

# FACTSHEET

## «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Un groupe de placement de  
Fondation de placements  
Seraina Investment Foundation



### Fondation

La Seraina Investment Foundation est une fondation de placement de droit suisse, créée en 2016. La fondation de placement s'adresse exclusivement à des institutions de prévoyance de droit privé ou public domiciliées en Suisse, enregistrées et exonérées d'impôts, ainsi qu'à des personnes morales qui gèrent des placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et investissent auprès de la fondation de placement exclusivement des fonds pour ces institutions. L'objectif de la fondation de placement indépendante, gérée par Seraina Invest AG, est de gérer des solutions de placement innovantes et durables exclusivement pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses.

### Anlagestrategie

L'allocation stratégique du groupe de placements «Swiss Development Residential» se concentre sur un portefeuille diversifié composé de projets immobiliers suisses et englobe également des biens immobiliers existants devant être assainis. Le groupe de placements a la possibilité de conserver les projets immobiliers achevés ou de les vendre. A cet égard, une répartition adaptée par région, emplacement et utilité est primordiale. Dans le cadre de la sélection des sites, il est tenu tout particulièrement compte des cycles du marché immobilier, du potentiel économique et de l'environnement politique, juridique et fiscal. Différents types d'affectation sont possibles: logements (location et propriété par étages), bureaux et vente de parties de complexes résidentiels.

### Portfolio

Le groupe de placement „Swiss Development Residential“ est une solution d'investissement innovante et durable qui compte actuellement plus de 40 projets immobiliers résidentiels suisses. Il s'agit d'un portefeuille de projets immobiliers suisses attractifs, situés dans de très bonnes macro et micro-situations. Le portefeuille de la Seraina Investment Foundation provient en partie de son propre pipeline d'acquisitions ainsi que d'achats immobiliers de tiers.

### Groupe de placements

<b>Nom</b>	Swiss Development Residential
<b>Catégorie d'actif</b>	Immobilier suisse
<b>Stratégie</b>	Développement (commerce)
<b>Indice de référence</b>	Indice KGAST Immo
<b>Gérant</b>	Privera AG
<b>Organe de révision</b>	Ernst & Young AG
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
<b>Experts en estimation</b>	Wüest Partner AG
<b>Autorité de surveillance</b>	CHS PP, Berne
<b>Exercice</b>	du 1er janvier au 31 décembre
<b>Estimation de la valeur vénale du portefeuille</b>	Annuelle au 31 décembre
<b>Calcul de la VNI</b>	Trimestrielle
<b>Publication de la VNI</b>	Trimestrielle
<b>Possibilité de rachat ordinaire</b>	Durant la phase de développement de 5 ans, la durée minimale de conservation est de trois ans. Audelà, le délai de résiliation est de 18 mois pour une résiliation effective en fin d'exercice.
<b>Commission d'émission</b>	1.50 % <sup>1</sup>
<b>Distribution des revenus</b>	Thesaurierend <sup>2</sup>
<b>Quote-part des fonds étrangers</b>	max. 33.33 %
<b>Rendements cibles</b>	5.5% p.a.
<b>TER<sub>ISA</sub> GAV maximum</b>	0.95 %
<b>Numéro de valeur</b>	34401187
<b>Code ISIN</b>	CH0344011876

### Anlagezielrendite

L'objectif de rendement à long terme pour les investissements immobiliers construits selon les dernières normes de construction devrait être de 5,5% par an.

<sup>1</sup> La commission d'émission sera portée au crédit du patrimoine du groupe de placements. Elle sert à couvrir les frais de distribution et coûts annexes tels que les honoraires de conseil et autres frais liés à l'émission et au rachat de droits. Une partie des commissions de rachat (jusqu'à 0,5% de la valeur d'inventaire des droits) peut être utilisée pour payer la commission de distribution à des tiers.

<sup>2</sup> Le groupe de placements Swiss Development Residential peut procéder à des distributions ou bien capitaliser les gains.

**Contact:**

Seraina Investment Foundation  
*représenté par :*

Seraina Invest AG  
Stockerstrasse 34  
8002 Zürich  
Tel: +41 58 458 44 00  
[info@serainainvest.ch](mailto:info@serainainvest.ch)  
[www.serainainvest.ch](http://www.serainainvest.ch)

Reto Niedermann  
Chief Executive Officer  
Tel: +41 58 458 44 44  
Email: [reto.niedermann@serainainvest.ch](mailto:reto.niedermann@serainainvest.ch)

---

Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par Seraina Investment Foundation (ci-après «SIF»). La SIF ne garantit toutefois aucunement l'exactitude ou l'exhaustivité des informations qu'il contient et décline toute responsabilité en cas de perte qui aurait découlé de leur utilisation. Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de la SIF au moment de la rédaction; elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres indiqués n'ont pas été vérifiés. Le présent document n'a qu'un but informatif et est fourni pour être exclusivement utilisé par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation pour souscrire ou acquérir de toute manière que ce soit des droits dans la SIF, et n'exempte pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier ces informations, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, pour en établir la compatibilité avec ses propres ressources. Concernant la souscription de droits, seul le prospectus en vigueur est applicable, ainsi que les statuts et règlements de la SIF. Il est interdit de reproduire le présent document en tout ou partie sans l'accord écrit de la SIF. Il est exclusivement destiné aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres institutions exonérées d'impôts, ayant leur siège en Suisse et ayant pour but la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes administrant des avoirs de prévoyance et soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, en particulier concernant des fluctuations de valeur et de revenus. Les données de rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucunement une garantie de résultats actuels ou futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés à l'émission et au rachat. Il est impossible de garantir que la performance de l'indice de référence sera égale ou dépassée. L'émetteur des droits est la SIF. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que les rapports annuels ou fiches d'information les plus récents sont disponibles gratuitement auprès de la SIF. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) représente la totalité des commissions et frais imputés en continu au patrimoine total moyen (frais d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage du patrimoine total et anticipe la moyenne des douze mois suivants, toutes choses égales par ailleurs.