

RAPPORT TRIMESTRIEL T1 2025

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»



Seraina Investment Foundation

Catégorie d'actif	Immobilier suisse
Monnaie	CHF
Stratégie	Développement (Résidentiel)
Audit	Ernst & Young SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Experts en estimation	Wüest Partner SA / KPMG SA
Utilisation des revenus	Accumulation
Lancement	03.03.2017
Numéro de valeur / ISIN	34401187 / CH0344011876
Benchmark	CAFP Immo-Index (Résidentiel)

Stratégie de placement

L'allocation stratégique du groupe de placement „Swiss Development Residential“ est axée sur un portefeuille diversifié de projets immobiliers résidentiels suisses d'au moins 70% - le portefeuille peut également contenir 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 d'investissement

Nom	Swiss Development Residential
Actif brut	CHF 1.61 Mrd.
Actif net	CHF 1.20 Mrd.
Volume d'achèvement	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD	0.76 %
Depuis de lancement	55.33 %
Vini par droit	CHF 155.3250
Vini (calcul)	Quartalsweise
Projets	42
Endettement	23.3 %
Ration de dépenses totale (GAV)	0.56 %
l'année fiscale 2024	

Par étape (au 31 mars 2025)

Développement Construction	40.2 %
Dével. avec utilisation intermédiaire	57.7 %
Opérationnel	2.1 %

Valeur actuelle du marché par région (au 31 mars 2025)

Suisse romande et région de lac léman	30.4 %
Zurich	36.2 %
Nord-ouest de la Suisse	18.1 %
Berne	6.7 %
Suisse centrale	7.4 %
Suisse orientale	1.2 %

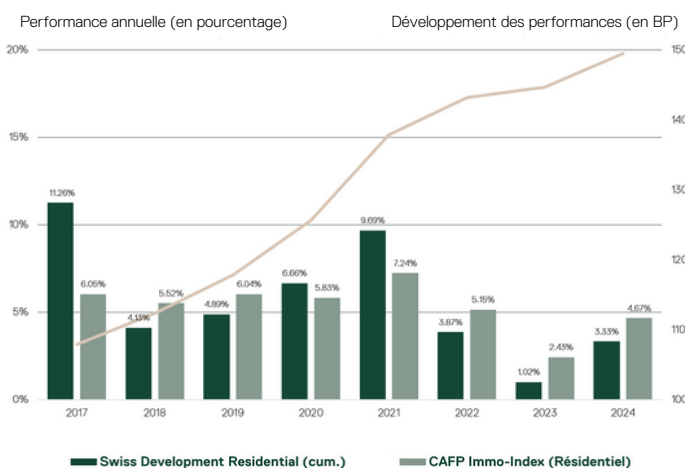
Revu

Dans le cadre du projet «Südsicht», 50 % des appartements ont déjà été vendus. La commercialisation se déroule comme prévu et confirme le grand intérêt suscité par ce magnifique emplacement à Vitznau.

La commercialisation du projet «Bölli-Süd» à Niederlenz (www.boelli-sued.ch) a commencé et le premier coup de pioche sera donné en avril.

Le permis de construire pour le projet de la Loorenstrasse à Zurich a été déposé. En outre, les travaux de construction ont commencé comme prévu pour les projets «Limmatalstrasse 281» et «Haldenstrasse» à Zurich. Les deux projets sont maintenant en phase de mise en œuvre, ce qui représente une nouvelle étape importante.

Performance (au *31 décembre 2024)



* Dès que l'indice KGAST IMMO actuel (au 31 mars 2025) sera connu, il sera publié sur notre site web.

Type d'utilisation (au 31 mars 2025)

Résidentiel	76.1 %
Vente au détail	1.8 %
Bureau	11.1 %
Commerce, industrie, entropôt	9.9 %
Autre	1.1 %

Perspective

Nous démarrons les activités de commercialisation et la vente des 90 unités STOWE dans le cadre des projets «Schachenweid» à Oetwil et «Schüepwis» à Fällanden.

UPDATE T1 2025

PROJETS EN COURS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Schachenweid, Oetwil(ZH)



Surface du terrain	16'063 m ²
Type d'utilisation	93 % de logements 7 % de locaux commerciaux
Début / Achèvement	2027

Le projet de construction «Schachenweid» à Oetwil (ZH) est en cours de réalisation sur le site de l'ancien centre sportif Stork. Il allie un cadre de vie proche de la nature à un confort moderne. D'ici l'automne 2027, 90 appartements modernes en copropriété et cinq locaux commerciaux seront construits dans un endroit calme. Le projet est conçu selon la norme Minergie et accorde une grande importance à la durabilité et à la qualité de vie. Le début des travaux est prévu pour l'automne 2025.

Seraina Invest AG

Stockerstrasse 34 · 8002 Zurich
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Ingo Bofinger

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

Peter Hausberger

Group CFO
 + 41 58 458 44 22
peter.hausberger@serainainvest.ch

Disclaimer

Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par Seraina Invest SA (ci-après «SI»). La SI ne garantit toutefois aucunement l'exactitude ou l'exhaustivité des informations qu'il contient et décline toute responsabilité en cas de perte qui aurait découlé de leur utilisation. Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de la SI au moment de la rédaction; elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres indiqués n'ont pas été vérifiés. Le présent document n'a qu'un but informatif et est fourni pour être exclusivement utilisé par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation pour souscrire ou acquérir de toute manière que ce soit des droits dans la SI, et n'exempte pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier ces informations, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, pour en établir la compatibilité avec ses propres ressources. Concernant la souscription de droits, seul le prospectus en vigueur est applicable, ainsi que les statuts et règlements de la SI. Il est interdit de reproduire le présent document en tout ou partie sans l'accord écrit de la SI. Il est exclusivement destiné aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres institutions exonérées d'impôts, ayant leur siège en Suisse et ayant pour but la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes administrant des avoirs de prévoyance et soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, en particulier concernant des fluctuations de valeur et de revenus. Les données de rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucunement une garantie de résultats actuels ou futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés à l'émission et au rachat. Il est impossible de garantir que la performance de l'indice de référence sera égale 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 les rapports annuels ou fiches d'information les plus récents sont disponibles gratuitement auprès de la SI. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) représente la totalité des commissions et frais imputés en continu au patrimoine total moyen (frais d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage du patrimoine total et anticipe la moyenne des douze mois suivants, toutes choses égales par ailleurs.