

Juillet 2025

# **Seraina Investment Foundation**

Prospectus du groupe de placements  
SIF LIVING ESG

La version allemande fait foi.

Les informations que contient le présent prospectus reposent 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 (ci-après la «**fondation**»), émettrice du groupe de placements «SIF LIVING ESG» («**LIVING**»). En cas de dispositions contradictoires, la loi, la jurisprudence qui s’y rapporte, les statuts, le règlement de la fondation et les règlements spéciaux ainsi que leurs modifications prévalent sur le présent prospectus.

Le conseil de fondation est compétent pour modifier ou compléter ce prospectus. Les modifications et compléments sont communiqués ou rendus accessibles aux investisseurs de manière spontanée, sous forme physique (papier) ou électronique, par exemple par la publication sur le site Internet de la fondation.

Le groupe de placements LIVING est un groupe de placements immobiliers investissant dans des immeubles en Suisse. Les actifs sont investis dans des biens-fonds en propriété exclusive ou copropriété (y compris propriétés par étages) ainsi que dans des bâtiments sous le régime du droit de superficie. Cela inclut des logements d’utilité publique ainsi que des formes d’habitat qualifiées telles que les résidences pour seniors ou étudiants. Le portefeuille peut également comprendre des biens immobiliers qui ne sont pas principalement à usage d’habitation (c.-à-d. à usage commercial). Le groupe de placements prévoit d’intégrer des critères de durabilité de façon appropriée.

Le présent prospectus forme la base pour l’émission et le rachat de droits dans le groupe de placements LIVING ainsi que pour l’acquisition de droits existants dans le groupe de placements LIVING par voie de transfert.

Ce prospectus remplace le prospectus précédent de la fondation pour le groupe de placement LIVING datant de juin 2023.

---

Table des matières

1	Informations sur la fondation	4
2	Informations sur la fortune de la fondation	4
3	Biens immobiliers en tant que placement	4
4	Optique et stratégie de placement	4
5	Organisation, organes et parties	7
6	Droits	9
7	Dispositions fiscales	11
8	Modèle tarifaire	11
9	Avertissements relatifs aux risques	13
10	Rating ESG de Wüest Partner AG	15
11	Annexe	17

## 1 Informations sur la fondation

La Seraina Investment Foundation (ci-après «SIF» ou la «fondation») est une fondation de droit suisse au sens des art. 80 ss du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907. En tant que fondation de placement, elle est soumise aux dispositions des art. 53g ss de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982. La fondation a pour but le placement et la gestion des avoirs de prévoyance qui lui sont confiés. Pour cela, elle effectue des placements de capitaux exclusivement pour des investisseurs institutionnels de la prévoyance professionnelle. Les investisseurs admis dans la fondation sont les institutions de prévoyance de droit public ou privé, les institutions de libre passage, l'institution supplétive, le fonds de garantie, les fondations de placement, les fondations patronales de bienfaisance, les fondations de financement ainsi que les fondations bancaires du pilier 3a qui sont domiciliés en Suisse et exonérés d'impôts. Sont également admises en tant qu'investisseurs les personnes soumises à la surveillance de la FINMA qui gèrent des placements collectifs (p. ex. sociétés de direction de fonds pour des fonds de placement gérés par elles), pour autant qu'elles n'investissent auprès de la fondation que des actifs provenant de placements collectifs dont le cercle d'investisseurs se limite aux institutions précitées, conformément à l'art. 3, al. 1, let. a des statuts. La fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle («CHS PP»).

## 2 Informations sur la fortune de la fondation

La fortune de la fondation se compose de la fortune de base, avec un capital de dotation initial de CHF 200 000, et de la fortune de placement, qui est apportée par les investisseurs à des fins de placement. La fortune de placement est constituée de droits identiques, irrévocables et sans valeur nominale. Ces droits des investisseurs ne sont pas des titres mais des unités de participation enregistrées en comptabilité. La mise en gage de droits ainsi que leur cession à des tiers sont exclues sans accord préalable de la direction de la fondation.

## 3 Biens immobiliers en tant que placement

Les biens immobiliers comme placement d'investissement comprennent en général des biens-fonds en propriété exclusive ou copropriété, y compris des propriétés par étages, des bâtiments sous le régime du droit de superficie et des terrains à bâtir. Pour ce qui est des biens immobiliers en tant que placement de capitaux, il faut faire la différence entre:

- bâtiments résidentiels;
- biens-fonds utilisés à des fins commerciales;
- bâtiments à usage mixte;
- terrain à bâtir et bâtiments à démolir;
- et bâtiments spéciaux.

Les placements immobiliers génèrent des revenus réguliers grâce aux revenus locatifs tout en offrant des perspectives de plus-value. Ainsi, les biens immobiliers se distinguent fondamentalement des autres classes d'actifs et n'ont donc qu'une faible corrélation avec ces dernières. Par conséquent, les biens immobiliers ont tendance à avoir un effet stabilisant sur un portefeuille d'actifs investi de façon large, tandis que des facteurs comme la croissance démographique, le type d'utilisation des biens, l'emploi et le niveau de taux d'intérêt jouent un rôle important pour la réussite du placement.

## 4 Optique et stratégie de placement

### 4.1 Biens constituant le portefeuille

Le groupe de placements LIVING acquiert et détient (stratégie CORE) principalement des immeubles neufs en Suisse qui affichent un excellent rating, en mettant l'accent sur les immeubles résidentiels. Par ailleurs, des biens immobiliers du groupe de placements Swiss Development Residential («SDR») de la fondation peuvent être transférés sur le groupe de placements LIVING, sur la base de la valeur vénale déterminée par l'expert chargé des estimations. La fondation de placement garantit le principe d'égalité de traitement des investisseurs des deux groupes de placements.

Dans le cadre du lancement du groupe de placements LIVING, certains immeubles du groupe de placements SDR d'une valeur comprise entre CHF 120 et 125 millions environ, développés et construits dans le cadre de projets de construction, seront ainsi repris.

Le groupe de placements LIVING investit directement ou via des filiales à 100% dans des immeubles situés dans les zones à forte concentration urbaine et agglomérations suisses. Les placements peuvent porter directement sur des terrains.

