RAPPORT TRIMESTRIEL T3 2026
« SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL »



Seraina Investment Foundation

Catégorie d'actif	Immobilier Suisse
Monnaie de référence	CHF
Stratégie du produit	Développement (logement)
Organe de révision	Ernst & Young SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Experts en estimation	Wüest Partner SA / KPMG SA
Utilisation des revenus	Accumulation
Première libération	03.03.2017
Numéro de valeur / ISIN	34401187 / CH0344011876
Benchmark	CAFP Immo-Index (Résidentiel)
Code Bloomberg	STSWDVR SW

Stratégie de placement

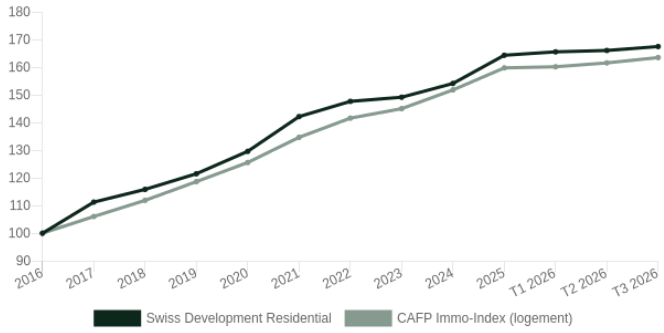
L'allocation stratégique du groupe de placement «Swiss Development Residential» (SDR) est axée sur un portefeuille diversifié de projets immobiliers résidentiels suisses d'au moins 70 % – le portefeuille peut en outre comprendre des biens immobiliers existants avec un potentiel de développement. La priorité est donnée à une répartition appropriée par région, par emplacement et par type d'utilisation. Lors de la sélection des sites, il est notamment tenu compte des cycles du marché immobilier, de la puissance économique ainsi que de l'environnement politique, juridique et fiscal.

Informations actuelles sur le groupe de placement

Nom	Swiss Development Residential
Actif brut	CHF 1.93 Mrd.
Actif net	CHF 1.55 Mrd.
Volume à l'achèvement	CHF 3.80 Mrd.
Performance YTD	1.92%
Performance depuis de lancement	67.50%
VNI par part	CHF 167.4959
Calcul VNI	trimestriel
Nombre de projets	53
Coefficient d'endettement	16.83%
TERisa (GAV) YTD	0.49%

Performance

Rendements des placements SDR | CAFP Logement



Par stade

Développement avec utilisation temporaire	50.97%
Développement, Construction	47.90%
Opérationnel	1.13%

Valeur actuelle du marché par région

Région de Berne	6.22%
Région de Suisse centrale	5.81%
Région du nord-ouest de la Suisse	18.35%
Région de Zurich	42.62%
Suisse romande et région lémanique	27.00%

Type d'utilisation

Habitation	76.00%
Commerce de détail	2.77%
Bureau	13.48%
Commerce, industrie, entrepôt	3.80%
Autres	3.95%

Commentaire

Au troisième trimestre 2026, l'accent est resté mis sur la poursuite du développement du portefeuille existant. Celui-ci a été élargi de manière ciblée avec de nouveaux projets de développement immobilier à Oberägeri (ZG), Aarau Rohr (AG) et Langnau am Albis (ZH). Une étape majeure a été franchie pour le projet « Limmattalstrasse » à Zurich : le projet a été entièrement achevé et tous les logements ont été vendus avec succès. Le dernier appartement a été remis à son acquéreur en août.

Pour le quatrième trimestre 2026, nous continuons d'anticiper un environnement de marché globalement favorable à l'immobilier résidentiel suisse. La demande toujours soutenue de logements, l'offre limitée de logements neufs dans les régions économiquement dynamiques et les faibles taux d'intérêt continuent de soutenir le développement immobilier résidentiel. Parallèlement, la qualité des emplacements et une politique de prix adaptée au marché prennent une importance croissante. Une sélection rigoureuse des projets, associée à une maîtrise des coûts et à une exécution disciplinée, demeure donc essentielle à leur réussite. Dans ce contexte, nous estimons que le groupe de placement, grâce à son positionnement sur des emplacements résidentiels bénéficiant d'une forte demande, est bien placé pour poursuivre l'avancement de ses projets et concrétiser leur potentiel de création de valeur à long terme.

Performance en %

Période	SDR	Benchmark
3 mois	0.85%	1.19%
1 an	5.68%	5.30%
5 ans (p.a.)	4.25%	4.74%
Depuis le début (p.a.)	5.53%	5.26%
2021	9.69%	7.24%
2022	3.87%	5.15%
2023	1.02%	2.43%
2024	3.33%	4.66%
2025	6.62%	5.25%
2026	1.92%	2.95%

Chiffres clés de la CAFP en matière d'environnement

Exercice 2025

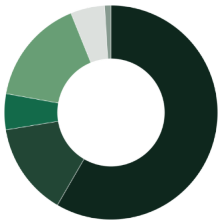
Intensité énergétique en kWh/m²	48.20
Consommation énergétique en MWh	13'175.75
Taux de couverture en %	100.00%

Indicateurs de risque

Indicateur	1 an	5 ans
Volatilité du groupe de placement (en %)	3.09%	2.58%
Volatilité de l'indice de référence (en %)	1.40%	1.40%
Tracking Error ex post (en %)	2.06%	1.48%
Sharpe Ratio	1.80%	1.57%

Types de communes selon les valeurs de marché

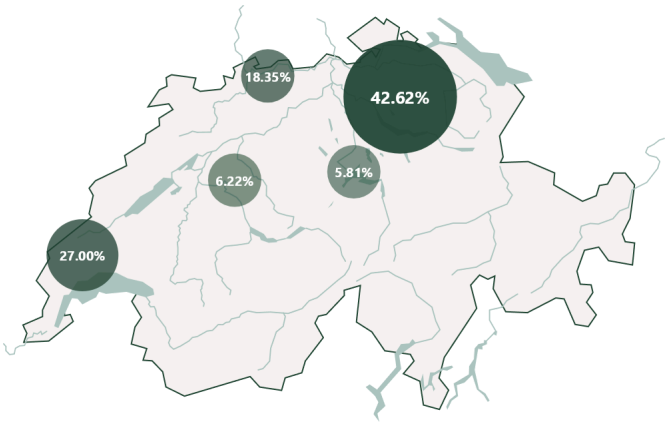
(Niveaux géographiques 01.01.2026)



Commune centrale d'agglomération (centre-ville)	58.39%
Commune centrale d'agglomération (noyau principal)	14.02%
Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire)	5.42%
Commune de la ceinture d'agglomération	16.05%
Commune centrale hors agglomération	5.17%
Commune rurale sans caractère urbain	0.96%

Types de communes selon les valeurs de marché

Répartition régionale du portefeuille selon les régions MS Wüest Partner



Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37 · 6300 Zoug
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

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

Peter Hausberger
Directeur financier du groupe
+ 41 58 458 44 22
peter.hausberger@serainainvest.ch

clause de non-responsabilité

Le présent document a été rédigé par Seraina Invest AG (ci-après « SI ») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. SI ne donne toutefois aucune garantie quant à son contenu et à 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 SI au moment de sa rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Sauf indication contraire, tous les chiffres n'ont pas été vérifiés. Le présent document est fourni à titre purement informatif et est destiné à l'usage exclusif de son destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de quelque nature que ce soit de droits sur SI et ne dispense pas le destinataire de procéder à sa propre évaluation. Il est notamment recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, si les informations fournies sont compatibles avec sa situation personnelle. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de SI font foi pour la souscription de droits. Ce document ne peut être reproduit, ni en partie ni dans son intégralité, sans l'autorisation écrite de SI. Il s'adresse expressément uniquement aux institutions de prévoyance ainsi qu'aux autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse, dont l'objet est 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 données historiques de rendement et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats actuels et futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de la souscription et du rachat. Il n'est pas garanti que la performance de l'indice de référence soit 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 ou les fiches d'information en vigueur, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SI. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) désigne l'ensemble des commissions et frais qui grèvent en permanence la fortune totale moyenne (frais d'exploitation). Cette valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale et anticipe la moyenne des douze prochains mois, à conditions inchangées.