

**Construire de manière
durable et responsable**
Développement et construction

**Au cœur des dynamiques
de marchés**
Économie et immobilier

**Le rendement est généré
par la mise en œuvre, pas
par le marché**
Actualités des placements

10 ans, 10 questions
Seraina Inside

**Quand le design
rencontre l'expertise
immobilière**
Partenaires et événements



**Lecture
numérique**

Chers investisseurs, chers partenaires,

2026 est une année particulière pour Seraina Invest. L'entreprise fête son 10e anniversaire. Cet anniversaire nous remplit de joie et de gratitude. Nous vous remercions sincèrement, investisseurs et partenaires. Votre confiance et votre collaboration ont rendu cette évolution possible.

Cet anniversaire est aussi l'occasion de prendre du recul et d'affiner notre regard. C'est dans cet esprit qu'est né SMART : un format numérique conçu pour offrir des repères, éclairer les enjeux de fond et replacer les évolutions du marché immobilier dans une perspective plus large. Concis, rigoureux et substantiel, il ne s'agit pas d'une newsletter supplémentaire, mais d'un média qui aide à comprendre les enjeux et à nourrir les échanges.

Nous n'avons pas besoin de plus d'informations, mais de plus de pertinence. De réflexions qui rapprochent. D'enseignements durables. De contenus qui favorisent le dialogue.

SMART s'articule autour de cinq domaines thématiques qui guident notre action :

S – Seraina et stratégie : où en est Seraina Invest et où va son développement ?

M – Marché et opinion : appréciations, tendances et points de vue du secteur

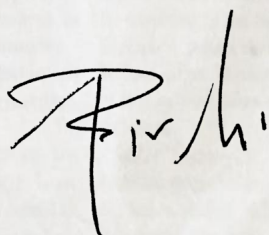
A – Analyse et placement : produits, innovations et performance en ligne de mire

R – Règles et réalité : réglementation, ESG et évolutions des facteurs fiscaux

T – Travail d'équipe et dynamisme : personnes, projets et engagement

SMART ne vise pas à générer un flux d'informations, mais à créer de la valeur ajoutée. Précis, transparent et actuel. Disponible en ligne et en PDF.

Meilleures salutations, Seraina Invest



Ajay Sirohi
Group Chairman



Reto Niedermann
CEO du groupe



Ajay Sirohi
Group Chairman



Reto Niedermann
CEO du groupe

« La croissance exige de la structure et des décisions claires. SMART identifie ce qui est important pour les investisseurs et les partenaires. »

Ajay Sirohi
Group Chairman

Construire de manière durable et responsable

Avec Seraina Real Estate AG (SREAG), nous ouvrons désormais nos activités aux investisseurs privés qualifiés. L'accent est mis sur de petits projets de construction neuve générant des revenus locatifs dès la phase de planification, contribuant ainsi à leur propre financement. Ce modèle crée du rendement avant même l'achèvement des travaux et allie durabilité et rentabilité.

Entretien : Immanuel Malka et Diego Sieber, dans le cadre du projet «Fachstrasse 74» à Oberrieden, vous avez obtenu le permis de construire après seulement un an. Un délai remarquable alors que de nombreux projets sont retardés par des contraintes réglementaires ou des oppositions. Comment y êtes-vous parvenus ? Immanuel Malka : Le facteur clé a été l'implication précoce des autorités compétentes et de la commission de construction d'Oberrieden. Nous avons privilégié une collaboration partenariale et une communication transparente, ce qui a considérablement accéléré le processus.

Quelles perspectives avez-vous pu offrir aux locataires en place ? Diego Sieber : Nous avons garanti une transition équitable grâce à des délais de préavis prolongés, un accompagnement personnalisé et un programme d'assistance à la recherche de logement. Tous les résidents ont déjà trouvé un nouveau logement, un signal fort en faveur de la responsabilité sociale et du développement durable des quartiers.