L'objectif économique est de générer des rendements appropriés à partir du capital de placement du groupe de placements LIVING au travers d'investissements principalement réalisés dans des immeubles neufs affichant un excellent rating ESG. Cela inclut des logements d'utilité publique ainsi que des formes d'habitat qualifiées telles que les résidences pour seniors ou étudiants. Sont toutefois admis également dans une moindre proportion les investissements dans des biens immobiliers qui ne sont pas principalement à usage d'habitation, à savoir les immeubles d'affaires, de bureaux et commerciaux (y compris commerces de détail), industriels et logistiques, les restaurants, les hôtels ainsi que les immeubles de loisirs purs ou encore mixtes. Tous les placements immobiliers sont effectués sur le territoire de la Suisse.

L'objectif ultime du groupe de placements LIVING est la bonne création et la gestion irréprochable du LIVING, dans l'intérêt des investisseurs. Une politique tarifaire appropriée est appliquée pour l'infrastructure, la gestion professionnelle et l'administration adaptée des investissements et des avoirs de placement. L'objectif financier de la fondation est d'atteindre un rendement de placement stable et adapté aux risques pour les investisseurs.

## 4.2 Directives de placement et de financement du groupe de placements LIVING

Toutes les décisions de placement reposent sur les directives de placement et de financement du groupe de placements LIVING, qui définissent les types de placements autorisés et formulent notamment les restrictions de placement. Les directives de placement et de financement respectent les dispositions des art. 26 ss de l'ordonnance des

10 et 22 juin 2011 sur les fondations de placement («OFF»), qui ont été complétées avec effet au 1<sup>er</sup> août 2019.

Le groupe de placements LIVING est un groupe de placements immobiliers investissant dans des biens immobiliers principalement à usage d'habitation. La fondation se réserve le droit d'investir une partie de la fortune du groupe de placements LIVING dans des placements financiers à des fins de gestion des liquidités.

Les directives de placement et de financement complètes du groupe de placements LIVING sont les suivantes:

### Première partie: directives de placement générales

1. Le placement de la fortune du groupe de placements SIF LIVING ESG (ci-après le «LIVING») s'effectue dans le respect des critères de sécurité, de rendement, de liquidité et de durabilité. La fondation suit une stratégie de placement visant la stabilité avec des rendements durables.
2. La fondation investit la fortune dans le respect des lois, des principes et des directives valables pour les institutions de prévoyance exonérées d'impôts, ainsi que des exigences des autorités de surveillance
3. Le placement dans des institutions avec versements complémentaires n'est pas autorisé.
4. Les directives générales de placement conformément à cette première partie complètent les directives spéciales de placement de la deuxième partie de ces directives de placement. Les directives spéciales de placement conformément à la deuxième partie de ces directives de placement prévalent sur les directives générales de placement de cette première partie et peuvent différer de ces dernières.

### Deuxième partie: directives de placement spéciales

#### Artikel 1 Optique de placement

1. Le groupe de placements LIVING est un groupe de placements immobiliers investissant dans des biens immobiliers principalement à usage d'habitation. Il acquiert et détient (stratégie CORE) principalement des immeubles

neufs en Suisse qui affichent un excellent rating ESG, en mettant l'accent sur les immeubles résidentiels. Le groupe de placements peut aussi acquérir des projets ayant déjà obtenu un permis de construire.

2. Les immeubles principalement à usage d'habitation incluent des logements d'utilité publique ainsi que des formes d'habitat qualifiées telles que les résidences pour seniors ou étudiants. Sont admis parmi les biens immobiliers qui ne sont pas principalement à usage d'habitation les immeubles d'affaires, de bureaux et commerciaux (y compris commerces de détail), industriels et logistiques, des restaurants, les hôtels ainsi que les immeubles de loisirs purs ou encore mixtes (ci-après collectivement désignés comme «à usage commercial»).
3. Le groupe de placements LIVING investit ses fonds dans toute la Suisse. La fortune du groupe de placements LIVING est répartie de manière appropriée entre les régions et les emplacements.
4. Les critères de sélection des immeubles sont l'attractivité de l'emplacement, la desserte par les transports publics, le développement du secteur, l'évolution économique et démographique, les possibilités de location et de vente, les rendements à réaliser, le potentiel de plus-value et d'augmentation du rendement ainsi qu'un excellent rating ESG.
5. En vue de la prise en compte des aspects de durabilité par le groupe de placements LIVING, la fondation définit des critères ESG. Pour ce faire, elle se réfère aux critères ESG de Wüest Partner AG pour le rating de l'emplacement des biens et des bâtiments dans les secteurs «Environment» (E), «Social» (S) et «Governance» (G), et elle utilise le rating ESG de Wüest Partner AG (WP Dimension ESG-Tool). L'objectif du groupe de placements LIVING est d'obtenir un rating ESG global de Wüest Partner AG (bâtiment et emplacement du bien) d'au moins 3,5 en moyenne.
6. Le groupe de placements LIVING peut conserver les biens immobiliers en portefeuille ou les vendre.

## Artikel 2 Placements autorisés

1. Le groupe de placements LIVING investit ses actifs dans des objets de placement remplissant les exigences au sens de l'art. 1. Il peut s'agir également de bâtiments développés et réalisés par le groupe de placements Swiss Development Residential, proposés à la vente par celui-ci aux prix du marché.

2. Un examen approfondi des différents paramètres (financiers, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux) est effectué avant toute décision de placement.
3. Tous les placements sont effectués sous forme de placements directs. Sont réputés placements directs:
  - a. les bien-fonds au sens de l'art. 655, al. 2, ch. 1 CC;
  - b. les droits de superficie distincts et permanents pour des bien-fonds au sens de la let. a; et
  - c. les parts de copropriété à des bien-fonds au sens de la let. a et à des droits de superficie au sens de la let. b.
4. Sont également réputés placements directs:
  - a. les placements au sens de l'al. 2 détenus par des filiales au sens de l'art. 33 OFP contrôlées par la fondation en tant qu'unique propriétaire; et
  - b. les placements au sens de l'al. 2 détenus par un autre groupe de placements de la fondation dans lequel ce groupe de placements est investi.
5. Les produits dérivés sont utilisés uniquement à des fins de couverture des risques de taux et de marché.

