

WACHSTUM DURCH BALANCE

Fondation d'investissement Seraina

Mise à jour sur Seraina Invest et son portefeuille axé sur le "Swiss Development Residential" (Résidentiel en développement suisse)

SERAINA INVEST - EN BREF



2016

Création de la 1ère fondation de placement suisse axée sur le développement immobilier

2017

Lancement du 1er groupe de placement "Swiss Development Residential"

2018

Doublement de l'actif net à 192 millions de CHF

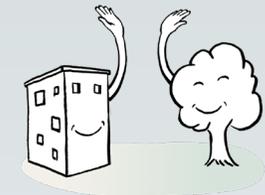
2019

Admission en tant que membre de **la CAFP**

2020

Lancement du SFI FOCUS
Dépassement du seuil de 500 millions de CHF d'AuM dans le DTS

"Développez" avec nous un nouvel avenir durable et digne d'être vécu



2025

Entrée en vigueur
Autorisation FINMA T1/2025

2024

Poursuite du développement de l'organisation

2023

Lancement du "SIF LIVING ESG".
Créations d'entreprise :
Seraina Invest Advisors AG, Zoug
Seraina Real Estate AG, Zoug
Seraina India Private Limited à Mumbai

2022

Re-branding et **changement** de **nom** en Seraina Invest



2021

Acquisition de grands projets à Bâle, Genève et Zurich
Dépassement du seuil de CHF 1 mia. Seuil d'AuM dans le DTS

SERAINA INVEST AG

Investissements immobiliers | Développement immobilier | Asset Management | Advisory |
Direction et administration (fondation de placement et société d'investissement)



SERAINA INVESTMENT FOUNDATION

Fondation de placement

Contrat de gestion et
d'administration



SERAINA REAL ESTATE AG

Développement immobilier

Participation
Contrat de gestion et
d'administration



SERAINA INDIA PRIVATE LIMITED

Développement immobilier en

Inde
Filiale de SIAG (100%)



SERAINA INVEST ADVISORS

Conseil

Filiale de SIAG (65%)

INVESTIR AVEC SUCCÈS DANS LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER AVEC SERAINA



1. **Fondation suisse d'investissement**
axé sur **les projets de développement immobilier**



Enregistrement de la piste

- plus de **1,5 milliard** de CCT
- environ **7%** de rendement annualisé
- environ **80** investisseurs
- Portefeuille dans **toute la Suisse**



45 **des projets de développement réussis**

sur

délai d'achèvement d'une valeur de 3,42 milliards de francs à la SDR et au SIF FOCUS



25 **Spécialistes**
à Zurich, Zoug et Mumbai dans les domaines de la gestion des transactions, du développement et de la construction, de la gestion des actifs et des relations avec les investisseurs/MarCom



seraina invest



Partenariat
Différents partenaires de développement et de réalisation indépendants
collaborent avec nous

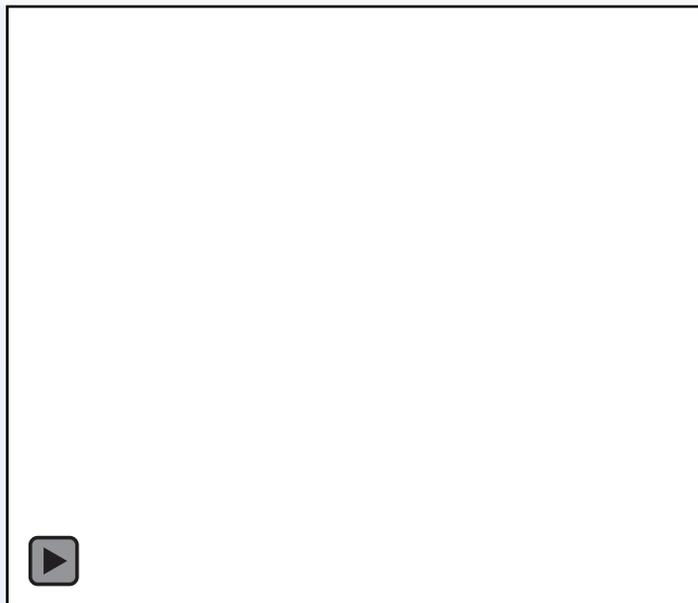


Top

Notations ESG
au-dessus du niveau suisse Moyenne

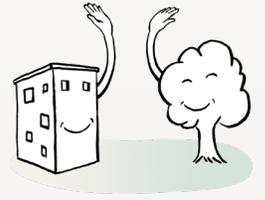
ESG

- Ligne directrice



STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'ESG fait partie intégrante de la stratégie de l'entreprise



Environnement
(Environnement)

- Efficacité énergétique
- Flexibilité et variabilité d'utilisation
- Décarbonisation



Social
(Social)

- Santé et confort
- Diversité et sécurité
- Qualité architecturale & urbanistique



Gouvernance d'entreprise
(gouvernance)

