



durch Vertrauen & Kompetenzen

2024

Inhaltsverzeichnis



Vorwort des Stiftungsrats

Stabilität in bewegten Zeiten



2024 in Kürze

Das Geschäftsjahr auf einen Blick



Impressum

Projektleitung, Redaktion & Design





Vorwort des Stiftungsrats

Liebe Investierende
Liebe Lesende

Das Geschäftsjahr 2024 zeigte eindrucksvoll die Stärke und Widerstandsfähigkeit der Seraina Investment Foundation. Nach einem herausfordernden Jahr 2023 – geprägt von Inflation, steigenden Baukosten und hohen Zinsen – hatten wir die ideale Ausgangslage für eine starke Performance: ein stabiles Team, exzellentes Projektmanagement und eine solide Marktposition. Alles deutete auf ein erfolgreiches Jahr hin.

Doch dann kam die unerwartete Wende: Unser langjähriger Entwicklungspartner, die Steiner

Unser Erfolg in diesem anspruchsvollen Umfeld ist nicht selbstverständlich. Er basiert auf zwei zentralen Faktoren: Erstens auf einem eingespielten, stabilen Team mit ausgewiesenem Projekt-Know-how, das wir im Geschäftsjahr weiter ausgebaut haben. Zweitens auf einer ausgeprägten Hands-on-Mentalität. Unsere Teams arbeiten eng zusammen, sind in jeder Projektplanungs- und Entwicklungsphase tief involviert und können bei Veränderungen sofort einschreiten. Dies erwies sich insbesondere bei der schrittweisen Loslösung von Steiner als entscheidend.

AG, geriet in die Nachlassstundung und leitete ein halbes Jahr später ihre Liquidation ein. Diese Situation erforderte ein schnelles und entschlossenes Handeln. Unsere oberste Priorität war die Sicherung aller noch mit Steiner verknüpften Projekte – unabhängig von ihrer Phase. Dank unserer vorausschauenden Diversifizierungsstrategie der letzten Jahre konnten wir alle betroffenen Projekte entweder erfolgreich an neue Partner übergeben oder eigenständig weiterführen. Zwar gab es punktuelle Verzögerungen, doch durch unser proaktives Eingreifen haben wir schwerwiegendere Folgen verhindert. Für mich persönlich ist dies ein Beweis dafür, dass unser strategischer Kurs richtig war.



AJAY SIROHI
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT UND
VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT

«Auch wenn sich die makroökonomischen Rahmenbedingungen im Vergleich zu den anspruchsvollen letzten Jahren entspannt haben, blieb das Marktumfeld herausfordernd. Umso erfreulicher ist unsere Performance von 3,33 % unter diesen Bedingungen.»

Auch wenn sich die makroökonomischen Rahmenbedingungen im Vergleich zu den anspruchsvollen Jahren 2022 und 2023 entspannt haben, blieb das Marktumfeld herausfordernd. Umso erfreulicher ist unsere Performance von 3,33 % unter diesen Bedingungen. Das Jahresergebnis 2024 reflektiert die temporären Verzögerungen durch den Ausfall der Steiner AG sowie damit verbundene Kosten und Risiken. Sämtliche Rückstellungen sind bereits eingerechnet, sodass das Ergebnis nun eine bereinigte, stabile Grundlage für unsere weitere Entwicklung bildet. Mit der FINMA-Bewilligung haben wir im Jahr 2024 unser Risikomanagement und unsere Compliance weiter gestärkt, die OAK-Aufsicht ergänzt und unser Engagement für regulatorische Konformität unterstrichen.

Mit Blick auf 2025 sind die Perspektiven ausgezeichnet. Sinkende Zinsen, ein rückläufiger Diskontsatz, ein optimistischer Schweizer Immobilienmarkt und die steigende Nachfrage nach Wohneigentum – insbesondere in Ballungszentren – wirken sich positiv auf unsere Strategie aus. Gleich sechs unserer Immobilienprojekte werden ihre Baureife erreichen. Mit attraktivem Wohneigentum in Zürich, Uetikon am See und Fällanden starten wir in die Vermarktung, während

eine vielversprechende Pipeline neuer Akquisitionsmöglichkeiten unser Wachstum weiter sichert. Zudem sind wir heute hundertprozentig unabhängig.

Ihr Vertrauen im vergangenen Jahr hat uns in unserem Kurs bestärkt. Wir werden Ihnen auch weiterhin mit einer klaren, pragmatischen Strategie zeigen, dass wir gefestigt aus den Herausforderungen hervorgegangen sind. Denn nur eine gut ausbalancierte Organisation kann nachhaltigen Mehrwert und bestmögliche Renditen erzielen.

Die Grundlage für ein erfolgreiches Jahr 2025 ist geschaffen – der Tiefpunkt liegt hinter uns. Wir blicken zuversichtlich auf ein starkes Wachstum und rechnen mit signifikant steigenden Renditen. Wir danken Ihnen für Ihre Loyalität und freuen uns darauf, diesen positiven Kurs gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen

Herzlich

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ajay Sirohi', with a stylized flourish at the end.