## Artikel 3 Restrictions de placement

1. Les immeubles en droit de superficie au sens de l'art. 2, al. 2, let. b) peuvent représenter au maximum 30% de la fortune du groupe de placements LIVING.
2. La copropriété ordinaire sans influence prépondérante au sens de l'art. 2, al. 3, let. c) peut représenter au maximum 30% de la fortune du groupe de placements LIVING.
3. La part des investissements autorisés dans des projets de construction au sens de l'art. 27, al. 3 OFP ne doit pas dépasser 30% de la fortune du groupe de placements LIVING.
4. La valeur vénale d'un investissement immobilier ne peut excéder 15% de la fortune du groupe de placements LIVING. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës constituent un seul et même investissement immobilier.
5. La part des objets de placement à usage d'habitation (y compris formes d'habitat qualifiées telles que les résidences pour seniors ou étudiants) est comprise entre 80% et 100% de la fortune du groupe de placements LIVING. La part des investissements immobiliers à usage commercial est plafonnée à 20% de la fortune du groupe de placements LIVING. La part des formes d'habitat qualifiées est plafonnée à 50% de la fortune du groupe de placements LIVING.

6. Sont exclus les immeubles utilisant des énergies fossiles selon la définition de l'Office fédéral de l'énergie. En cas de raccordement au réseau de chauffage urbain, l'énergie correspondante doit être neutre en CO<sub>2</sub> à au moins 60%. Toute acquisition de biens immobiliers affichant un rating ESG de Wüest Partner AG inférieur à 3,0 est exclue.
7. Ne sont pas autorisés en tant que placements les projets isolés de construction de villas et de maisons individuelles.

#### Artikel 4 Emprunt et mise en gage

8. Le groupe de placements LIVING est autorisé à mettre en gage des investissements immobiliers.
9. Sur la moyenne de tous les investissements immobiliers détenus par le groupe de placements LIVING, directement ou par l'intermédiaire de filiales, le taux d'avance ne peut pas dépasser un tiers de la valeur vénale des investissements immobiliers. Si cela est dans l'intérêt des investisseurs et nécessaire pour préserver la liquidité, le conseil de fondation est autorisé à décider de porter le taux d'avance à 50% de la valeur vénale de tous les investissements immobiliers à titre exceptionnel et temporaire.
10. Tout autre emprunt n'est autorisé que s'il est à court terme, et indispensable d'un point de vue technique.

#### Artikel 5 Filiales du groupe de placements immobiliers

1. Les filiales du groupe de placements immobiliers LIVING doivent avoir pour but exclusif l'acquisition, la vente, la mise en location ou l'affermage de ses propres investissements immobiliers.
2. La fondation doit être l'unique propriétaire des filiales (au nom et pour le compte du groupe de placements LIVING).
3. La fondation peut octroyer des prêts aux filiales au nom et pour le compte du groupe de placements LIVING.
4. La fondation peut octroyer des garanties pour les filiales ou les cautionner, au nom et pour le compte du groupe de placements LIVING, dans la mesure où cela se limite à la fortune du groupe de placements LIVING. Les garanties et les cautions ne peuvent pas être supérieures, au total, aux liquidités du groupe de placements LIVING ou à 5 % de la fortune du groupe de placements LIVING et ne sont déli-

vrées que comme des engagements de financement à court terme ou des financements relais.

#### 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 monétaires directs ou indirects (p. ex. via un fonds monétaire) avec une durée maximale d'un an. Le placement se fait en francs suisses.
2. Le groupe de placements LIVING est en principe entièrement investi. A défaut de possibilités d'investissement, la fortune peut également être placée temporairement dans des obligations cotées, des dépôts à terme et des titres de créance de toutes sortes, libellés en francs suisses.
3. Des obligations cotées, des dépôts à terme et des titres de créance libellés en francs suisses avec une durée maximale de 24 mois peuvent être détenus pour garantir des projets de construction à venir.
4. Seuls des débiteurs dotés au moins d'une notation A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch) sont autorisés pour le placement de liquidités.

#### Artikel 7 Dispositions transitoires

1. Pendant la phase de développement du groupe de placements LIVING, il est possible de s'écarter des prescriptions de diversification ainsi que des restrictions de placement des présentes directives de placement.
2. Sont réputées phase de développement les cinq (5) premières années à partir du lancement du groupe de placements LIVING. Est considérée comme lancement la date du premier apport d'actifs au groupe de placements LIVING par des investisseurs, la réception d'engagements de capital contraignants ne constituant pas en soi un apport d'actifs.

## 5 Organisation, organes et parties

### 5.1 Conseil de fondation, direction et commissions

Le **conseil de fondation** se compose de trois à dix membres. La fondatrice, ses ayants droit et les personnes économiquement liées à elle pourront

être représentés par un tiers du conseil de fondation au maximum. Le conseil de fondation est l'organe suprême de direction de la fondation.

Le conseil de fondation a délégué la **direction** à Seraina Invest SA en vertu d'un contrat de direction et de gestion. 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 effectuée par la direction, qui est en particulier responsable de l'émission et du rachat de droits. Elle présente en outre des rapports au conseil de fondation, de manière régulière ou immédiatement en cas de circonstances exceptionnelles.

Le conseil de fondation a délégué les décisions d'investissement à Seraina Invest AG en vertu d'un contrat de direction et de gestion. Seraina Invest AG décide, dans le cadre des directives de placement, des investissements de la fortune de la fondation, en particulier de l'acquisition, de la construction, de la mise en gage et de la vente biens-fonds. A cet égard, elle est notamment responsable de la sélection soignée des placements.

Le conseil de fondation peut recourir à d'autres **commissions, comités d'experts et groupes de travail** pour demander conseil et soutien spécialisé, ainsi que pour traiter certaines tâches. Ces organes n'interviennent pas indépendamment à l'extérieur au nom de la fondation, sauf disposition contraire.

Un aperçu graphique de l'organisation est disponible en annexe du présent prospectus, au chiffre 11.

## 5.2 Gestion des risques, contrôle interne et compliance

La **gestion des risques** désigne le contrôle total et systématique et la gestion des risques sur la base de connaissances économiques et statistiques. Elle comprend l'identification, la mesure, l'évaluation, le contrôle de risques uniques ou globaux et l'élaboration de rapports à ce sujet. Le conseil de fondation détermine les bases de la politique de risque de l'entreprise et la propension au risque ainsi que les limites de risque.

Le conseil de fondation met en place une structure organisationnelle dans laquelle les responsabilités,

les compétences, les obligations de rendre compte et les compétences en matière de directives et de décisions sont clairement définies et documentées.

