

RAPPORT TRIMESTRIEL T4 2024

«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 1.57 Mrd.
Actif net	CHF 1.17 Mrd.
Volume d'achèvement	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD/2024	3.33 %
Depuis de lancement	54.15 %
Vini par droit	CHF 154.1458
Vini (calcul)	Quartalsweise
Projets	42
Endettement	23.2 %
Ration de dépenses totale (GAV)	0.56 %

Par étape (au 31 décembre 2024)

Développement Construction	40.0 %
Dével. avec utilisation intermédiaire	57.9 %
Opérationnel	2.1 %

Valeur actuelle du marché par région (au 31 décembre 2024)

Suisse romande et région de lac léman	30.4 %
Zurich	36.2 %
Nord-ouest de la Suisse	18.2 %
Berne	6.7 %
Suisse centrale	7.6 %
Suisse orientale	1.2 %

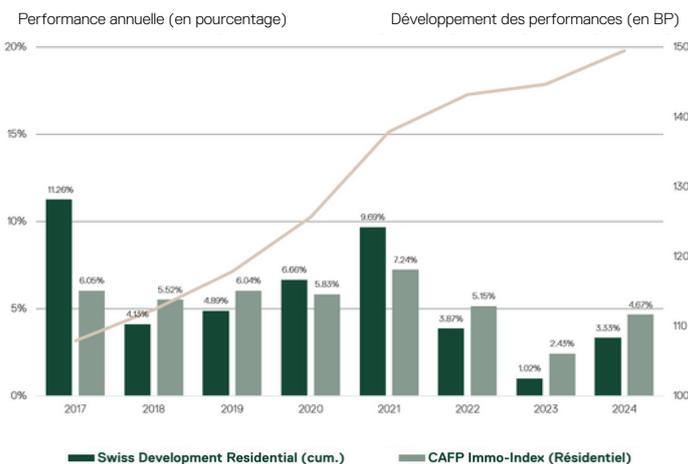
Revu

L'acquisition du terrain situé dans la Loorenstrasse à Zurich-Witikon est terminée et le développement avance rapidement.

La commercialisation du projet «Südsicht» à Vitznau a commencé et les premiers appartements ont déjà été occupés fin 2024.

En outre, les maisons Glasi P & Q ont été transférées avec succès dans le groupe de placement SIF LIVING ESG.

Performance (au 31 décembre 2024)



Type d'utilisation (au 31 décembre 2024)

Résidentiel	73.3 %
Vente au détail	1.2 %
Bureau	13.3 %
Commerce, industrie, entropôt	11.6 %
Autre	0.6 %

Perspective

La commercialisation du projet «Bölli-Süd» à Niederlenz (www.boelli-sued.ch) démarre et les activités prévues sont mises en œuvre. À Zurich, les travaux de démolition du bâtiment existant sont prévus à la Haldenstrasse ainsi qu'à la Limmatalstrasse à Zurich Höngg.

UPDATE T4 2024

PROJETS EN COURS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Loorenstrasse, Zurich (ZH)



Surface du terrain	3'803 m ²
Type d'utilisation	100 % Wohnen
Début Achèvement	2027 2028

L'acquisition du terrain situé dans la Loorenstrasse à Zurich-Witikon a été menée à bien. Grâce à une phase de planification rapide, nous avons pu déposer la demande de permis de construire dès le 6 décembre 2024. La demande de permis de construire est actuellement en cours de procédure d'autorisation. Dans la Loorenstrasse, 41 appartements modernes en copropriété seront construits selon la norme Minergie. Ils se distingueront par leur construction durable et leurs concepts d'efficacité énergétique. Jusqu'au début des travaux, prévu pour le premier trimestre 2027, les biens immobiliers existants seront loués à titre provisoire. L'achèvement du projet est prévu pour la fin de l'année 2028.

Seraina Invest AG

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

Peter Hausberger

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.