

INVESTOREN FACTSHEET

SERAINA REAL ESTATE AG «OPPORTUNITY»

August 2024

Key Facts

- Anlagezielrendite (IRR) > **8.0%** p.a.
- **laufende Cashflow** aus Mieterträgen
- Targetportfolio > **CHF 150 Mio.**
- Kapitalstruktur: Min. **20%** EK/ Max. 80% FK (inkl. Mezzanine)
- Ticket-Size pro EK-Investor min. **CHF 1.0 Mio.** → Ziel 2. Kapitalerhöhung **total CHF 40 Mio.**
- Limitierte Verfügbarkeit: für ausgewählte **qualifizierte/professionelle CH-Investoren**
- EK-Rückzahlung nach **5 Jahren**
- Hohe Opportunitäten zur ESG-Integration/ Dekarbonisierungsstrategie – **neueste Standards**
- Entwicklung/ Verkauf bis und mit **Baubewilligung**
- Keine Investitionen in Realisierung → **kein Baurisiko**
- **Zentrale Lagen** in Schweizer Städten (>20'000 Einwohner) und deren Einzugsgebiete
- **Attraktive Mikrolagen** mit guter Verkehrsanbindung
- **Wohnnutzung** (Miete, Stockwerkeigentum) + kommerzielle Nutzungen als Teil von Überbauungen
- Projektlaufzeit/ Haltedauer **2-5 Jahre**

Hintergrund

Die aktuelle Immobilien-Wirtschaftslage zeichnet sich durch steigende Mieten in den Schweizer Wirtschaftszentren aufgrund einer anhaltenden hohen Einwanderung und demgegenüber zurückstehenden Baubewilligungen für neue Wohnungen aus. Die gedämpfte Investitionsfreudigkeit institutioneller Anleger in Immobilien aufgrund einer aktuellen Überallokation verstärken diesen Trend und führt zu vermehrten Veräusserungen.

Die Umsetzung von Verdichtungsmassnahmen sowie die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen und die Umnutzung bestehender Immobilien sind ein starker Nährboden für Veränderungen im urbanen Raum.

Anlageziel & Anlagestrategie

Das Anlageziel der Seraina Real Estate AG (SREAG) ist die Erwirtschaftung einer Rendite, durch den Ankauf bestehender Liegenschaften in attraktiven CH-Lagen mit laufendem Cashflow aus Mieterträgen und hohem Entwicklungspotential.

Bestandsliegenschaften mit hohem Entwicklungspotential sollen zeitnah entwickelt und repositioniert

werden. Die Kostentragung der Projektentwicklung und des Fremdkapitals erfolgt grösstenteils mittels der laufenden Mieterträge.

Anlagezielrendite

Die langfristige Anlagezielrendite der gemäss neuesten Baustandards zu erstellenden Immobilienanlagen soll bei > 8.0% p.a. liegen.

Benefits

Durch eine Anlage in die SREAG profitieren die Investoren von:

- Zugang zu einem Portfolio mit hohem Wachstumspotenzial
- Aktives Management durch erfahrenen Immobilienentwickler mit ausgewiesenem Track-Record
- Verkauf mit Baubewilligung
- Kein Baurisiko
- Anlagezielrendite unter Einhaltung höchster Nachhaltigkeitsstandards

Schlüsselzahlen (per Ende Juli 2024)

| Bilanz | | Aktienpreis | | |
|--------|----------------|--------------|-------------|-----------|
| GAV | CHF 37.68 Mio. | 31.12.2023 | CHF 10.2362 | |
| NAV | CHF 14.76 Mio. | 30.09.2024 * | CHF 12.6811 | (+ 23.9%) |

* voraussichtlicher Quartalsabschluss per Ende September.

