

# FICHE D'INFORMATION

## «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Un groupe de placement de la  
fondation de placement  
Seraina Investment Foundation



### Fondation

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

### Stratégie de placement

L'allocation stratégique du groupe de placement «Swiss Development Residential» se concentre sur un portefeuille diversifié de projets immobiliers suisses (y compris des immeubles existants à rénover). Le groupe de placement peut conserver ou vendre les projets immobiliers achevés. Il met l'accent sur une répartition appropriée par région, par emplacement et par type d'utilisation. Lors du choix des sites, il tient notamment compte des cycles du marché immobilier, de la puissance économique ainsi que de l'environnement politique, juridique et fiscal. Les types d'utilisation envisageables sont notamment l'habitat (location et propriété par étages) ainsi que les bureaux et la vente dans le cadre de lotissements.

### Portefeuille

Le groupe de placement «Swiss Development Residential» est une solution de placement innovante et durable qui regroupe actuellement plus de 40 projets immobiliers résidentiels suisses. Il s'agit d'un portefeuille de projets immobiliers suisses attrayant, avec de très bons emplacements au niveau tant macro que micro. Le portefeuille de Seraina Investment Foundation provient en partie de son propre pipeline d'acquisitions ainsi que d'achats immobiliers réalisés par des tiers.

### Anlagegruppe

Nom	Swiss Development Residential
Catégorie d'actif	Immeubles suisses
Stratégie	Développement (habitat)
Indice de référence	Immo-Index de la CAFP
Organe de révision	Ernst & Young AG
Banque dépositaire	Banque cantonale vaudoise (BCV)
Experts en estimation	Wüest Partner AG
Autorité de surveillance	CHS PP, Berne
Exercice comptable	01.01.-31.12.
Estimation de la valeur vénale du portefeuille	Annuellement au 31.12
Calcul de la VNI	Trimestriellement
Publication de la VNI	Trimestriellement
Possibilité ordinaire de rachat	Le délai de résiliation est de 18 mois pour la fin de l'exercice
Commission d'émission	1.0 % <sup>1</sup>
Distribution des revenus	Capitalisation <sup>2</sup>
Taux d'endettement	max. 33.33 %
Rendements cibles des placements	5.5% par an
TER <sub>ISA</sub> GAV max.	0.95 %
N° de valeur	34401187
ISIN	CH0344011876

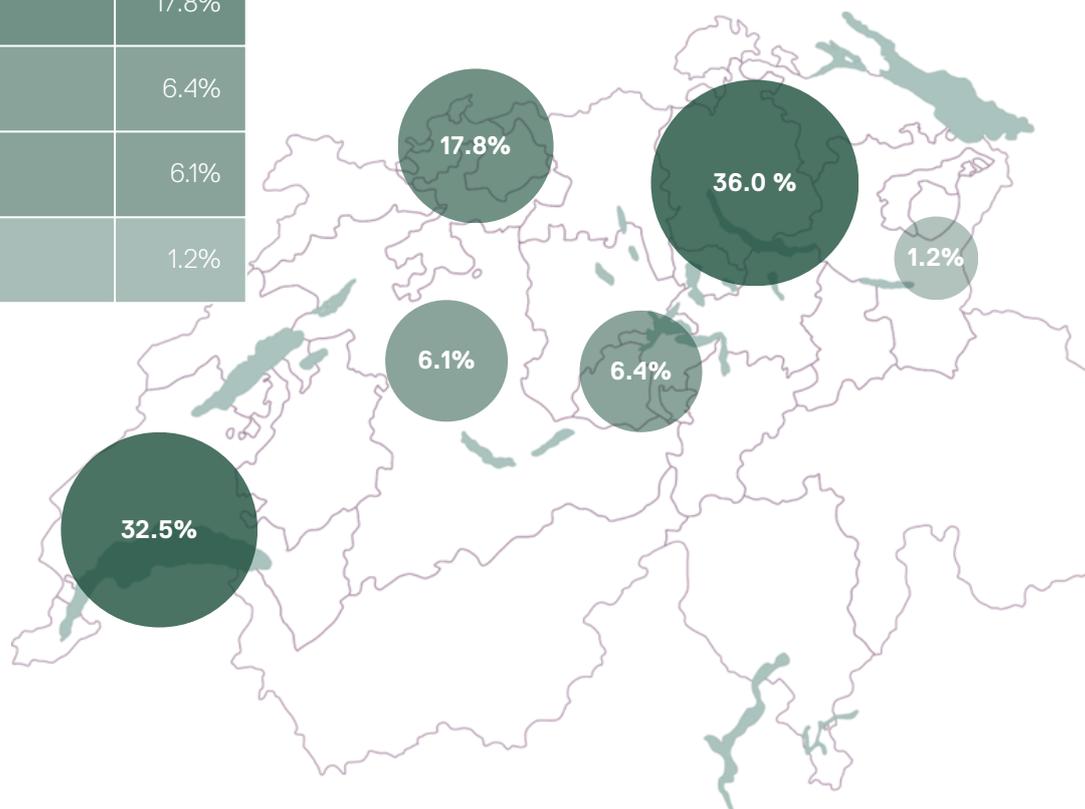
### Rendement cible des placements

Le rendement cible à long terme des placements immobiliers à réaliser selon les dernières normes de construction visé est de 5,5% par an.

<sup>1</sup> La commission d'émission est portée au crédit du patrimoine du groupe de placement. Elle sert à couvrir les frais de distribution et coûts annexes tels que les honoraires de conseil, les taxes, etc., liés à l'émission et au rachat de droits. Une partie des commissions d'émission (jusqu'à 0,5% max. 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 placement Swiss Development Residential peut procéder à des distributions de dividendes ou bien capitaliser les gains.

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



### Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34 · 8002 Zurich  
[www.serainainvestmentfoundation.ch](http://www.serainainvestmentfoundation.ch)

*représentée par:*

### Seraina Invest AG

Baarerstrasse 37 · 6300 Zoug  
[www.serainainvest.ch](http://www.serainainvest.ch)  
[info@serainainvest.ch](mailto:info@serainainvest.ch)



### Ingo Bofinger

Directeur de Seraina Investment Foundation  
+ 41 58 458 44 41  
[ingo.bofinger@serainainvest.ch](mailto:ingo.bofinger@serainainvest.ch)

### Clause de non-responsabilité

Le présent document a été élaboré avec soin et en toute bonne foi par Seraina Invest SA (ci-après «SI»). SI 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 SI au moment de sa 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 SI, 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 SI. Il est interdit de reproduire le présent document en tout ou partie sans l'accord écrit de SI. 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 rendement 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 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 SI. 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.