Les missions de gestion des risques ont été déléguées PVB Pernet von Ballmoos AG. Celle-ci veille à ce que tous les risques principaux pour la fondation soient appréhendés, limités et surveillés. PVB Pernet von Ballmoos AG fait régulièrement rapport des résultats de la gestion des risques au conseil de fondation.

Le conseil de fondation définit les processus appropriés pour l'identification, la mesure, l'évaluation, l'appréciation et le contrôle des risques pris par la fondation. A ces fins, il adopte un système de contrôle interne (SCI).

Par **compliance**, on entend le respect des dispositions légales, réglementaires et internes, ainsi que le respect des standards du marché et des règles de conduite. Les missions de compliance ont été déléguées à Grant Thornton SA, qui fait régulièrement rapport de l'activité compliance au conseil de fondation.

## 5.3 Information des investisseurs

Les investisseurs sont informés de la marche des affaires via un rapport trimestriel et reçoivent chaque année le rapport d'activité incluant les comptes annuels vérifiés par l'organe de révision. Ces documents sont également consultables sur le site Internet de la fondation: (<http://www.serainainvest.ch>).

## 5.4 Prévention des conflits d'intérêts

Si, pendant le processus de décision concernant des affaires et des objets, un membre du conseil de fondation 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 comme conseiller ou expert pour un des intéressés dans la même affaire, ou pourrait être partial dans l'affaire pour toute autre raison, alors le membre en question doit **se récuser** lors des délibérations et de la prise de décision.

Si la question de la récusation est litigieuse, la décision définitive revient à l'organe concerné, à l'exclusion du membre concerné.

## 5.5 Autres parties

Les parties mentionnées ci-dessous continuent d'exercer toutes leurs tâches jusqu'à nouvel ordre.

La gestion des biens ainsi que d'autres tâches en lien avec l'achat et la vente de biens immobiliers sont déléguées à des gestionnaires immobiliers renommés.

La fondation recourt aux services d'au moins un expert indépendant chargé des estimations pour **évaluer régulièrement les biens-fonds et vérifier la valeur vénale** des biens immobiliers. Pour cela, la conformité au marché des projets de construction ainsi que la valeur vénale après achèvement sont vérifiées et évaluées. Pour effectuer ces tâches, la fondation a mandaté les experts chargés des estimations de Wüest Partner AG, Zurich, ainsi que de KPMG SA, Zurich.

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

Seraina Invest SA est partenaire pour la **commercialisation** et la **distribution** des droits de la fondation.

Les **valeurs nettes d'inventaire** sont régulièrement vérifiées et leur plausibilité est contrôlée de manière indépendante par Ernst & Young SA.

Les tâches de l'**organe de révision**, EY SA, Zurich, reposent sur l'art. 10 OFP.

## 6 Droits

### 6.1 Principes

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

Bien que, lors du lancement de nouveaux groupes de placements, ces derniers puissent être limités dans le temps et fermés par le conseil de fondation conformément au règlement de la fondation, le groupe de placements LIVING a une structure ouverte sans date limite (structure *Evergreen*).

La direction décide de la cession de droits (émissions) ainsi que les modalités correspondantes. Les contributions en espèces ou par apport en nature sont autorisées.

### 6.2 Apports en nature

Les apports en nature sont autorisés uniquement s'ils sont compatibles avec la stratégie de placement et s'ils ne portent pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs. Seuls les biens immobiliers correspondant aux directives de placement et de financement entrent en ligne de compte pour les apports en nature sous forme de biens immobiliers. De plus, ces derniers doivent être évalués par un expert chargé des estimations au sens de l'art. 11 al. 1 OFP d'après la méthode d'évaluation prévue dans le règlement de la fondation. Cette évaluation doit ensuite être impérativement vérifiée par un deuxième expert chargé des estimations indépendant du premier. En cas d'estimations différentes, la valeur la plus faible sera retenue. Le conseil de fondation rédige un rapport pour tous les apports en nature sous forme de biens immobiliers. La nature, le lieu, le prix et le rendement brut ou le rendement brut prévu des apports en nature doivent être indiqués en annexe pour chaque bien. L'organe de révision vérifie ensuite l'évaluation simultanée des apports en nature réalisés et des droits émis en retour. Pour les apports en nature sous forme de biens immobiliers, l'organe de révision vérifie si l'estimation a été effectuée conformément au règlement, par des experts, et si le prix semble acceptable. Dans le rapport de révision, l'organe de révision atteste que les procédures sont valides et que l'apport en nature est conforme aux directives de placement et de financement.

### 6.3 Evaluation

La valeur (d'inventaire) d'un droit se mesure à la fortune nette du groupe de placements en question à la date d'évaluation, divisée par le nombre de droits existants pour ce groupe de placements. La fortune nette correspond à la valeur vénale des investissements, plus les revenus et les intérêts éventuels, déduction faite de l'ensemble des engagements et des impôts et frais de liquidation estimés. La valeur vénale des placements immobiliers se mesure à la dernière évaluation de l'expert indépendant chargé des estimations. Le conseil de fondation peut faire procéder à une nouvelle estimation des biens immobiliers. En cas de changements significatifs apparus depuis la dernière estimation, une nouvelle estimation doit être effectuée avant le calcul de la valeur d'inventaire. La fortune nette

et la valeur d'inventaire d'un droit sont systématiquement recalculées au moins une fois par trimestre, respectivement au 31 mars, au 30 juin, au 30 septembre et au 31 décembre de chaque exercice. Lors de l'émission de nouveaux droits, le calcul de la valeur par droit est effectué 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 Emission, cession et rachat

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

Les droits peuvent être émis à tout moment. En règle générale, ils sont émis par tranches, sachant que la direction détermine le nombre de nouveaux droits à émettre, la méthode d'attribution en cas de sursouscription, le moment de l'émission ainsi que la date de clôture et de valeur.

Les ordres de souscription de droits doivent être déposés par écrit. La direction publie la date à prendre en considération à temps et sous une forme appropriée. Les droits et les devoirs des parties liés aux engagements de capital sont définis par écrit dans le contrat sur les engagements de capital (bulletin de souscription).

A défaut de possibilités d'investissement suffisantes, le groupe de placements peut être provisoirement fermé aux souscriptions.

La cession de droits est autorisée avec l'approbation 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.