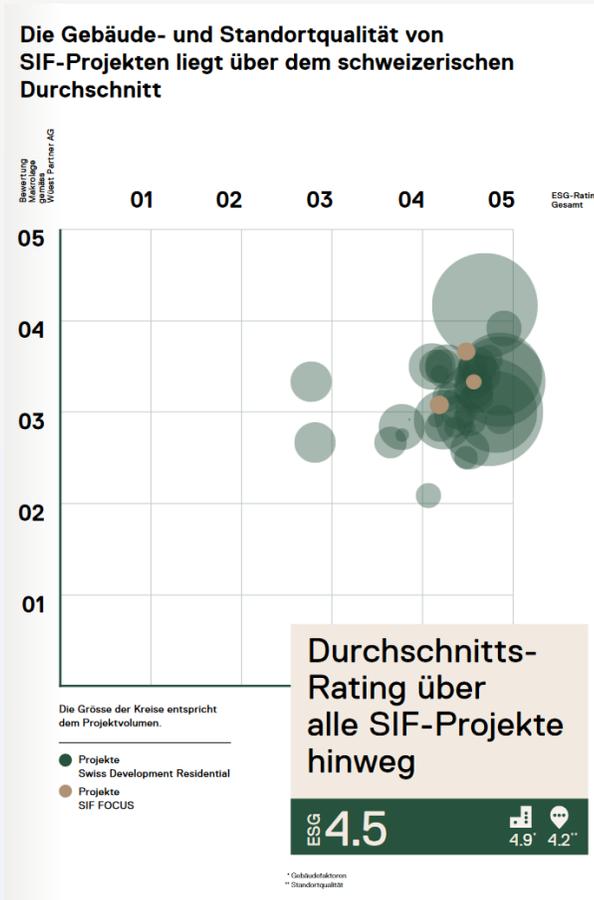
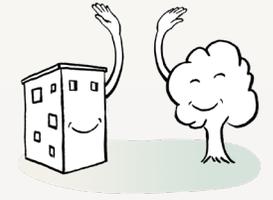
- Gouvernance d'entreprise & Conformité
- Gestion des risques
- Transparence vis-à-vis des investisseurs



La pensée durable mène au succès

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

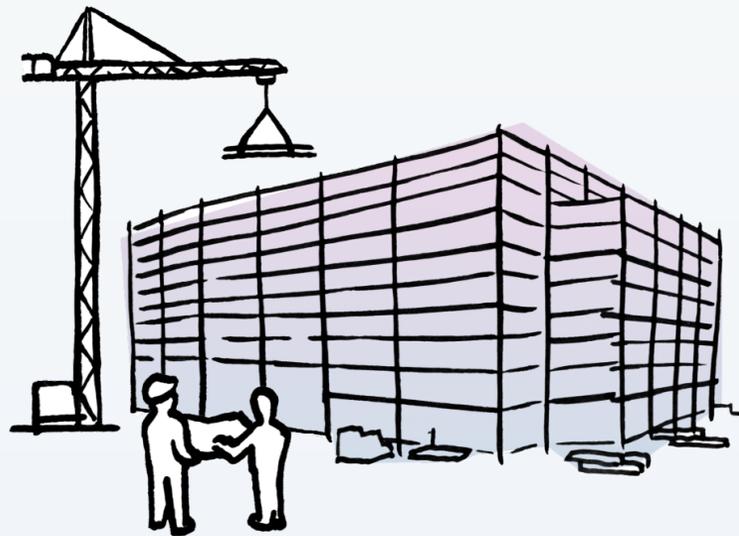
Instruments - application à tous les projets, de l'achat à la vente



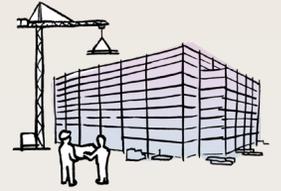
Notation ESG WP du portefeuille du SFI, situation au 31.12.2022

- La notation ESG de WP évalue la durabilité des sites et des bâtiments
- Les "Directives et guide D&C" formulent des conditions-cadres et des objectifs pour le développement et la réalisation de projets.
- Gestion immobilière durable selon les **normes** KBOB/IPB
- Application de **labels** spécifiques aux projets (Minergie, SNBS)
- **Certificat CECB** pour les immeubles achevés
- Rapport des **indicateurs environnementaux** selon la recommandation de l'ASIP et de la CAFI

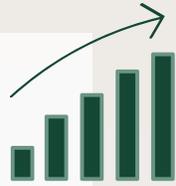
Swiss Development Résidentiel



MISE À JOUR - SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL (FIN 2024 - INDICATIF)



Résultats financiers



Actifs sous gestion

1,5 milliard

rendement annualisé

6.75%

Fonds étrangers / LTV

23.2 %

TER CCT (fin 2024)

0.56 %

TER NAV (fin 2024)

