

INNOVANT – DURABLE - COMPETENT

Potentiel de création de valeur dans le développement immobilier en Suisse et en Inde: une perspective comparative

City Investments Performer Conférence à Lausanne – 17 juin 2026

Andreas Staub / Ingo Bofinger



A DECADE OF VALUE CREATION

Plateforme entièrement intégrée d'investissement et de développement

> **CHF 2 milliards**

d'actifs sous gestion

Actifs immobiliers en Suisse et en Inde

54

spécialistes

Dont 38 collaboratures en Suisse et 16 en Inde

5

sites

Zoug, Zurich, Berne, Nyon und Mumbai

4

solutions d'investissement

Développements immobiliers en Suisse, immeubles de rendement en Suisse et développements immobiliers en Inde

60

projects et actifs immobiliers

en Suisse et en Inde

Acquisition

Analyse de marché et transactions

Développement

de la planification à la réalisation

Asset Management

Gestion active et maintien de la valeur des actifs

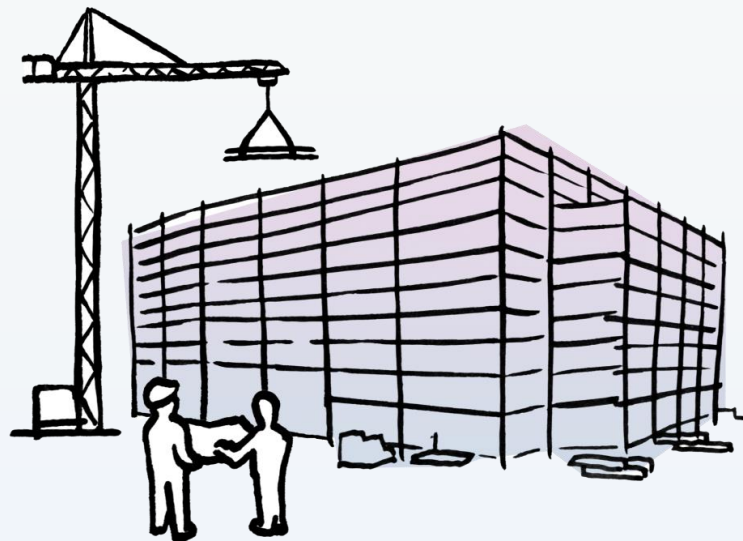
Commercialisation

Mise en localisation et positionnement sur le marché B2C

Exit

Accompagnement à la transaction et désinvestissement

Section Suisse



LA THÈSE FONDAMENTALE

La formule universelle

1

Complexité

Réglementaire, foncière, financière, opérationnelle

2

Barrières à l'entrée

Rareté des acteurs capables d'exécuter

3

Création de Valeur

Différentiel de compétence = alpha structurel

4

Rendement supérieur

Retour ajusté au risque, décorrélé des cycles

La complexité n'est pas un risque à éviter — c'est la source de la surperformance.

UNE DEMANDE STRUCTURELLE ET NON CYCLIQUE EN SUISSE



La Suisse fait face à un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande de logements. Ce déficit n'est pas conjoncturel — il est ancré dans des dynamiques démographiques et migratoires durables qui renforcent mécaniquement la pression sur le parc résidentiel.

>9M

Population

Seuil historique franchi, croissance continue

+80K

Migration nette / an

Afflux structurel de main-d'œuvre qualifiée

2.1

Personnes / ménage

Réduction continue de la taille des ménages

50K

Logements manquants / an

Déficit cumulatif qui s'aggrave chaque année

POURQUOI LE DÉVELOPPEMENT DEVIENT-IL PLUS COMPLEXE ?



Procédures d'autorisation allongées

3 à 7 ans dans les cantons urbains, avec recours systématiques



Coûts de construction en hausse

Normes Minergie, SIA : >CHF 3'500/m² en zone urbaine



Réglementation croissante

LAT révisée, LDTR, plans de quartier, protection du patrimoine



Financement plus sélectif

Fonds propres accrus, pré-commercialisation, track-record exigé

Ces obstacles sont précisément ce qui génère la valeur pour les opérateurs compétents.