Pendant la phase de développement du groupe de placements de trois ans, les droits ne peuvent être restitués (la durée minimale de conservation est de trois ans). Passé ce délai, les investisseurs peuvent demander le rachat de tout ou partie de leurs droits à la fin de l'exercice, en respectant une période de préavis de 12 mois, au plus tôt fin 2027. Une fois

déposées, les demandes de rachat ne peuvent plus être retirées.

Toutes les demandes de rachat reçues pendant une période de résiliation sont traitées de la même manière. La direction peut accorder le rachat des droits par dérogation à la période de préavis ou à la date de rachat s'il est possible de placer ces droits auprès d'autres investisseurs. Ce faisant, elle respecte le principe d'égalité de traitement des investisseurs.

Dans des circonstances exceptionnelles, en particulier en cas de problèmes de liquidité en raison de placements difficiles à réaliser, le rachat des droits peut être différé de 24 mois au plus. C'est la direction qui peut décider d'ajourner les rachats. 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 sera créditée au groupe de placements correspondant.

#### 6.5 Thésaurisation

Les revenus nets annuels du groupe de placements LIVING sont généralement réinvestis en continu (thésaurisation). Le conseil de fondation peut prévoir que les produits nets annuels soient distribués de manière régulière ou exceptionnelle au prorata des droits des investisseurs. En cas de distribution des produits, le conseil de fondation fixe le montant concerné, étant entendu qu'il peut décider d'ajouter aux produits nets une partie de la valeur du capital.

#### 6.6 Engagement de capital et appel de fonds

Les investisseurs du groupe de placements LIVING s'engagent de façon irrévocable à verser au groupe de placements LIVING un capital pour un montant fixe (engagement de capital). Pour cela, chaque investisseur doit fournir un engagement de capital écrit par lequel il s'engage, de façon irrévocable, à honorer les appels de fonds en temps voulu. L'engagement est valable pour 24 mois à compter de la réception de la notification de souscription. La direction décide de l'appel des engagements de capital.

Les engagements de capital peuvent être appelés par la fondation dans le cadre de l'engagement

correspondant en capital, avec un délai prédéfini. En cas de défaut, des intérêts moratoires doivent être réglés, dont le taux est déterminé par l'addition du Saron pour un mois et de 200 points de base, soit au minimum 2%. Cet intérêt court jusqu'à ce que l'investisseur se soit acquitté de son engagement de capital. Passé un délai de 30 jours, le conseil de fondation est en droit d'annuler l'appel de fonds. Dans le cas d'une annulation, les droits et les devoirs de l'investisseur défaillant à participer à l'appel de fonds s'éteignent. L'investisseur reste cependant redevable des intérêts moratoires courus jusqu'à l'annulation, ainsi que d'une amende conventionnelle à hauteur de 5 % de l'appel de fonds annulé.

Dans le contrat sur les engagements de capital (bulletin de souscription), la fondation se réserve le droit d'entreprendre des démarches à l'encontre des débiteurs défaillants, dans l'intérêt du groupe de placements. Elle a notamment la possibilité de procéder au rachat obligatoire des droits de l'investisseur défaillant avec une décote et/ou de les transférer, avec l'engagement capital ouvert, à d'autres investisseurs.

## 7 Dispositions fiscales

Etant donné que la fondation est exclusivement active pour les 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]). Seront toutefois exigibles les impôts réels, les impôts fonciers et les droits de mutation et de timbre, en particulier les droits de mutation et les impôts sur les gains immobiliers (art. 80, al. 3 et 4 LPP).

## 8 Modèle tarifaire

### 8.1 Commission à la charge des investisseurs

1. La fondation prélève des commissions d'émission et de rachat sur les droits émis ou rachetés,

au profit du groupe de placements LIVING, afin de protéger les droits des autres investisseurs de la dilution. Une partie des commissions d'émission (montant maximal de 0,5% de la valeur d'inventaire des droits émis) peut servir à couvrir les charges liées à la distribution.

2. A la première émission du groupe de placements LIVING, aucune commission d'émission ne sera prélevée pour les investisseurs existants du groupe de placements SDR. Pour tous les autres investisseurs, la commission d'émission à la première émission s'élève à 0,75%. A compter de la deuxième émission du groupe de placements LIVING, le taux maximal de la commission d'émission est de 1% de la valeur d'inventaire des droits émis pour les investisseurs existants et de 2% pour les premiers investisseurs.
3. Le taux maximal de la commission de rachat est de 2,5% de la valeur d'inventaire des droits rachetés. Durant les trois premières années suivant le lancement du groupe de placements LIVING, le taux maximal de la commission de rachat s'applique.
4. Les taux en usage pour la commission d'émission et de rachat seront fixés par la direction, en tenant compte de la situation réelle. La direction est autorisée à décider du paiement de commissions de distribution à des tiers.
5. La direction prend en considération le principe d'égalité de traitement des investisseurs pour établir les commissions d'émission et de rachat.
6. Les grands investisseurs peuvent être avantagés en cas de nouvelle émission de droits. En cas de souscription supérieure à CHF 50 millions au sein d'une émission ou de CHF 100 millions sur plusieurs émissions, l'investisseur se voit rembourser, en cas de souscriptions lors des émissions suivantes, un montant de 0,2% au maximum de la commission d'émission une fois la libération effectuée.

### 8.2 Rémunération à la charge du groupe de placements

1. La fondation prélève, sur la fortune de placement du groupe de placements LIVING, une rémunération globale (all-in-fee) d'un montant maximum de 0,90% de la fortune nette corrigée des liquidités du groupe de placements au profit de la fortune de base. Les taux effectifs sont publiés dans le rapport annuel de la fondation.