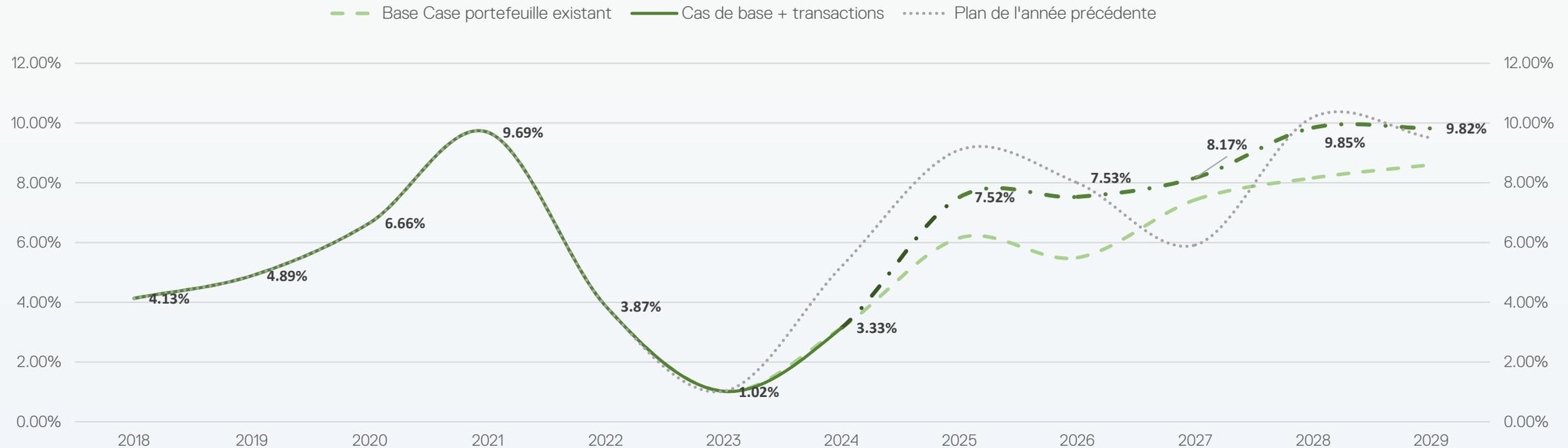
0.75 %

PERFORMANCE SDR



2024 avec une reprise de plus de 3% et sur la bonne voie avec de fortes attentes de rendement en 2025 et 2026

Prévisions SDR

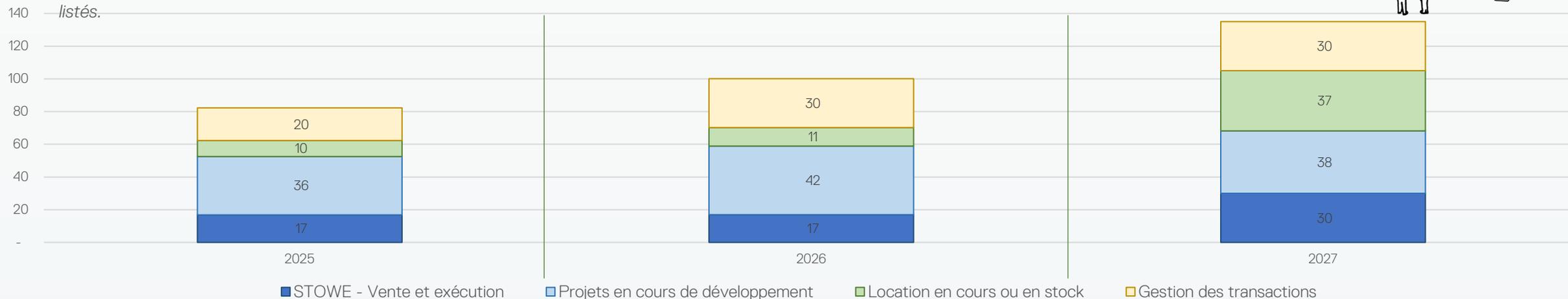


- De nombreux rendements comme les projets STOWE dans la soumission TU en 2025 avec un début de construction prévu en 2025/2026
 - La priorité est de garantir les coûts de construction et une commercialisation efficace, de sorte que la plus-value puisse être effectivement réalisée.
- Avec le franchissement d'étapes significatives (entrée en vigueur des permis de construire) et la forte augmentation de l'activité de construction, on s'attend à des augmentations de valeur plus constantes.

ETAPES DU PROJET & NAV DÉVELOPPEMENT NET 2025 - 2027



* Seuls les projets avec une valeur ajoutée >1 million sont listés.



STOWE (propriété par étage)

Limmattalstrasse, Vitznau, Glad La Pique 1, Gland la Pique 2, Uetikon am See, Niederlenz, Fällanden

DÉVELOPPEMENT & AVANCEMENT DU PROJET

Jardin de Nations (PLQ), Aeschenplatz (direction entrée en force du GP), Florissant (entrée en force du permis de construire), Zurich Hohlstrasse (dépôt de la demande de permis de construire), Soleure Hofmatt (dépôt de la demande de permis de construire), Zurich Loorenstrasse (réduction des risques procédure d'autorisation), Uetikon am See (entrée en force du permis de construire), Gland La Pique 1 (entrée en force du permis de construire), Fällanden (entrée en force du permis de construire)

LOCATION EN EXÉCUTION & EN STOCK

Florissant, Zurich Haldenstrasse

STOWE

Oetwil am See, Ittigen Hochhaus, Uetikon am See, Gland La Pique 1, Soleure Hofmatt, Gland La Pique 2, Fällanden, Niederlenz0)

DÉVELOPPEMENT & AVANCEMENT DU PROJET

Jardin de Nations (dépôt de la demande de permis de construire), Aeschenplatz (entrée en force du PG), Talgutzentrum West (adoption du PPA/UeO), Hohlstrasse (permis de construire), Talgutzentrum Ost (entrée en force du permis de construire), Zurich Loorenstrasse (entrée en force du permis de construire)

LOCATION EN EXÉCUTION & EN STOCK

Florissant, Zurich Haldenstrasse

STOWE

Oetwil am See, Loorenstrasse, Talgutzentrum Ost, Bärenaareal, Ittigen Hochhaus, Soleure Hofmatt, Gland La Pique 2, Zurich Limmattalstrasse, Via Berna, Gland La Pique 1

DÉVELOPPEMENT & AVANCEMENT DU PROJET

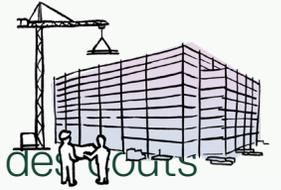
Aeschenplatz (entrée en force de l'autorisation de construire), Hohlstrasse (soumission TU), Talgutzentrum West (procédure d'autorisation), Wollerau Unter Erlen, St Légier, Thurgauerstrasse (fin du mandat d'étude)