OÙ SE CRÉE LA VALEUR EN SUISSE ?



Sourcing hors-marché

Réseaux propriétaires : notaires, fiduciaires, communes



Maîtrise des autorisations

Permis de construire : le pivot de la valeur



Gestion des parties prenantes

Communes, voisins, locataires : médiation critique



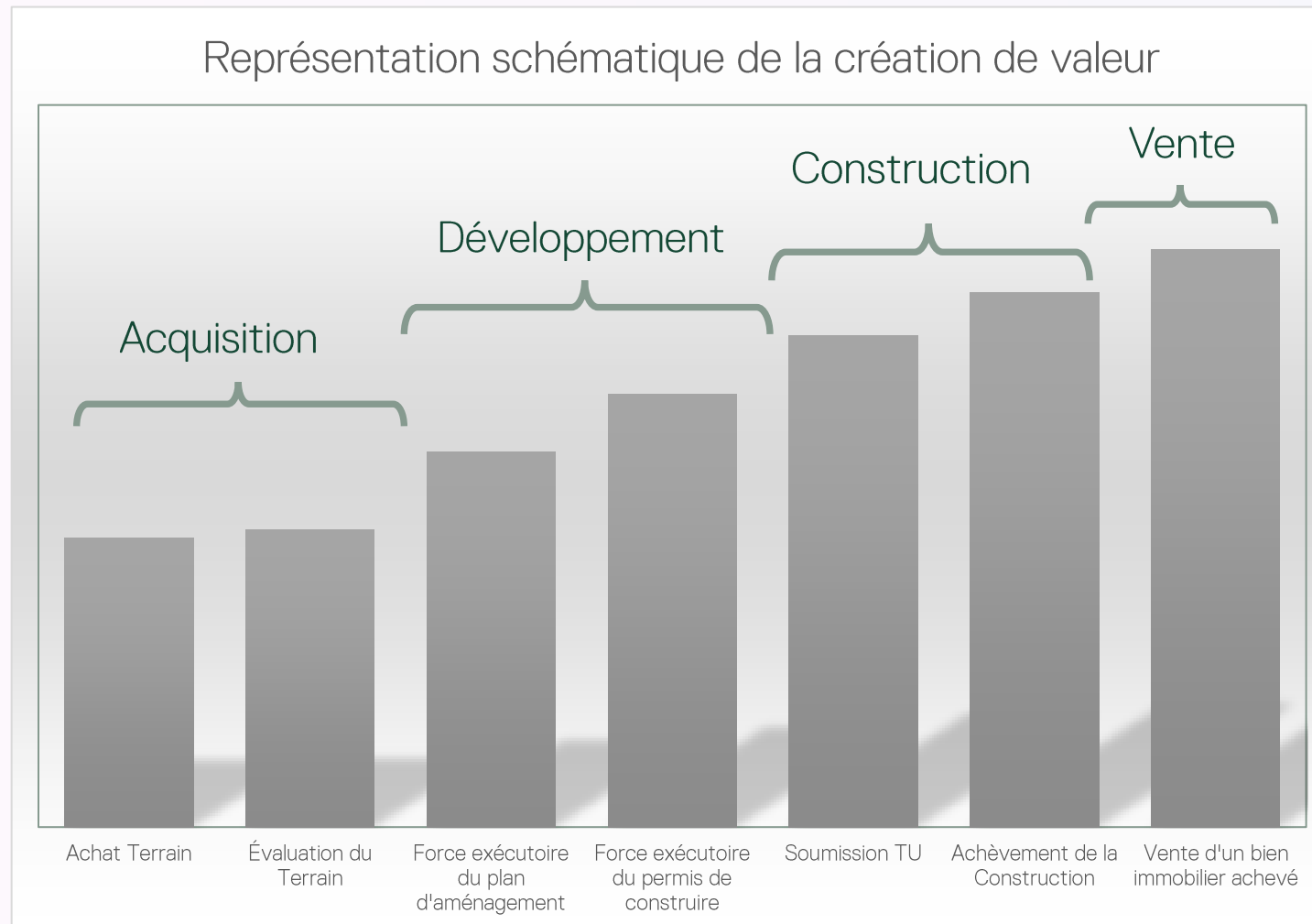
Chaîne de valeur intégrée

De l'acquisition à l'exit : capture totale de la valeur

En Suisse, le capital ne suffit pas. C'est l'expertise qui ouvre les portes.

DE L'ACQUISITION AU RENDEMENT – CAS PRATIQUE

Les ajustements des évaluations reposent sur les différentes étapes clés



- La valeur est déterminée par l'ampleur future de l'usage constructif et le type de commercialisation
- Au cours de la durée du projet, les risques pris en compte dans l'évaluation diminuent et entraînent donc des augmentations de valeur
- Le permis de construire constitue le principal levier de création de valeur

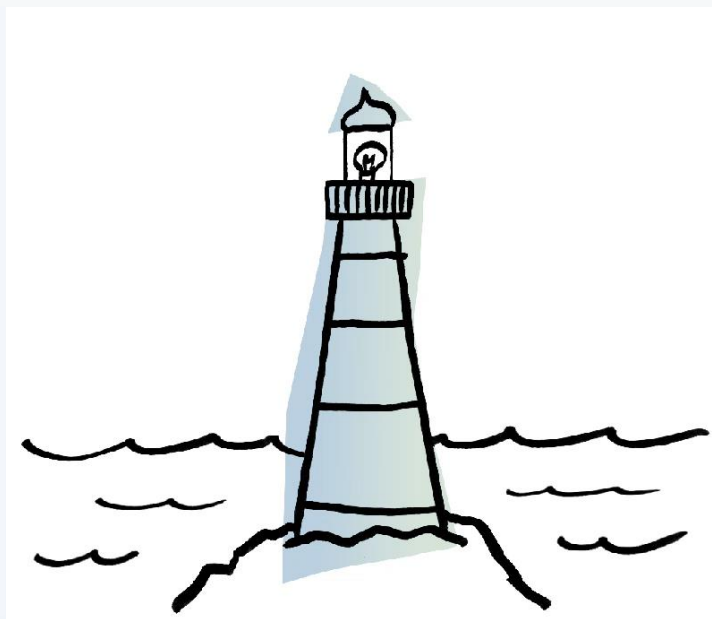


**En Suisse, la rareté crée
la valeur.**

**En Inde, c'est la
complexité de
l'exécution.**

**Deux marchés. Deux moteurs. Une seule logique:
la complexité récompense les opérateurs compétents.**

Section Inde



Pourquoi l'Inde attire-t-elle les investisseurs institutionnels ?



6.6%

Croissance du PIB 2025

Économie la plus dynamique du G20

600M

Nouveaux citoyens d'ici 2050

Urbanisation sans précédent dans l'histoire moderne

\$1.7T

Investissements infrastructure 2024–2030

Doublement vs. la période 2017–2023

\$500Mrd

Marché immobilier 2024

Attendu à \$1 trillion d'ici 2030

L'Inde est la seule grande économie à combiner croissance démographique, urbanisation accélérée et réformes structurelles simultanées.

UNE DEMANDE STRUCTURELLE ET DE LONG TERME

La demande immobilière indienne est ancrée dans des tendances séculaires — non dans des cycles conjoncturels.

35 → 50%

Taux d'urbanisation d'ici 2030

300M

Ménages classe moyenne en 2030

19M

Unités résidentielles manquantes

\$1.4T

Investissements infrastructure 2021–2026

À l'instar de la Suisse, ce déficit n'est pas conjoncturel — il est structurel.