La rémunération comprend notamment aussi les charges suivantes:

- a. les coûts de l'assemblée des investisseurs;
  - b. les coûts 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 de gestion;
  - g. les honoraires des membres du conseil de fondation;
  - h. les honoraires des membres des commissions, comités et groupes de travail éventuels institués par le conseil de fondation, à condition que ceux-ci ne soient pas utilisés pour des groupes de placements individuels;
  - i. les coûts des estimations d'immeubles pour les transactions non réalisées;
  - j. les coûts des prestations confiées à des tiers; ainsi que
  - k. les coûts de toutes autres dispositions exceptionnelles dans l'intérêt de tous les investisseurs.
2. Le calcul de la rémunération se base sur la moyenne arithmétique de la fortune globale corrigée des liquidités du groupe de placements à la fin de chaque trimestre de l'exercice comptable.
  3. La rémunération est versée en quatre mensualités, le dernier jour ouvré de chaque trimestre. La charge pour les trois premiers trimestres est basée sur la moyenne de la fortune globale corrigée des liquidités du groupe de placements à la fin des trimestres écoulés de l'exercice. La charge pour le dernier trimestre repose sur le calcul cité au ch. 2 ci-dessus, déduction faite des trois versements trimestriels déjà réalisés

### 8.3 Frais de transaction

1. Pour l'achat et la vente d'objets de placement, la fondation impute au groupe de placements LIVING des frais de transaction d'un montant maximum de 2,0% du prix d'achat ou de vente enregistré et indemnise ainsi la société de gestion Seraina Invest SA notamment pour les frais encourus par cette dernière. Aucuns frais de transaction ne sont imputés pour les transferts d'objets de placement d'un groupe de placements de la fondation à un autre.
2. Les frais de transaction couvrent les frais des personnes chargées de la direction 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 coûts des estimations d'immeubles ainsi que les impôts, seront imputés au groupe de placements LIVING en plus des frais de transaction.

### 8.4 Frais de représentation du maître d'ouvrage

1. Pour les charges liées à la représentation du maître d'ouvrage, la fondation impute au groupe de placements LIVING des frais de représentation du maître d'ouvrage à hauteur de 3,0% au maximum du coût d'investissement lié à la construction du bien et indemnise ainsi la société de gestion Seraina Invest SA notamment pour les frais encourus par cette dernière. Les taux effectifs sont publiés dans le rapport annuel de la fondation.
2. Le prix d'achat du bien ou son prix de superficie ainsi que les frais annexes associés ne seront pas comptés dans les coûts d'investissement liés à la construction du bien.

### 8.5 Frais de gestion immobilière, de mise en location et de remise en location

1. La fondation impute à la fortune de placement du groupe de placements LIVING des frais de gestion immobilière à hauteur des frais réels de gestion de l'immeuble, jusqu'à un maximum de 4,25% (TVA en sus) des recettes locatives nettes effectives annuelles et indemnise ainsi la société de gestion Seraina Invest SA notamment pour les frais encourus par cette dernière.
2. La fondation impute à la fortune de placement du groupe de placements LIVING des frais de mise en location à hauteur des coûts réels de la première mise en location, jusqu'à un maximum de 10% (TVA en sus) du loyer annuel moyen pour chaque contrat de bail conclu et indemnise ainsi la société de gestion Seraina Invest SA notamment pour les frais encourus par cette dernière. En cas de loyers échelonnés, le loyer annuel moyen pour les trois premières années est déterminant.
3. La fondation impute à la fortune de placement du groupe de placements LIVING des frais de remise en location pour la conclusion de contrats de bail, à hauteur de 15% ou plus du montant total des revenus locatifs nets

pour un objet de placement et indemnise ainsi la société de gestion Seraina Invest SA notamment pour les frais encourus par cette dernière. Les frais de remise en location sont d'un montant égal aux coûts réels de remise en location, mais au maximum de 10% (TVA en sus) du loyer annuel moyen pour chaque contrat de bail conclu.

## 9 Avertissements relatifs aux risques

Le prix auquel les droits peuvent être rachetés dépend notamment de l'évolution du portefeuille immobilier du groupe de placements LIVING. En cas d'évolution particulièrement défavorable, le risque peut consister en la perte partielle, voire totale du capital investi par l'investisseur.

Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls risques pertinents pour l'activité commerciale du groupe de placements LIVING. L'ordre dans lequel les risques cités dans le présent prospectus sont mentionnés est aléatoire et ne constitue pas une hiérarchisation des probabilités d'occurrence ou des effets. D'autres risques, pas encore connus ou jugés non pertinents à l'heure actuelle, peuvent également avoir un impact sur l'activité commerciale. Chacun de ces risques peut exercer une influence négative sur l'activité commerciale, la situation financière ou la rentabilité du groupe de placements.

Les risques suivants existent notamment:

### 9.1 Risques liés au marché

Le groupe de placements LIVING est soumis aux **conditions économiques générales** telles que la conjoncture, la croissance économique et l'inflation. Une détérioration des conditions économiques peut à tout moment entraîner un recul de la demande de logements et de surfaces locatives. Les revenus locatifs et les produits de cession peuvent ainsi diminuer, ce qui peut avoir un impact négatif sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements LIVING.

Le groupe de placements LIVING peut avoir recours à des financements externes pour les placements réalisés, dans la limite du taux d'avance maximal applicable au groupe de placements LIVING. Idéalement, un **financement externe** peut

augmenter les rendements des investisseurs (effet de levier positif). En revanche, un financement externe peut aussi accroître le risque (et une perte éventuelle) pour les investisseurs (effet de levier négatif).

L'**évolution des taux sur le marché des capitaux** a un impact direct sur les taux d'intérêt hypothécaires et les taux d'actualisation, qui peuvent à leur tour avoir des effets directs sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs ainsi que la valeur des biens immobiliers du groupe de placements LIVING.

Le marché de l'immobilier est soumis à des **facteurs locaux**, si bien que l'évolution de la valeur des biens immobiliers peut différer fortement d'un endroit à l'autre. Les facteurs locaux d'une région peuvent considérablement se dégrader au fil du temps, par exemple à cause de la crise d'un secteur concentré essentiellement dans une région, et avoir un impact négatif sur l'évolution de la valeur des biens immobiliers. De plus, des **exigences réglementaires ainsi que des facteurs environnementaux et d'infrastructure** dans les environs plus ou moins proches d'un bien peuvent entraîner la baisse de la valeur et du rendement de ce bien, car le bien ne peut plus être loué, ou plus aux mêmes conditions, ou parce que des investissements importants doivent être entrepris pour assurer l'utilisation ou permettre une vente.

Le marché de l'immobilier est soumis aux **variations cycliques de l'offre et de la demande**. Ainsi, la réalisation de nouveaux projets de construction peut faire augmenter fortement l'offre de surfaces locatives dans certains endroits et entraîner une offre excédentaire de surfaces locatives ou de biens immobiliers négociables. Une offre excédentaire d'immeubles résidentiels et commerciaux peut notamment mener à une réduction des revenus locatifs et des évaluations ou des prix immobiliers. Le comportement des différents investisseurs du marché de l'immobilier est imprévisible, ce qui peut déboucher sur des **offres nationales ou régionales excédentaires** pour les immeubles résidentiels ou commerciaux, réduire les revenus locatifs et ainsi affecter la valeur du groupe de placements LIVING. Une hausse soudaine du niveau général des taux d'intérêt ou un excédent de surfaces locatives peut entraîner un effondrement

des prix de l'immobilier, ce qui peut à son tour avoir un effet négatif sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements LIVING.

La demande de biens immobiliers résidentiels et d'affaires est influencée par d'autres facteurs échappant au contrôle de la fondation, comme **la migration, les relations entre la Suisse et l'UE ou l'attractivité de la Suisse auprès des entreprises**, par exemple. Ainsi, ces dernières années, l'immigration nette vers la Suisse a été un facteur déterminant de la demande de logements, et la Suisse a été attrayante pour les entreprises. Une modification de ces facteurs pour des raisons économiques ou du fait d'une évolution du cadre politique peut avoir un impact négatif sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements LIVING, en particulier dans le contexte actuel de très forte activité de construction.

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise par une **liquidité limitée**, qui peut éventuellement avoir un impact négatif sur les prix de l'immobilier. Selon la situation du marché, il peut être impossible d'acheter ou de vendre des biens immobiliers à court terme, ou uniquement en faisant d'importantes concessions sur les prix, ce qui peut avoir un impact négatif sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements LIVING. En outre, un manque ou une insuffisance de possibilités de vente peut avoir pour conséquence un ajournement du rachat de droits allant jusqu'à 24 mois.

## 9.2 Risques liés aux placements

Pour les placements dans des terrains à bâtir et des projets de construction, des **retards** et des **dépassements de coûts** peuvent survenir. Ils peuvent être causés par des modifications réglementaires, des exigences réglementaires, des restrictions, des interventions et des oppositions de tiers ainsi que par des problèmes de planification et de réalisation. De plus, des **défauts**, comme l'élaboration incorrecte ou un vice de construction, peuvent avoir un impact négatif sur les revenus, car ils peuvent entraîner des coûts d'entretien ou de rénovation inattendus ou plus élevés que la moyenne. Des pertes de revenus peuvent également être liés à des problèmes lors de la location

ou de la vente d'immeubles nouvellement construits ou d'unités correspondantes de propriété par étages.

En principe, le groupe de placements LIVING investit sa fortune dans des immeubles neufs. Il peut également investir dans des projets de construction ayant obtenu un permis de construire définitif. Il s'efforce de réduire autant que possible les **risques de construction** éventuels en concluant des accords correspondants avec des entreprises totales. Ces accords prévoient typiquement des paiements subordonnés à la progression de la construction. Par ailleurs, le groupe de placements LIVING cherche à toujours obtenir des garanties d'exécution. Dans le cadre de ces activités, il subsiste néanmoins un risque de **retards, dépassements de coûts de construction, non-respect de prestations de construction, prestations lacunaires, hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs**, avec tous les **risques de défaillance** financière et les **coûts supplémentaires** que cela entraîne. De plus, il existe un risque qu'aucun utilisateur ou acheteur approprié ne puisse être trouvé après la finalisation du développement de projet ou la réalisation du projet de nouvelle construction ou de rénovation. Tous ces facteurs peuvent exercer une influence négative sur la situation commerciale, financière et bénéficiaire du groupe de placements LIVING.

L'**évaluation** des placements immobiliers est toujours basée sur une certaine subjectivité des experts chargés des estimations. Les valeurs des biens, déterminées à la date de référence et vérifiées par les experts chargés des estimations et leurs assistants, peuvent donc différer du prix obtenu lors de la vente du bien, puisque le prix de vente est fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Les éventuels **risques environnementaux** liés aux biens immobiliers sont contrôlés avant la construction ou l'acquisition. S'ils sont considérés comme supportables, ces risques sont inclus dans le calcul du prix. On ne peut toutefois pas exclure que des contaminations ou des coûts de réhabilitation non prévus aient un impact négatif sur la fortune de la Seraina Investment Foundation et sur la valeur nette d'inventaire du groupe de placements

## LIVING.

La prise en compte de la **stratégie de durabilité** peut entraîner une augmentation des investissements dans les remises en état. Dans le cadre de l'évaluation d'un placement, la pondération des facteurs ESG est basée sur des estimations quantitatives, mais également qualitatives. Par conséquent, une subjectivité et une marge d'appréciation certaines sont inévitables. Les données relatives à la consommation d'énergie sont obtenues auprès des gestionnaires des biens ainsi que d'autres tiers. Il existe donc une certaine dépendance vis-à-vis de la qualité et de la ponctualité de ces données. Malgré la mise en œuvre de processus de contrôle appropriés, il n'est pas possible d'exclure toute marge d'erreur ni une couverture des données réduite sur une période donnée.

Les modifications futures des lois cantonales, nationales et internationales et autres prescriptions peuvent avoir un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts d'exploitation et de construction ainsi que les revenus, et par extension sur le résultat d'exploitation et la valeur du groupe de placements LIVING. Le groupe de placements LIVING est notamment dépendant des règlements fédéraux, cantonaux et communaux dans les domaines du droit fiscal, de bail, d'aménagement du territoire, de construction et de protection de l'environnement. On ne peut pas exclure que des **modifications réglementaires** aient un impact négatif sur la situation commerciale, bénéficiaire et financière du groupe de placements LIVING.

### 9.3 Risques liés à l'organisation

La fondation a confié la direction à Seraina Invest SA en vertu d'un contrat de direction et de gestion. La gestion de fortune est cependant effectuée par la fondation elle-même. Le conseil de fondation nomme les personnes chargées d'assurer la direction de la fondation et peut exiger leur remplacement. Seraina Invest SA s'engage auprès de la fondation à éviter tout conflit d'intérêts et à prendre les mesures nécessaires pour préserver les intérêts des investisseurs. Le conseil de fondation est chargé d'assurer en continu la surveillance de la direction des affaires et veille à ce que Seraina Invest SA lui rende compte régulièrement. Une surveillance et un contrôle complets par la fonda-

tion 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. A titre de mesure de contrôle supplémentaire, le conseil de fondation peut nommer l'un de ses membres comme son représentant permanent aux réunions du conseil d'administration de Seraina Invest SA. La société Seraina Invest SA est tenue de collaborer exclusivement avec la fondation pendant une période de cinq ans pour toute activité en lien avec le lancement de groupes de placements de fondations de placement investissant dans des biens immobiliers et des projets de construction. Une résiliation du contrat de direction et de gestion peut intervenir au plus tôt en 2027, à la fin d'une année civile, dans le respect d'un préavis de 12 mois. Une dissolution du contrat sans préavis est possible si l'une des parties manque gravement à ses obligations contractuelles ou commet un autre acte à caractère inacceptable.