LOCATION EN EXÉCUTION & EN STOCK

Jardin de Nations, Florissant, Talgutzentrum Est

KEY MILESTONES SDR

Réduction des risques grâce à des projets avec des permis de construire valables ainsi que la sécurité des coûts résultant de soumissions TU



| | 2025 | | | | 2026 | | | |
|--------------------------------|------|------|------|------|-----------|------|----|------|
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
| Solothurn - Hofmatt Süd | | | | | RGP & RBW | TUWV | | |
| Genf - Jardin des Nations | | | | RGP | | | | |
| Gland - Chemin des Pommiers | | | RBW | TUWV | | | | |
| Gland - Chemin des Magnenets | | | TUWV | | | | | |
| Basel - Aeschenplatz | | | | | | RGP | | |
| Genf - Florissant | RBW | | TUWV | | | | | |
| Oetwil am See - Schachenweid | | TUWV | | | | | | |
| Zollikofen - Bärenareal | RBW | | | TUWV | | | | |
| Zollikofen - Via Berna | | | TUWV | | | | | |
| Ittigen - Hochhaus Papiermühle | | RBW | TUWV | | | | | |
| Bolligen - Bolligenstrasse | | | RBW | TUWV | | | | |
| Ittigen - Talgut Zentrum Ost | | | | RBW | | | | TUWV |
| Fällanden - Schüepwis | RBW | | | TUWV | | | | |
| Uetikon am See - Rundiweg | | RBW | | TUWV | | | | |
| Zürich - Loorenstrasse | | | | | | RBW | | |
| Zürich - Hohlstrasse | | | | | | | | RBW |

Légende :

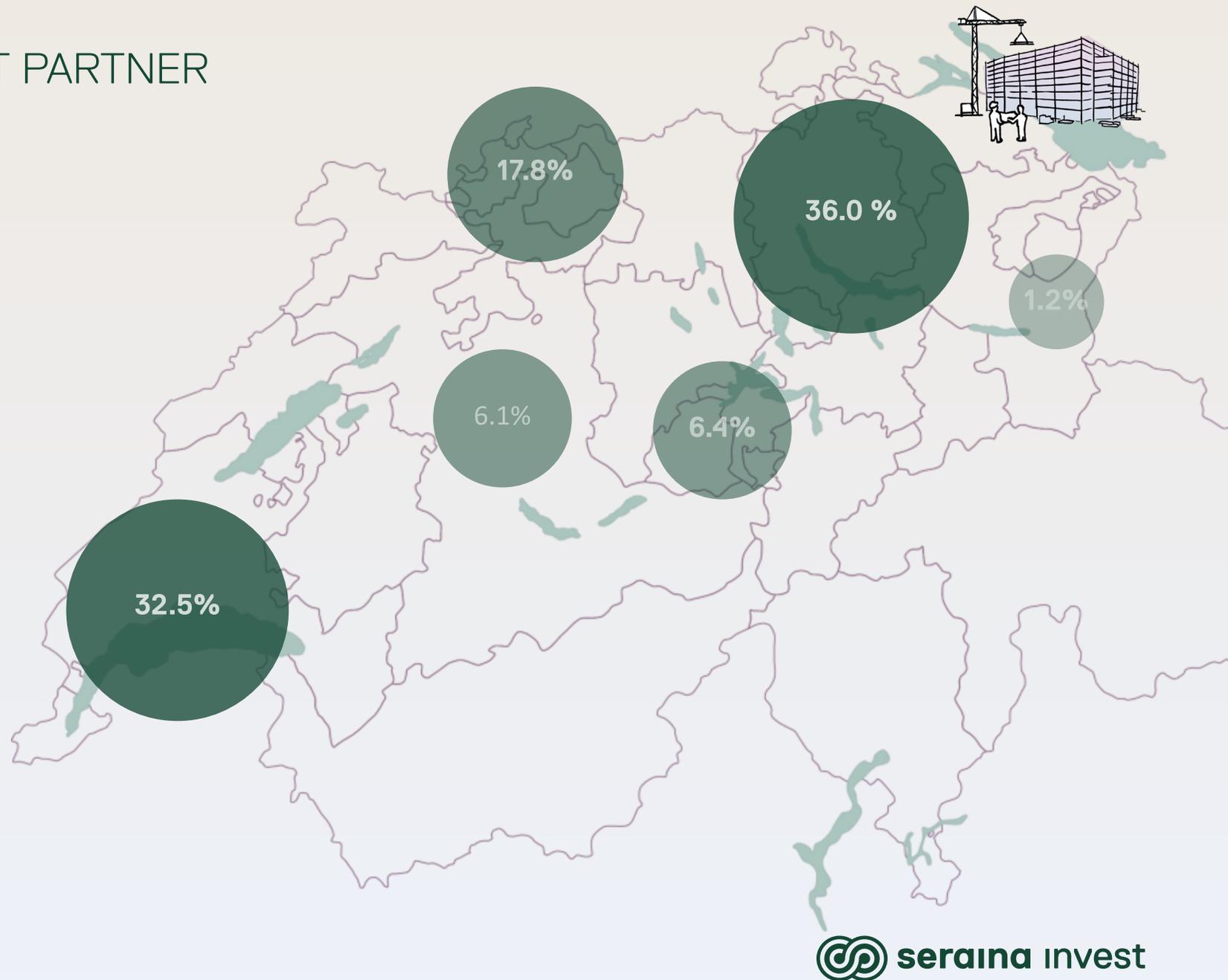
RGP Entrée en vigueur du plan d'aménagement

