'ils sont jugés acceptables, sont pris en compte dans le calcul des prix. Il n'est toutefois pas exclu que des sites contaminés ou des coûts d'assainissement non prévus aient des répercussions négatives sur la fortune de la Seraina Investment Foundation et sur la valeur d'inventaire nette du groupe de placement SDR.

Les modifications futures des lois et autres prescriptions cantonales, nationales et internationales peuvent avoir une influence sur les prix de l'immobilier, les coûts d'exploitation et de construction et les revenus, et donc sur le résultat commercial et la valeur du groupe de placement SDR. Le groupe de placement SDR dépend en particulier des réglementations fédérales, cantonales et communales dans les domaines de la fiscalité, des baux, de l'aménagement du territoire, de la construction et de la protection de l'environnement. Il ne peut pas être exclu que **des modifications de l'environnement réglementaire** aient une influence négative sur la situation commerciale, bénéficiaire et financière du groupe de placement SDR.

9.3 Risques liés à l'organisation

La fondation a confié la gestion à Seraina Invest SA sur la base d'un contrat de gestion et d'administration. La gestion de la fortune est toutefois assurée par la fondation elle-même. Le conseil de fondation nomme les personnes responsables de la gestion de la fondation et peut exiger qu'elles soient remplacées. Seraina Invest SA garantit à la fondation qu'elle évitera tout conflit d'intérêts éventuel et qu'elle prendra les mesures nécessaires pour que les intérêts des investisseurs soient préservés. Le conseil de la fondation est responsable de la surveillance permanente de la gestion et veille à ce que Seraina Invest SA établisse des rapports réguliers. Une surveillance et un contrôle complets par la fondation sont garantis par le fait que le conseil de fondation dispose à tout moment d'un droit de regard, d'instruction et de contrôle complet vis-à-vis de Seraina Invest SA. Comme mesure de contrôle supplémentaire, le conseil de fondation a le droit de désigner l'un de ses membres comme assesseur permanent aux réunions du conseil d'administration de Seraina Invest SA. Seraina

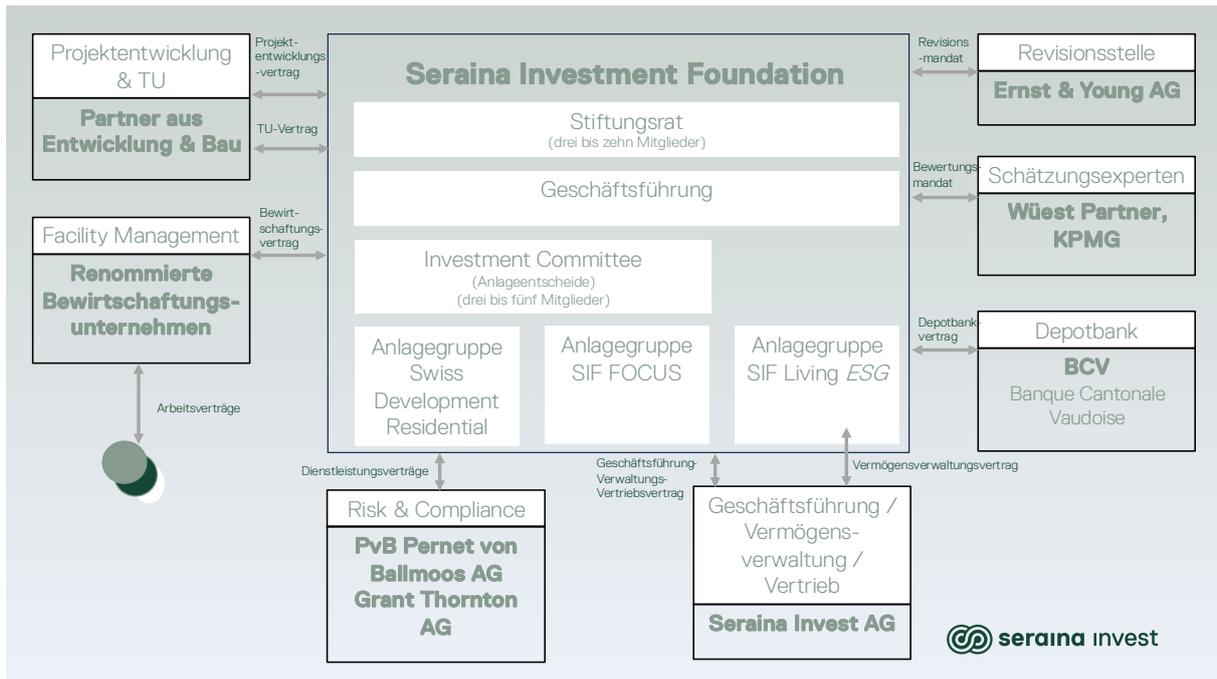
Invest SA est tenue de collaborer exclusivement avec la fondation pendant cinq ans dans le cadre du lancement de groupes de placement de fondations de placement pour l'immobilier et les projets de construction. Une résiliation du contrat de gestion et d'administration est possible au plus tôt en 2027 avec un préavis de 12 mois pour la fin d'une année civile. Une résiliation sans respect du délai de préavis est possible si l'une des parties manque gravement à ses obligations contractuelles ou en cas de survenue de toute autre situation inacceptable pour l'une des parties.

10 Annexe

Aperçu graphique de l'organisation

Seraina Investment Foundation

Aperçu des personnes et des organes impliqués ainsi que des structures contractuelles



Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34
CH-8002 Zurich
+41 58 458 44 00
info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch