

RAPPORT TRIMESTRIEL T2 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 1.63 Mrd.
Actif net	CHF 1.20 Mrd.
Volume d'achèvement	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD	2.57 %
Depuis de lancement	58.10 %
Vini par droit	CHF 158.1040
Vini (calcul)	Trimestriel
Projets	44
Endettement	22.7 %
Ration de dépenses totale (GAV) YTD	0.32 %

Par étape (au 30 juin 2025)

Développement Construction	42.1 %
Dével. avec utilisation intermédiaire	55.9 %
Opérationnel	1.9 %

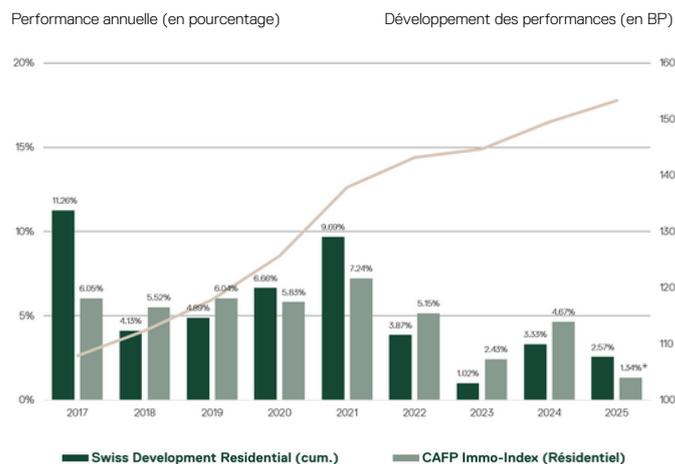
Valeur actuelle du marché par région (au 30 juin 2025)

Suisse romande et région de lac léman	29.9 %
Zurich	37.6 %
Nord-ouest de la Suisse	17.8 %
Berne	6.6 %
Suisse centrale	7.0 %
Suisse orientale	1.2 %

Revu

Le 4 avril, le premier coup de pioche a été donné pour le projet de construction « Bölli-Süd » à Niederlenz (AG). Le permis de construire pour le projet « Buchrain » Haslipark (bâtiment H) a été délivré le 8 mai. Deux premières pierres ont également été posées à Zurich en mai : le 9 mai à la Haldenstrasse et le 15 mai à la Limmattalstrasse. En Suisse romande, l'événement d'inauguration de l'utilisation temporaire « Jardin des Nations » a eu lieu à Genève. Le terrain situé à la « Stettbacherrain » à Zurich a également pu être acquis. Pour le projet « Schachenweid » à Oetwil am See, le contrat d'entreprise avec Implenia Suisse SA pour la réalisation a été conclu avec succès.

Performance (au 30 juin 2025)



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

Type d'utilisation (au 30 juin 2025)

Résidentiel	75.1 %
Vente au détail	3.30 %
Bureau	13.50 %
Commerce, industrie, entropôt	4.40 %
Autre	3.70 %

Perspective

La commercialisation des 90 appartements en propriété « Schachenweid » à Oetwil am See a débuté le 1er juillet : www.oetwil-schachenweid.ch. D'ici début septembre, les entrepreneurs totaux pour les projets « Schüepwis » à Fällanden et « Rundiweg » à Uetikon am See seront évalués et mandatés. En juillet, deux autres terrains seront achetés sur la rive droite du lac de Zurich. De plus, des adjudications ont été obtenues pour deux parcelles constructibles dans le district de Horgen.

UPDATE T2 2025

PROJETS EN COURS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Haldenstrasse 20, Zurich Binz (ZH)



Surface du terrain	1'326 m ²
Type d'utilisation	Logements
Début Achèvement	2024 2026

Le 9 mai 2025, la première pierre du projet immobilier résidentiel de la Haldenstrasse a été posée. Les travaux ont débuté en décembre 2024. Conçu par ffbk Architekten, cet immeuble collectif de cinq étages comprend 26 appartements locatifs de 1,5 à 3,5 pièces. Les plans offrent un grand confort d'habitation et une organisation compacte de l'espace. L'enveloppe libre du bâtiment, les balcons en saillie et le hêtre conservé à l'extérieur sont caractéristiques. La réalisation est assurée par Leuthard Baumanagement AG en tant qu'entrepreneur total. Le projet comprend un parking souterrain, une pompe à chaleur géothermique, une installation photovoltaïque et une certification Minergie. L'emplacement est bien desservi et séduit une clientèle urbaine.

Limmattalstrasse 281, Zurich Höngg (ZH)



Surface du terrain	1'341 m ²
Type d'utilisation	Logements
Début Achèvement	2024 2026

La première pierre du projet situé dans la « Limmattalstrasse » a été posée le 15 mai 2025. Conçu par ffbk Architekten, ce projet comprend 15 appartements contemporains de 2,5 à 4,5 pièces destinés à la vente. La construction a commencé et les appartements seront prêts à être emménagés à partir de l'été 2026. La commercialisation a déjà commencé : www.limmattalstrasse281.ch

Le hêtre rouge conservé et la façade élancée avec ses loggias et ses balcons caractérisent l'architecture du projet. Höngg séduit également par ses nombreuses possibilités de loisirs et de détente, du Käferberg à la Limmat, en passant par une vie associative très active.

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.