RBW Entrée en vigueur du permis de construire

TUWV Signature du contrat d'entreprise TU

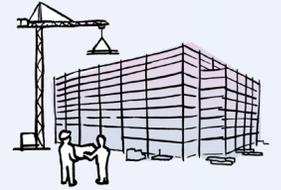
RÉGIONS MS SELON WÜEST PARTNER

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Région lémanique & Suisse romande | 32.5% |
| Région de Berne | 6.1% |
| Suisse du Nord-Ouest | 17.8% |
| Zurich | 36.0% |
| Suisse centrale | 6.4% |
| Suisse orientale | 1.2% |



MISE À JOUR - SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL

Niveau de développement



53%

DÉVELOPPEMENT AVEC
UTILISATION
INTERMÉDIAIRE

37%

DÉVELOPPEMENT |
CONSTRUCTION

10%

OPÉRATIF

BIG 5

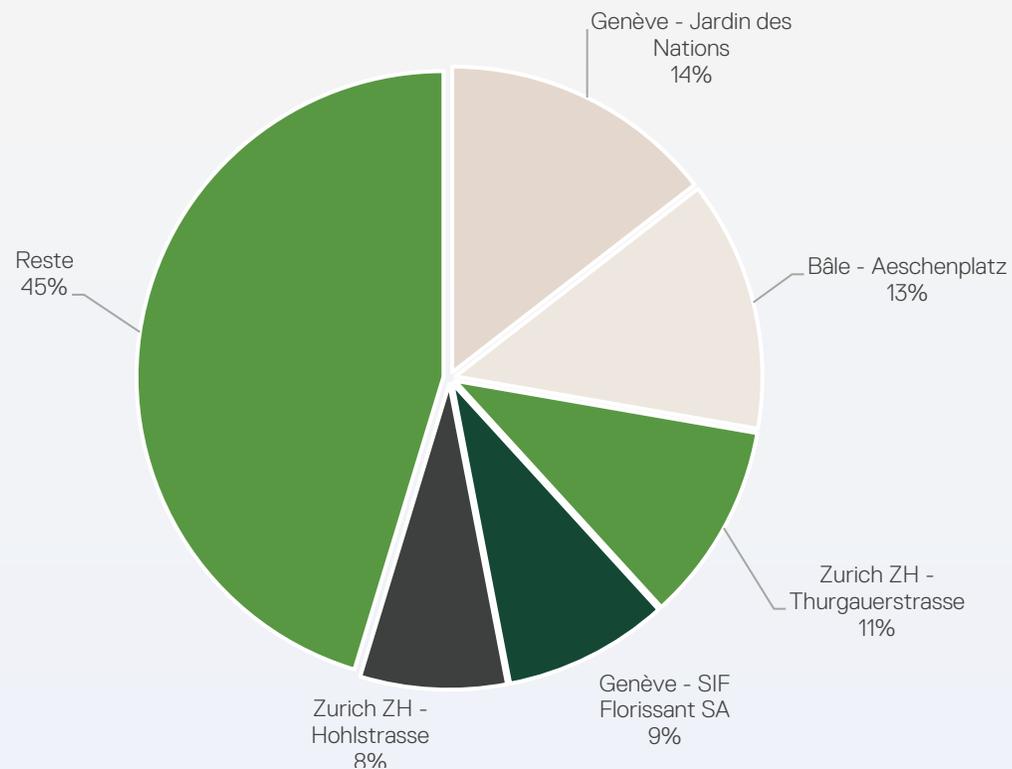
Cinq plus grands projets 1% (7 millions de CHF) par rapport à l'année précédente



- **Genève - Jardin de Nations / +1.4%**
Réduction des risques du projet par le dépôt du BP en déc. 2024. Coûts de construction légèrement plus élevés avec +8%/HNF et évolution positive des recettes +1%.
- **Bâle - Aeschenplatz / -1.5%**
Projet toujours sur les rails. Ajustement unique dû à l'augmentation des logements à prix modérés de 24% à 33%. La réduction du risque dans le projet a eu un effet positif sur l'impact des recettes.
- **Zurich - Thurgauerstrasse / +4.0%**
Revalorisation malgré l'augmentation des taux d'actualisation, poussée par une utilisation supplémentaire (+3'133 HNF) ainsi que des coûts optimisés par une définition efficace du produit (maintien des sous-sols).
- **SIF Florissant SA / +5.8%**
Projet dans la dernière ligne droite avant l'entrée en vigueur du permis de construire. Valorisation attendue au T1 2025. Réduction continue des risques et augmentation des revenus attendus (+1%).
- **Zurich - Hohlstrasse / -1.5% Le projet a été réalisé avec succès.**
Evaluation du projet lauréat du mandat d'étude, qui présente une surface utile significativement inférieure, mais nous avons maintenant un produit optimal qui bénéficie d'une large assise et qui peut répondre à de nombreux besoins des utilisateurs.

