seraina invest

# FICHE D'INFORMATION

# «SIF Living *ESG*»

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

Le groupe de placement «SIF Living ESG» se concentre sur une sélection exclusive de biens immobiliers locatifs de haute qualité et prêts à être occupés issus du groupe de placement «Swiss Development Residential». Ce portefeuille initial est complété de manière ciblée par des acquisitions d'objets existants durables. Tous les biens répondent aux normes énergétiques et de construction les plus élevées et disposent de notations ESG nettement supérieures à la moyenne suisse. Celles-ci sont contrôlées chaque année par l'entreprise indépendante Wüest Partner AG.
La stratégie allie des avantages écologiques et économiques pour les habitants, les investisseurs et l'environnement: pas de coûts de rénovation à court terme et faibles coûts d'exploitation. La performance repose à plus de 85% sur le cash-flow en cours associé à une marge EBIT élevée. Toutes les prescriptions ESG et exigences réglementaires pertinentes ont déjà été intégralement mises en œuvre; la trajectoire de réduction est donc déjà prise en compte.

## Portefeuille

L'accent est mis sur l'habitat classique et traditionnel, avec une part de plus de 50%. Le portefeuille est complété par des formes de logement alternatives telles que des logements adaptés aux seniors ou des logements groupés adaptés à des projets de vie modernes. Cette structure crée un portefeuille immobilier robuste tourné vers l'avenir avec une forte valeur ajoutée pour la société.

## Groupe de placement

| | |
|---|---|
| **Nom** | SIF Living ESG |
| **Catégorie d'actif** | Immeubles suisses |
| **Stratégie** | Habitat/vie |
| **Indice de référence** | Immo-Index de la CAFP |
| **Organe de révision** | Ernst & Young SA |
| **Banque dépositaire** | Banque cantonale vaudoise (BCV) |
| **Experts en estimation** | Wüest Partner SA |
| **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** | max. 2.0 %[1] |
| **Distribution des revenus** | Capitalisation[2] |
| **Taux d'endettement** | max. 33.33 % |
| **Rendements cibles des placements** | 3,5% à 5,0% par an |
| **TER$_{ISA}$ VNI max.** | max. 0.90 %<br>2024: 0.0 % \| 2025: 0.0 % |
| **N$_{o}$ de valeur** | 1275091333 |
| **ISIN** | CH1275091333 |

## Rendement cible des placements

Le rendement cible à long terme du portefeuille immobilier créé selon les dernières normes énergétiques et de construction se situe entre 3,50% et 5,0% par an (rendement brut, évolution de la valeur du marché comprise).
En raison de la forte demande de surfaces locatives modernes, le groupe de placement s'attend à une évolution durable de la valeur du marché et à des rendements stables à long terme.

1 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.

2 Le groupe de placement «SIF Living ESG» peut procéder à des distributions de dividendes ou bien capitaliser les gains.

# Extrait de portefeuille

**Bülach (Glasi, bâtiment S), Dolomitgasse 2**

**Bülach (Glasi, bâtiment P), Piazza Santeramo 2**

**Bülach (Glasi, bâtiment Q), Glasistrasse 4**

**Schaffhouse (Gloggenguet), Herblingerstrasse 47**

**Genève (Les Genêts), chemin du Champ-Baron 22**

**100% de sources d'énergie non fossiles**

**Seraina Investment Foundation**
Thurgauerstrasse 36 • 8050 Zurich
www.serainainvestmentfoundation.ch

*représentée par :*

**Seraina Invest SA**
Baarerstrasse 37 • 6300
Zug www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

**Ingo Bofinger**
Directeur général de la Seraina Investment Foundation + 41 58 458 44 41
ingo.bofinger@serainainvest.ch

## Disclaimer

Ce document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par la Seraina Investment Foundation (ci-après « SIF »). La SIF ne donne toutefois aucune garantie quant à son contenu et son exhaustivité et décline toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de la SIF au moment de la rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf indication contraire, tous les chiffres sont non vérifiés. Le document est fourni à titre informatif uniquement et est destiné à l'usage exclusif du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de droits auprès de la SIF et ne dispense pas le destinataire de son propre jugement. Il est notamment recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, la compatibilité des informations avec sa situation personnelle. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de la SIF sont déterminants pour la souscription de droits. Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SIF. Il s'adresse expressément aux institutions de prévoyance et autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse qui servent à la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et sont soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les rendements historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent aucune garantie pour les résultats actuels et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. Il ne peut être garanti que la performance de l'indice de référence sera atteinte 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 le rapport annuel actuel ou les fiches d'information peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SIF. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) désigne l'ensemble des commissions et frais qui sont régulièrement prélevés sur la fortune totale moyenne (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale et anticipe la moyenne des douze mois à venir, dans des conditions inchangées.