Mumbai : Épicentre du Marché Premium

Mumbai concentre 35–40% de la valeur totale des ventes résidentielles en Inde — et 84% des ventes ultra-luxe.



476'500

Unités vendues en 2024

Top 7 villes indiennes · +84% vs. 2021

84%

Ventes ultra-luxe

Mumbai domine le segment ≥ 500'000 USD

284

Milliardaires en Inde (2025)

32% de leur patrimoine en immobilier résidentiel

+50%

Ultra-HNIs d'ici 2028

19'908 vs. 13'263 en 2023 (Knight Frank)

Mumbai est le seul marché indien où la demande institutionnelle, le capital privé et l'ultra-luxe convergent simultanément.

SOURCING & DÉVELOPPEMENT : INDE VS. EUROPE

L'accès aux opportunités en Inde exige une présence locale irremplaçable — là où l'Europe offre transparence et digitalisation.

Dimension	CH Europe (CH/DE)	IN Inde
Registres fonciers	Centralisés, digitalisés, accès public	Variables par État, digitalisation partielle
Sourcing	Agents, advisors, processus structuré	Réseaux locaux, brokers, relations critiques
Due Diligence	Notarié, vérification registre, env.	Titre, encumbrance, mutation, inspection physique
Délai concept→chantier	24–36 mois (procédures)	12–24 mois (flexibilité réglementaire)
Propriété étrangère	Sans restriction majeure	Via SPV sous normes FEMA

En Inde, le réseau local n'est pas un avantage — c'est une condition d'accès.

L'EXPERTISE LOCALE : LA VRAIE BARRIÈRE À L'ENTRÉE



Acquisition Foncière

Agréger des parcelles fragmentées aux titres multiples exige des années de présence locale.



Navigation Réglementaire

Maîtriser RERA, FSI, TDR et les approbations municipales est une compétence rare.



Réseaux Locaux

L'accès aux meilleures opportunités repose sur des relations enracinées sur des décennies.



Capacité d'Exécution

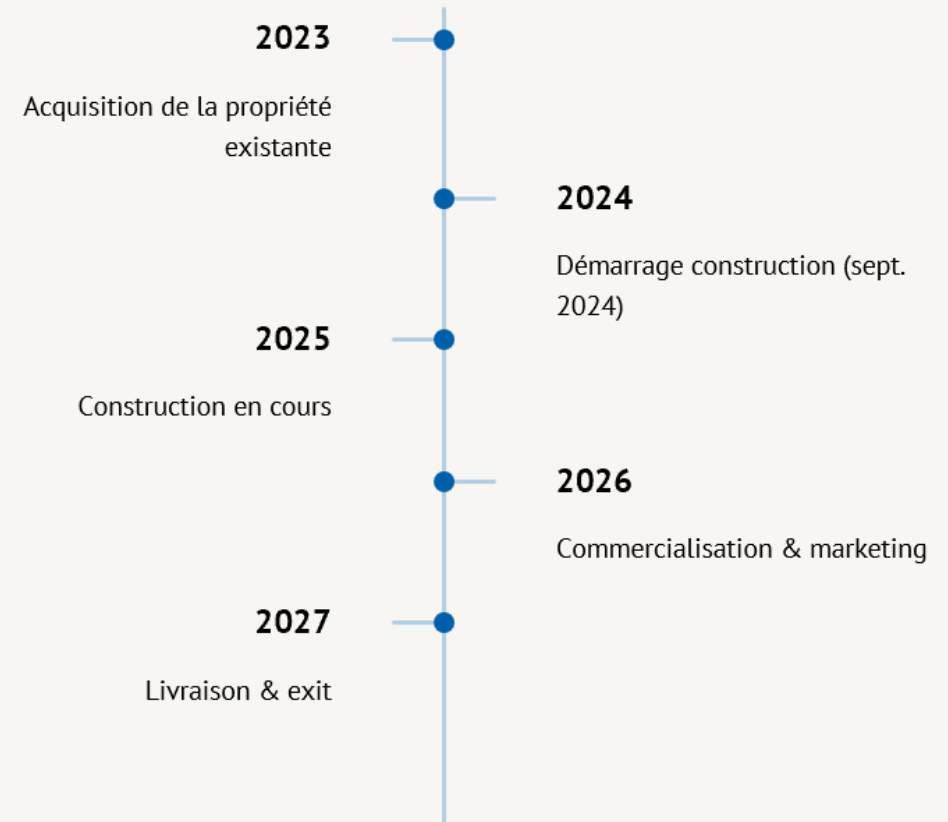
Livrer dans les délais et budgets avec les bons partenaires locaux est le vrai différenciateur.