Portfolio Composition

Cinq projets majeurs par rapport au portefeuille SDR

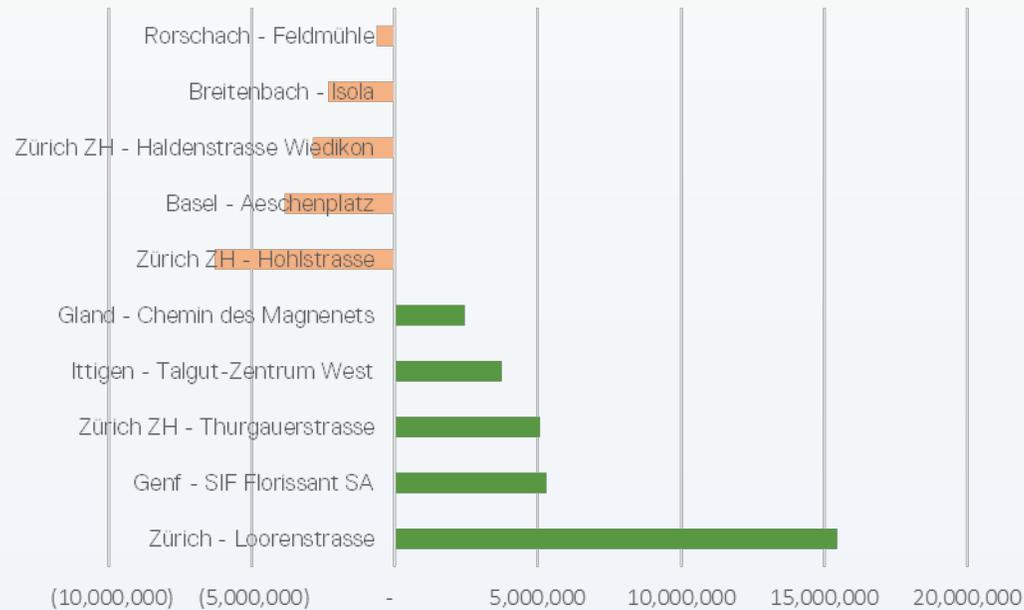


PERFORMANCE SDR

Top cinq des revalorisations de 32M



NAV Veränderung zu Bilanzwert 12.2024

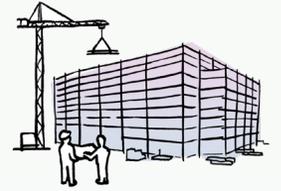


Top cinq

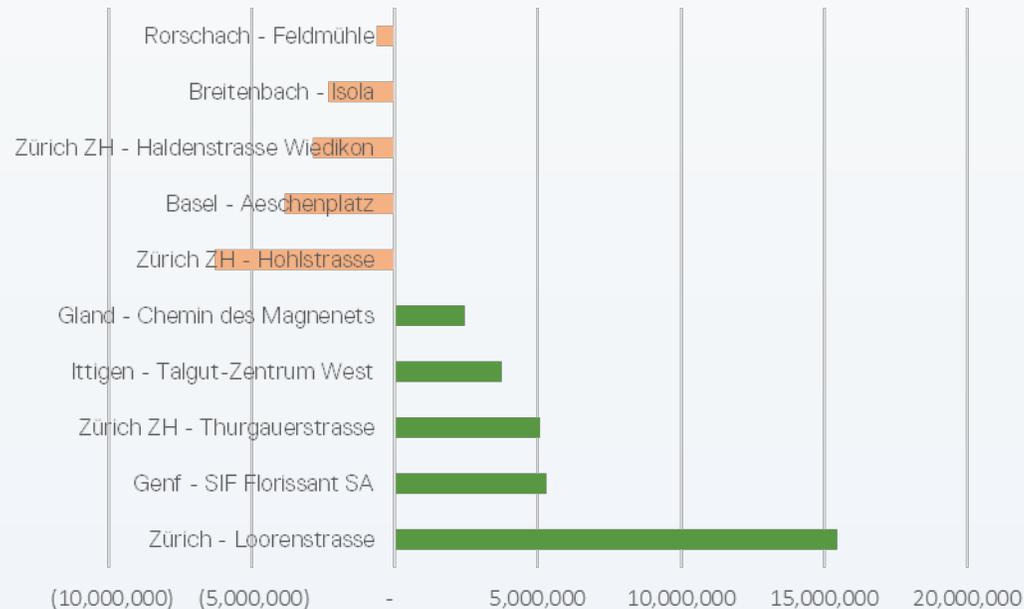
- **Zürich - Loorenstrasse**
Nouvelle acquisition avec un gain de valeur élevé et un développement rapide du projet. La demande de permis de construire a déjà été déposée en décembre 2024
- **Ittigen - Centre Talgut Ouest**
Evolution positive du marché dans la région d'Ittigen. Le projet a bénéficié d'une augmentation des revenus +3%/HNF sur la partie location et +1%/HNF sur les prix de propriété
- **Zürich - Thurgauerstrasse**
Revalorisation malgré l'augmentation des taux d'actualisation, poussée par une utilisation supplémentaire (+3'133 HNF) ainsi que des coûts optimisés par une définition efficace du produit (maintien des sous-sols).
- **Genève - SIF Florissant SA**
Projet dans la dernière ligne droite avant l'entrée en force du permis de construire. Réévaluation attendue au T1 2025. Réduction continue des risques et augmentation des revenus attendus (+1%).
- **Gland - Chemin de Magnenets**
L'adaptation des produits et des coûts de construction en 2024 a entraîné un rapport recettes/coûts plus positif.

PERFORMANCE SDR

Dévaluations Bottom-Five de 17M



NAV Veränderung zu Bilanzwert 12.2024



Bottom Five

- **Zürich ZH - Haldenstrasse Wiedikon**

Adaptation du taux d'escompte de 2,1% à 2,2% - Adaptation générale de Wüest Partner de rendements de pointe (Haldenstrasse & Thurgauerstrasse comme seuls projets dans le portefeuille).