## 10 Rating ESG de Wüest Partner AG

### 10.1 Rating ESG automatique

Le rating ESG de Wüest Partner AG évalue la durabilité d'un bâtiment et/ou de l'emplacement du bien. Il existe des ratings intermédiaires pour les emplacements comme pour les bâtiments dans les secteurs «Environnement», «Social» et «Governance». L'addition des ratings intermédiaires permet d'obtenir un rating ESG global.

Au total, il existe actuellement 65 indicateurs et 20 critères. Le rating de l'emplacement du bien compare cette donnée avec l'ensemble du parc immobilier suisse. Un échantillon de 100 000 sites suisses sert ici de référence. Le rating du bâtiment repose sur une comparaison des immeubles de rendement. Un échantillon de plus de 6000 immeubles de rendement suisses sert ici de référence.

### 10.2 Critères et indicateurs

Pour les trois secteurs «Environnement», «Social» et «Governance», différents critères concernant l'emplacement du bien et les bâtiments sont pris en compte pour l'établissement du rating ESG.

Les critères relatifs à l'emplacement du bien pris en compte au mois de juin 2023 sont les suivants:

- **Environment:** changement climatique, espaces verts et inaccessibilité, mobilité et consommation des ressources
- **Social:** santé, sécurité et risques naturels, structure socio-économique, parc immobilier et aires de loisirs
- **Governance:** marché immobilier, énergies renouvelables et aménagement spatial

Les critères retenus pour les bâtiments sont les suivants:

- **Environment:** consommation d'énergie<sup>1</sup>, mobilité, ressources et utilisation optimisée de l'espace
- **Social:** convivialité et loyers
- **Governance:** offre d'emploi, état et certificats.

Les 20 critères pris en compte au total actuellement englobent divers indicateurs (65 au total actuellement)

Ces indicateurs font l'objet d'une classification et peuvent exercer une influence positive ou négative sur le rating. Le système de classification repose sur des lettres, un «A» correspondant à la meilleure évaluation, un «E» à la plus mauvaise (A = bien, E = mauvais).

Les trois secteurs «Environment», «Social» et «Governance» sont par ailleurs pondérés différemment pour le calcul du rating.

Pondération actuelle des trois secteurs dans le rating de l'emplacement des biens:

- Environment: 40%
- Social: 40%
- Governance: 20%

Pondération actuelle des trois secteurs dans le rating des bâtiments:

- Environment: 40%
- Social: 30%
- Governance: 30%

Le rating global se compose des ratings des secteurs «Environment», «Social» et «Governance», qui reposent sur la classification établie pour chacun des indicateurs. Un rating de 3 représente la moyenne à l'échelle de la Suisse.

Un ajustement des critères et des indicateurs par Wüest Partner AG, fournisseur du rating ESG, est possible à tout moment.

---

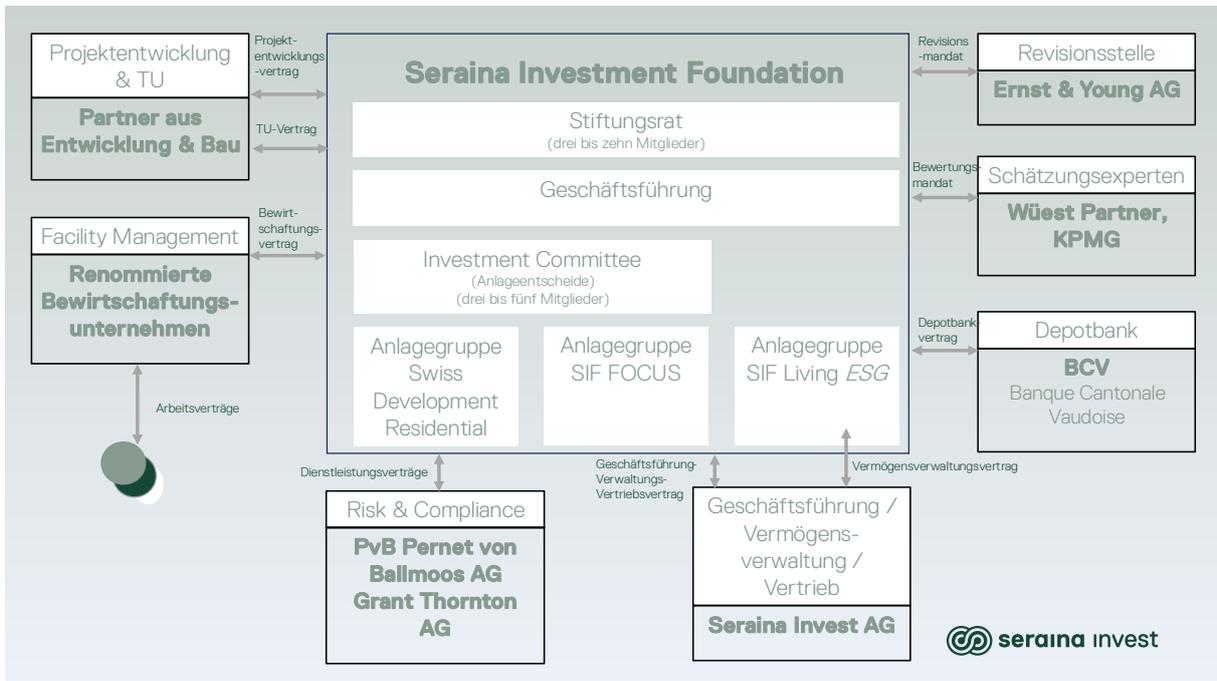
<sup>1</sup> Les indicateurs de ce critères sont notamment: système de chauffage, toiture, façade, fenêtres.

# 11 Annexe

Aperçu graphique de l'organisation

## Seraina Investment Foundation

Aperçu des personnes et des organes impliquées, ainsi que des structures contractuelles



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