

RAPPORT TRIMESTRIEL T4 2025

«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 1.74 Mrd.
Actif net	CHF 1.36 Mrd.
Volume à l'achèvement	CHF 3.80 Mrd.
Performance YTD	6.62%
Performance depuis de lancement	64.35%
VNI par part	CHF 164.3453
Calcul VNI	Trimestriel
Nombre de projets	46
Coefficient d'endettement	17.99%
TERISA (GAV)	0.62%

Par stade

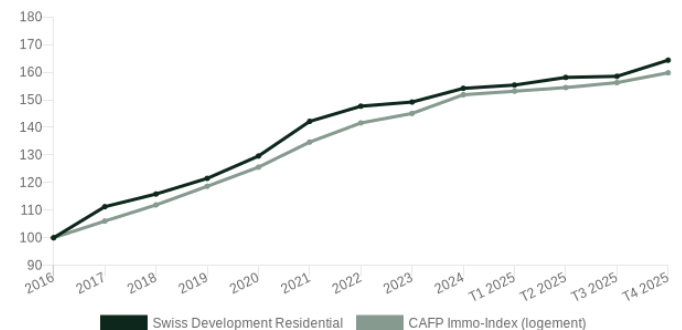
Développement avec utilisation temporaire	50.28%
Développement, Construction	48.32%
Opérationnel	1.40%

Valeur actuelle du marché par région

Région de Berne	6.74%
Région de Suisse centrale	6.50%
Région du nord-ouest de la Suisse	17.80%
Suisse orientale	0.00%
Région de Zurich	40.25%
Suisse romande et région lémanique	28.70%

Performance

Rendements des placements SDR | CAFP Logement



Type d'utilisation

Habitation	75.20%
Commerce de détail	2.60%
Bureau	14.10%
Commerce, industrie, entrepôt	3.90%
Autres	4.20%

Commentaire

Au quatrième trimestre, quatre projets de construction ont franchi des étapes importantes en matière de développement. Pour le projet "Hohlstrasse", à Zurich, la demande de permis de construire a été déposée comme prévu. Pour le projet "Rundiweg", à Uetikon am See, le permis de construire a été définitivement délivré ; le début des travaux a déjà eu lieu au cours du trimestre sous revue. De même, le projet "Schüepwis", à Fällanden, a pu être lancé. Quant au projet "Schachenweid", à Oetwil am See, le permis de construire a été délivré pour le bâtiment. En outre, le portefeuille a été élargi de manière ciblée par l'achat de trois terrains à Langnau am Albis. L'évaluation du portefeuille à la fin de l'année reflète la mise en œuvre cohérente de la stratégie de développement ainsi que le respect des délais de développement définis, conformément au calendrier prévu. Les étapes atteintes ont entraîné des revalorisations au sein du portefeuille et confirment les progrès du groupe de placement axés sur la création de valeur.

Performance en

Période	SDR	Benchmark
3 mois	3.69%	2.75%
1 an	6.62%	5.25%
5 ans (p.a.)	4.91%	4.94%
Depuis le début (p.a.)	5.78%	5.27%
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%

Chiffres clés de la CAFP en matière d'environnement

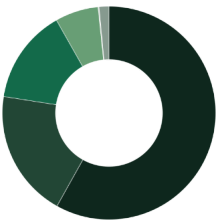
Exercice 2025

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 %)	3.00%	2.60%
Volatilité de l'indice de référence (en %)	1.30%	1.40%
Tracking Error ex post (en %)	2.00%	1.50%
Sharpe Ratio	2.19%	1.83%

Types de communes selon les valeurs de marché



Commune centrale d'agglomération (centre-ville)	58.12%
Commune centrale d'agglomération (noyau principal)	19.36%
Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire)	14.33%
Commune de la ceinture d'agglomération	6.56%
Commune à orientations multiples	0.15%
Commune centrale hors agglomération	0.00%
Commune rurale sans caractère urbain	1.49%

Types de communes selon les valeurs de marché

Répartition régionale du portefeuille selon les régions MS Wüest Partner