- **Bâle - Aescheplatz**

Adaptation unique par l'augmentation de l'habitat à loyer modéré de 24% à 33%.

- **Zürich - Hohlstrasse**

Evaluation du projet vainqueur du mandat d'étude, qui présente une surface utile nettement inférieure, mais nous disposons maintenant d'un produit optimal qui bénéficie d'un large soutien et peut répondre à de nombreux besoins des utilisateurs.

- **Breitenbach - Site d'Isola**

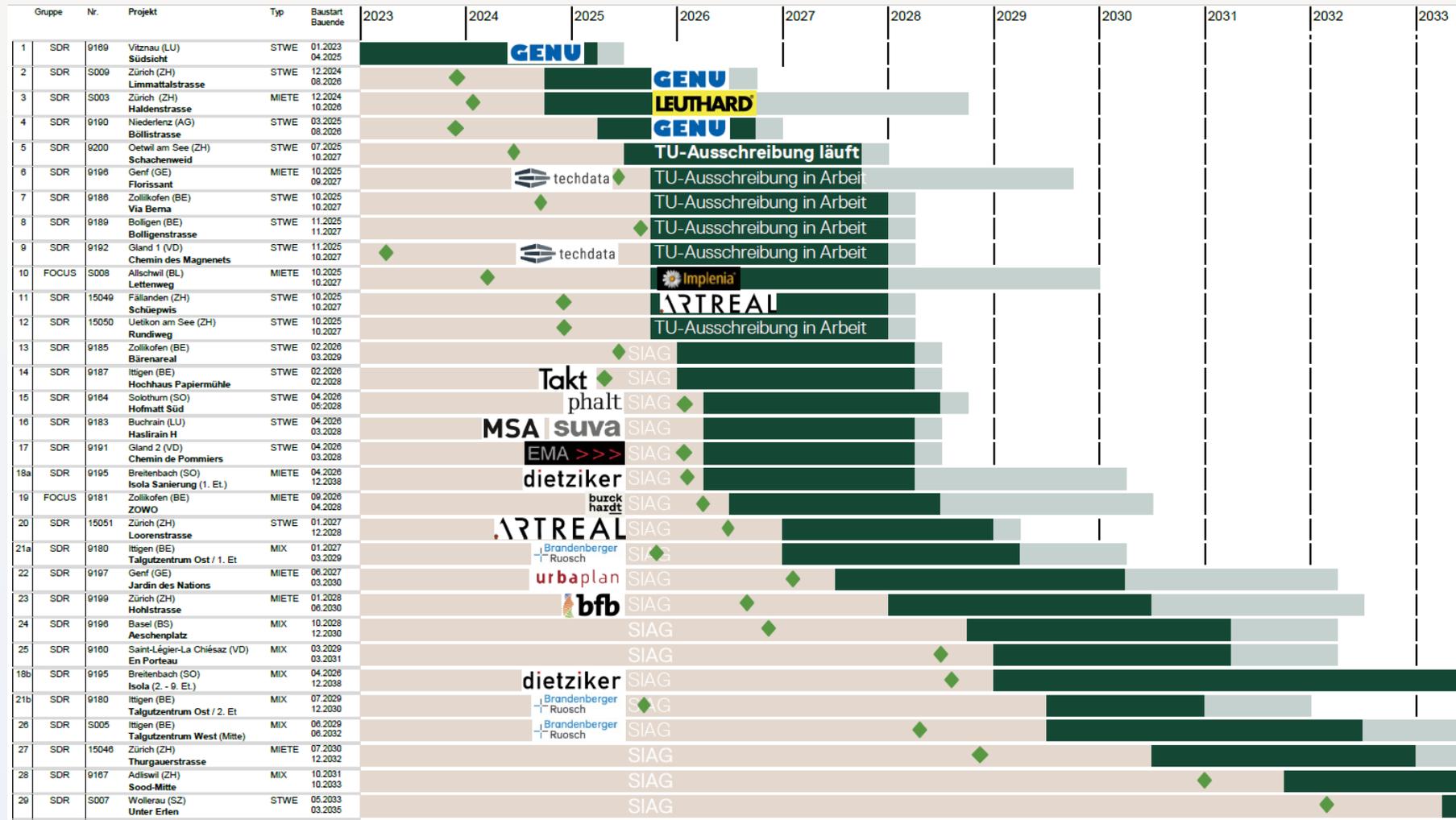
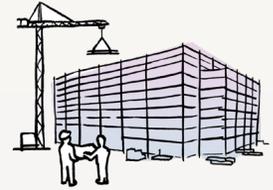
Légère correction à Breitenbach grâce à l'adaptation du projet / au mix d'utilisation (habitations & commerces, industrie). Rapport coûts/revenus en partie négatif en raison des garages souterrains. Les loyers du marché devraient rester très bas pour les surfaces commerciales. Potentiel à la hausse.

- **Rohrschach - Feldmühle**

Développement du projet Realstone en bonne voie avec entrée en vigueur du permis de construire prévue au deuxième trimestre 2025 et transfert de propriété du SFI à Realstone.