L'expertise locale est la vraie barrière à l'entrée.

MUMBAI · BANDRA · VILLA FELSTEAD – CAS PRATIQUE

Redéveloppement résidentiel premium dans le quartier le plus prisé de Mumbai — un cas concret de création de valeur par l'expertise locale.

Prix d'acquisition ~CHF 9.1 mn	Coût total ~CHF 28.0 mn
Valeur à l'achèvement ~CHF 50.0 mn	TRI cible >25%
Type 100% Résidentiel · 17 appartements · Ø 311 m ²	



Localisation centrale · Bandra Bay · Marché ultra-premium Mumbai

SUISSE VS. INDE

Analyse comparative

Dimension	CH Suisse	IN Inde
Demande	Pénurie de logements	Urbanisation massive
Foncier	Rare	Fragmenté
Réglementation	Dense	Hétérogène
Capital	Sélectif	Coûteux
Réseau	Important	Critique

Les défis diffèrent. Les compétences gagnantes sont identiques.

CE QUE LA SUISSE ET L'INDE ONT EN COMMUN

Convergence des marchés



Réseaux Propriétaires

Accès hors-marché impossible sans relations de confiance enracinées



Expertise de Financement

Structuration créative du capital adaptée à chaque marché



Maîtrise des Permis

Navigation des processus réglementaires complexes et chronophages



Savoir-faire de Développement

Conception, coûts, qualité d'exécution technique



Capacité d'Exécution

Livraison dans les délais et budgets avec les bons partenaires

Cinq compétences. Deux marchés. Une seule formule gagnante.

Complexité

Barrières à l'entrée

Création de valeur

Rendement supérieur

Cette formule fonctionne à Genève comme à Mumbai.

La création de valeur ne dépend pas du pays.

Elle dépend de la capacité à maîtriser la complexité.

CH SUISSE

IN INDE

Deux marchés. Une seule formule gagnante.

L'OPÉRATEUR QUI MAÎTRISE LES DEUX MARCHÉS

Seraina Invest AG



Seraina Invest est une plateforme d'investissement et de développement immobilier opérant en Suisse et en Inde — fondée sur l'expertise locale, la rigueur institutionnelle et l'ancrage territorial.

CH Suisse

- Développement résidentiel urbain
- Surélévations & densification
- Permis complexes & requalifications
- Réseau bancaire et foncier établi

IN Inde · Mumbai

- Redéveloppement premium (SRA, FSI)
- Agrégation foncière multi-proprétaires
- Partenariats locaux de long terme
- Structuration capital hybride (NBFC, AIF)



Seraina Investment AG
Baarerstrasse 37
CH – 6300 Zoug

info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch

T +41 58 458 44 00

Votre contact:

Andreas Staub – Senior Client Relationship Manager
Bureau Genève
+41 58 458 44 48
andreas.staub@serainainvest.ch



Ingo Bofinger – Directeur SIF
+41 58 458 44 41
ingo.bofinger@serainainvest.ch



DISCLAIMER: Dieses Dokument wurde von der Seraina Investment Foundation (nachfolgend «SIF») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SIF 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 SIF 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 Ansprüchen an der SIF dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SIF weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. 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 Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SIF. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SIF kostenlos bezogen werden.