Projektportfolio *

| | | | | |
|---|---|---|--|---|
|  | Hauptstrasse 14-18 Aarau-Rohr Neubau und Renovation | Anzahl Wohnungen: 39 Stk. Nutzfläche: 3'440 m ² Projekt IRR: 14.0% | Kauf Baueingabe Baubewilligung | Mai 2024 Mitte 2025 Mitte 2026 |
|  | Fachstrasse 74 Oberrieden ZH Neubau | Anzahl Wohnungen: 8 Stk. Nutzfläche: 790 m ² Projekt IRR: 9.0% | Kauf Baueingabe Baubewilligung | Juli 2024 Ende 2024 Mitte 2026 |
|  | Weizenstrasse 7 Zürich-Wipkingen Neubau | Anzahl Wohnungen: 16 Stk. Nutzfläche: 1'310 m ² Projekt IRR: 9.0% | Kauf Baueingabe Baubewilligung | Juli 2024 Anfang 2025 Ende 2025 |

* Mit der laufenden Kapitalerhöhung wird der Einkauf weiterer Objekte aus der Projekt-Pipeline möglich.

Issuing Facts

| | |
|---------------------------------|--|
| Geschäftsleitung / Asset-Mgmt. | Seraina Invest AG |
| Rechtsform | Aktiengesellschaft |
| Währung | CHF |
| Startportfolio (Ausgabevolumen) | CHF 150 Mio. / min. CHF 40 Mio. |
| Domizil | Schweiz |
| Duration | Unbefristet |
| Investitionsstrategie | Development (residential min 70% / commercial max 30%) |
| Fremdkapitalquote | Max. 80% (FK + Mezzanine) |
| Distribution Partner | Seraina Invest AG |
| Zahlstelle | Bank J. Safra Sarasin AG |
| Ertragsverwendung | Thesaurierend |
| Revisoonsstelle | Ernst & Young AG, Switzerland |
| Schätzungsexperten | Wüest Partner AG/ KPMG AG |
| NAV-Publikation | Jährlich |
| Geschäftsjahr | 01.01. - 31.12. |
| Ausgabekommission | 1.50% |
| Management-Fee | 0.85% p.a. (GAV basierend) * |
| Renditeziel | > 8% p.a. Aktien ** |
| Zeichnungsfrist | Q1/2024 (geplant) |
| Zahlungsdatum | Q1/2024 (geplant) |
| Liquidität | Nicht börsennotiert, keine Liquidität |

* zzgl. 20% Performance Fee (Berechnung nach Ablauf des fünften Geschäftsjahres aus der Differenz der effektiven Rendite und der Anlagezielrendite von > 9% für Aktien und > 11% für Partizipationsscheine)

** Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

INVESTOREN FACTSHEET

SERAINA REAL ESTATE AG «OPPORTUNITY»

Kontakt

Seraina Real Estate AG

vertreten durch:

Seraina Invest AG

Stockerstrasse 34

CH-8002 Zürich

T +41 58 458 44 00

info@serainainvest.ch

www.serainainvest.ch

François Bernath – Product Director

T +41 58 458 44 42

francois.bernath@serainainvest.ch

Reto Niedermann – Chief Executive Officer

T +41 58 458 44 44

reto.niedermann@serainainvest.ch

Dieses Dokument wurde von der Seraina Real Estate AG (nachfolgend «SREAG») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SREAG 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 SREAG 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 Beteiligungspapieren an der SREAG dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. 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 Beteiligungspapieren ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SREAG. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SREAG weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Investoren mit Sitz in der Schweiz, die als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG gelten und gleichzeitig professionelle Kunden gemäss Art. 4 und 5 FIDLEG sind. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Emittentin der Beteiligungspapiere ist die SREAG. Zahlstelle ist die Bank J. Safra Sarasin AG. Prospekt, Statuten und Reglemente sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SREAG kostenlos bezogen werden. Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen. Dieses Dokument ist als Marketingkommunikation im Zusammenhang mit den Beteiligungspapieren der SREAG zu betrachten. Der Prospekt, der nicht als Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. FIDLEG qualifiziert, kann auf dem folgenden Link heruntergeladen werden: <https://www.serainainvest.ch/de/persoendlich/neuemission-seraina-real-estate-ag>