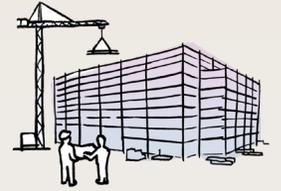
APERÇU DU PROJET SDR

Développement et construction



VITZNAU (LU) | VUE SUR LE SUD

Sonnhaldenstrasse 5-9, 6354 Vitznau



| | | | |
|-------------------------|-----|----------------------|--------------|
| ESG | 4.3 | Bâtiment | Site |
| | | 5.0 | 3.5 |
| Sécurisation des terres | | Développement | Opérationnel |
| Détails du projet | | Loyer | |
| Appartements | | 18 | |
| Surface habitable | | 1'821 m ² | |
| Espace commercial | | 0 | |

Matrice du marché (par WP)

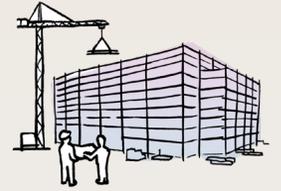
| | | | | |
|--------------------|----------|----------|------|-----|
| Qualité de l'objet | Bon | III | II | I |
| | Moyen | VI | V | IV |
| | Mauvaise | IX | VIII | VII |
| | | Mauvaise | | Bon |

Qualité de la situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| Volume de placement du SFI | 24,6 millions de CHF |
| Utilisation | 100% logement |
| Architecture | Tschuppert Architekten, Lucerne |
| Commercialisation | www.suedsicht-vitznau.ch |
| Début de la construction / achèvement | 04/2023 04/2025 |
| Infos | <ul style="list-style-type: none"> Au-dessus du lac des Quatre-Cantons 04/23 Le premier coup de pioche 12/24 - 04/25 Occupation des logements |

BÂLE (BS) | AESCHENPLATZ

Aeschenplatz 6, 4052 Bâle



| | | | | |
|--------------------------|-----|----------------------|--------------|------------------------|
| ESG | 4.7 | Bâtiment | | Site |
| | | 5.0 | | 4.5 |
| Sécurisation des terres | | Développement | Construction | Opérationnel |
| Détails du projet | | Loyer | | Étage-Propriété |
| Surface habitable | | 9'630 m ² | | 8'052 m ² |
| Espace de bureau | | 4'028 m ² | | 0 |
| Espace commercial | | 5'617 m ² | | 0 |

Matrice du marché (par WP)

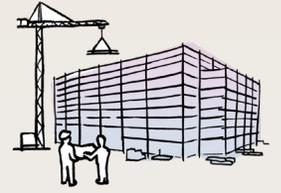
| | | | | |
|--------------------|----------|----------|------|-----|
| Qualité de l'objet | Bon | III | II | I |
| | Moyen | VI | V | IV |
| | Mauvaise | IX | VIII | VII |
| | | Mauvaise | | Bon |

Qualité de la situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| Volume de placement du SFI | 365 millions de CHF |
| Utilisation | 70% habitat 30% bureaux, commerces |
| Architecture | Staufers Hasler Frauenfeld avec Graser Troxler Zurich |
| Commercialisation | www.oh-ffice.ch www.aeschenplatz6.ch |
| Début de la construction / achèvement | 2028 2030 |
| Infos | <ul style="list-style-type: none"> Transformation du siège d'UBS en logements 09/23 Mandat d'étude terminé 2024 Élaboration du projet indicatif et du plan d'aménagement |

OETWIL AM SEE (ZH) | SCHACHENWEID

Schachenstrasse 15, 8618 Oetwil am See



| | | | | |
|--------------------------|------------|---------------|----------------------|--------------|
| ESG | 3.6 | Bâtiment | | Site |
| | | 5.0 | | 2.3 |
| Sécurisation des terres | | Développement | Construction | Opérationnel |
| Détails du projet | | | Loyer | |
| Appartements | | | 90 | |
| Surface habitable | | | 9'456 m ² | |
| Espace commercial | | | 694 m ² | |

Matrice du marché (par WP)

| | | | | |
|--------------------|----------|----------|------|-----|
| Qualité de l'objet | Bon | III | II | I |
| | Moyen | VI | V | IV |
| | Mauvaise | IX | VIII | VII |
| | | Mauvaise | | Bon |

Qualité de la situation

| | |
|--|--|
| Volume de placement du SFI | 95 millions de CHF |
| Utilisation | 95% résidentiel 5% commercial |
| Architecture | ERP Architekten AG, Baden |
| Commercialisation | www.projekt-schachenweid.ch |
| Début de la construction / achèvement | 07/2025 01/2028 |
| Infos | <ul style="list-style-type: none"> Vivre au naturel avec toutes les possibilités 11/23 Demande de permis de construire déposée 04/24 Permis de construire attendu |

25ème émission



EMISSION "SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL" (DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL SUISSE)

Profiter d'un excellent portefeuille de développement avec un excellent pipeline de projets



**Les dates clés de la
25e émission**

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Volume | Objectif : CHF 30-45 millions |
| Prix | CHF 154,1458 (NAV au 31.12.2024) |
| Souscription minimale | CHF 100'000 |
| Période de souscription | 4 mars au 21 mars 2025 |
| Libération | jusqu'au 31 mars 2025 |
| Commission des dépenses | 0.5 % |
| N° de valeur / ISIN | 34401187 / CH0344011876 |



Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34
CH - 8002 Zürich
info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch

Votre contact :
Reto Niedermann - CEO
+41 58 458 44 44
reto.niedermann@serainainvest.ch



vertreten durch:
Seraina Invest AG
T +41 58 458 44 00

DISCLAIMER: Dieses Dokument wurde von der Seraina Investment Foundation (nachfolgend «SIF») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SIF gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der SIF zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient lediglich Informationszwecken und der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen an der SIF dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SIF weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SIF. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SIF kostenlos bezogen werden.