Ihr Ajay Sirohi

Präsident



DER STIFTUNGSRAT DER SERAINA INVESTMENT FOUNDATION
V.L.N.R. IVO VÖGTLI, HENDRIK VAN DER BIE, AJAY SIROHI, THOMAS RISCH UND LUZIUS HITZ

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Achat de sites à fort potentiel - investissement intéressant des fonds de pension: Steiner Investment Foundation renforce son portefeuille dans l'agglomération de Zurich

Zurich, le 12 janvier 2022 - Steiner Investment Foundation a acheté deux sites à fort potentiel. Le premier bien immobilier de la fondation de placement indépendante dans la ville de Zurich est situé au cœur du quartier d'Aussersihl, qui bénéficie d'une excellente desserte. Après avoir investi dans les centres-villes de Bâle et de Genève, Steiner Investment Foundation est désormais présente dans les trois métropoles économiques de Suisse. A Oetwil am See, Steiner Investment Foundation a acquis un terrain pour un futur immeuble d'habitation. Avec ces deux acquisitions dans l'agglomération zurichoise, elle poursuit avec succès sa stratégie visant à investir davantage en Suisse alémanique.

Contribuer à la qualité de vie dans un quartier bien situé

Le terrain récemment acquis Hohlstrasse 190/192 au centre de Zurich est très bien desservi. Il se trouve dans le quartier d'Aussersihl, en pleine mutation, et est parfaitement desservi par les transports publics urbains et interurbains. Au cours des prochaines années, Steiner Investment Foundation souhaite élaborer un projet minutieux avec un mélange d'utilisations orienté vers l'avenir. "Avec son développement, nous contribuerons largement à rendre le quartier d'Aussersihl encore plus attrayant. Il doit être renforcé en tant que lieu d'habitation et de travail où il fait bon vivre", promet Marcel Weiler, Head Transaction Management de la Steiner Investment Foundation. "Pour cela, nous allons certainement avoir des échanges intensifs avec la ville de Zurich".

Bureau à domicile, possibilités de loisirs et situation idéale: Les appartements en copropriété couvrent la tendance de ces dernières années

Le terrain acquis à Oetwil am See est parfaitement situé pour une future utilisation résidentielle. Il est situé à la périphérie est du village, à proximité immédiate d'installations sportives et de loisirs. La commune offre une qualité de vie élevée, est proche du lac de Zurich et convient parfaitement aux personnes qui aiment organiser leurs loisirs de manière active. Steiner Investment Foundation veut réaliser dans les prochaines années des appartements attrayants en copropriété sur ce terrain de 16 000 mètres carrés. "Ici, ce qui s'est révélé être un grand besoin en Suisse au cours des deux dernières années devient possible", déclare Reto Niedermann, CEO de la Steiner Investment Foundation. "De beaux appartements verront le jour dans un cadre verdoyant, permettant le travail à domicile, tout en étant à proximité de possibilités de loisirs et de lieux de travail attrayants".

Présent dans les métropoles économiques et réparti géographiquement de manière optimale

Après avoir investi avec succès dans les centres-villes de Bâle et de Genève, Steiner Investment Foundation a acheté son premier terrain dans le centre-ville de Zurich. Parallèlement, elle a pu acquérir un deuxième terrain dans la zone d'attraction de la ville. Avec son groupe de placement "Swiss Development Residential", elle a ainsi investi dans des objets situés au cœur des villes dans les trois métropoles économiques de Suisse. Steiner Investment Foundation réalise ainsi systématiquement sa stratégie de répartition géographique optimale de son portefeuille en Suisse alémanique et en Suisse romande. Elle investit ainsi avec succès et à long terme les fonds des caisses de pension de nombreuses institutions de prévoyance et d'assurés en Suisse.

Steiner Investment Foundation : Placements rentables pour les assurés des caisses de pension

Steiner Investment Foundation, dont le siège est à Zurich, est une fondation de placement suisse indépendante de droit suisse. Elle investit à long terme et de manière rentable les fonds de caisses de pension d'institutions de prévoyance de toute la Suisse dans des projets immobiliers. Son portefeuille comprend des immeubles de différentes tailles en Suisse alémanique et en Suisse romande. Depuis le 1er novembre 2019, la Steiner Investment Foundation est membre de la Conférence des administrateurs de fondations de placement CAF. Ses membres s'engagent à respecter les principes de qualité, de transparence, de sécurité et de participation.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Contact pour les demandes:

Steiner Investment Foundation

Viviane Gschwindt

Investor Relations & Marketing Manager / Executive Assistant

Hagenholzstrasse 56

8050 Zürich

T. +41 58 445 22 68

viviane.gschwindt@steinerinvest.com



Impressum

© Seraina Investment Foundation, 2025

Der Geschäftsbericht 2024 der Seraina Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die elektronische deutsche Version.

Projektleitung, Konzeption, Design

Alina Lang, Seraina Invest AG, Zürich

Text

Lena Nasdal

Programmierung

Opten AG, Dübendorf

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Fotografie

Nicolas Bruni

Fotolocation

Südsicht, Vitznau

Kontakt

Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34

CH-8002 Zürich

www.serainainvestmentfoundation.ch

info@serainainvest.ch

+41 58 458 44 00

