

RAPPORT TRIMESTRIEL T3 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 revenu	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 1.62 Mrd.
Actif net	CHF 1.22 Mrd.
Volume d'achèvement	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD	2.82 %
Depuis de lancement	58.50 %
Vini par droit	CHF 158.4973
Vini (calcul)	Trimestriel
Projets	42
Endettement	22.1 %
Ration de dépenses totale (GAV) _{YTD}	0.48 %

Par étape (au 30 septembre 2025)

Développement Construction	47.0 %
Dévl. avec utilisation intermédiaire	51.1 %
Opérationnel	1.9 %

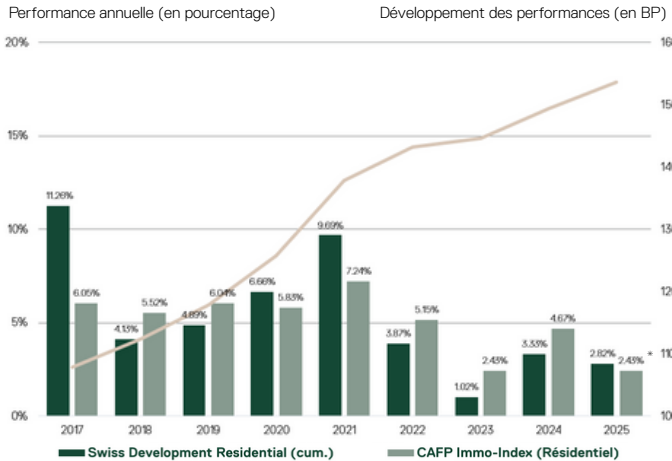
Valeur actuelle du marché par région (au 30 septembre 2025)

Suisse romande et région de lac léman	29.7 %
Zurich	38.9 %
Nord-ouest de la Suisse	17.9 %
Berne	6.7 %
Suisse centrale	6.8 %
Suisse orientale	0.0 %

Revu

Au troisième trimestre 2025, deux terrains situés à Rosenweg, à Zollikon, ont été enregistrés et transférés, le terrain à Buchrain (LU), y compris le permis de construire, ainsi que le site Feldmühle à Rorschach (SG) ont été vendus. En outre, un contrat de développement de projet avec ArtReal pour Rosenweg à Zollikon et le contrat d'architecture pour l'Aeschenplatz à Bâle ont été signés. Des contrats d'entreprise ont été conclus pour les projets à Uetikon am See et Fällanden. La commercialisation de plusieurs projets progresse.

Performance (au 30 septembre 2025)



*Indice KGAST IMMO au 31 août 2025. Dès que l'indice KGAST IMMO au 30 septembre 2025 sera connu, il sera publié sur notre site web.

Type d'utilisation (au 30 septembre 2025)

Résidentiel	74.7 %
Vente au détail	3.3 %
Bureau	14.1 %
Commerce, industrie, entrepôt	4.2 %
Autre	3.7 %

Perspective

Au cours du prochain trimestre, nous examinerons plusieurs opportunités d'investissement intéressantes en Suisse alémanique et en Suisse romande. Au cours du prochain trimestre, des demandes de permis de construire et divers appels d'offres TU sont prévus.

UPDATE T3 2025

PROJETS EN COURS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Bölli-Süd, Niederlenz (AG)



Surface du terrain	8'720 m ²
Type d'utilisation	Logements
Début Achèvement	2025 2026

Avec le projet « Bölli Süd », Seraina Invest réalise à Niederlenz un quartier résidentiel moderne et durable comprenant 22 maisons jumelées. La commercialisation a récemment démarré, deux unités ont déjà été vendues et cinq sont réservées. Les maisons séduisent par leurs plans fonctionnels, leur haute efficacité énergétique et leurs espaces verts généreux. Grâce à sa situation centrale entre Lenzbourg et Aarau, le projet allie un cadre de vie proche de la nature à la proximité urbaine et contribue au développement durable de la région. Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.boelli-sued.ch.

Schüepwis, Fällanden (ZH)



Surface du terrain	4'317 m ²
Type d'utilisation	Logements
Début Achèvement	2025 2027

Avec le projet « Schüepwis », Seraina Invest réalise à Fällanden un ensemble résidentiel moderne et haut de gamme comprenant 12 maisons jumelées. La commercialisation a démarré avec succès et le projet suscite un vif intérêt. Les maisons séduisent par leur architecture épurée, leurs plans bien pensés et leur emplacement calme et ensoleillé avec vue sur la verdure. Une construction durable, des systèmes à haute efficacité énergétique et des matériaux haut de gamme soulignent l'exigence de qualité. Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.schuepwis.ch.

Seraina Invest AG

Baarerstrasse 37 · 6300 Zug
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.