Comment votre projet contribuera-t-il à valoriser le quartier ? Diego Sieber : L'immeuble existant, construit dans les années 1950, ne répondait plus aux normes actuelles ni aux exigences modernes de qualité et d'efficacité énergétique. Il sera remplacé par un bâtiment conforme au standard Minergie, répondant aux plus hauts critères écologiques et aux attentes actuelles en matière d'habitat. Son intégration urbaine soignée et ses aménagements extérieurs contribueront durablement à la valorisation du quartier.



Fachstrasse 74 à Oberrieden (ZH)

Qu'est-ce qui rend ce concept d'utilisation particulièrement innovant ? Immanuel Malka : Le projet prévoit neuf appartements de 3,5 à 5,5 pièces ainsi que quatre ateliers modulables répartis sur deux niveaux résidentiels. Ce concept constitue un véritable atout : ces ateliers permettent de séparer idéalement les espaces de vie et de travail tout en évitant les contraintes et le temps liés aux déplacements quotidiens.



Immanuel Malka
Head Real Estate
Development



Diego Sieber
Real Estate Development
Manager



Visualisation de l'intérieur | Espace de vie et salle à manger

Au cœur des dynamiques de marchés

L'économie suisse continue de se développer solidement dans un environnement mondial marqué, d'une part, par des évolutions géopolitiques et, d'autre part, par une transformation technologique rapide avec des investissements massifs dans l'intelligence artificielle.

Le conflit avec l'Iran et la fermeture du détroit d'Ormuz ont ravivé les pressions inflationnistes à l'échelle internationale en raison de la raréfaction de l'offre de matières premières. Cette situation contribue également à un ralentissement de la croissance économique mondiale, qui devrait être légèrement plus faible que prévu cette année. Les importants investissements réalisés par les entreprises du secteur technologique américain contribuent toutefois à ce que l'économie mondiale fasse preuve, jusqu'à présent, d'une certaine résilience, contrairement aux expériences des années 1970, et à ce que les risques de récession demeurent faibles.

Au premier trimestre, le produit intérieur brut (PIB) suisse a enregistré une progression satisfaisante. Corrigé des effets exceptionnels liés aux grands événements sportifs, il a augmenté de 0,4 % en termes réels par rapport au trimestre précédent. Par rapport à l'année précédente, cela correspond à une croissance de 1 %, soit un rythme proche des prévisions généralement attendues pour l'année 2026. L'économie continue d'être soutenue par une solide activité de consommation et de construction, tandis que l'économie extérieure reste sous pression.

BNS, inflation et taux d'intérêt

La fermeture du détroit d'Ormuz, qui s'est prolongée jusqu'en juin, a déjà entraîné une hausse des coûts de l'énergie en Suisse. L'inflation a de nouveau légèrement augmenté, atteignant 0,6 % fin avril par rapport à l'année précédente. Par conséquent, les risques de déflation, qui existaient encore au début de l'année, ont de nouveau cédé la place à une tendance à la hausse de l'inflation.



Zoltan Szelyes
CEO de Macro Real Estate SA

La pression inflationniste en Suisse reste toutefois limitée grâce à la vigueur persistante du franc suisse. Bien que les marchés financiers aient également commencé à fixer des taux directeurs légèrement plus élevés en Suisse, le consensus des économistes continue d'anticiper un SARON à 0 % pour 2026 et 2027. En raison de la hausse des taux de swap, les coûts de financement à moyen terme ont quant à eux augmenté d'environ 20 à 30 points de base par rapport au niveau observé avant l'éclatement du conflit iranien.

Immeubles de rendement et logements en propriété

Les écarts de taux d'intérêt qui demeurent favorables aux investissements immobiliers, ainsi que la situation géopolitique mondiale, continuent d'entraîner un vif intérêt des investisseurs pour l'immobilier résidentiel suisse.

La stabilité du marché locatif, caractérisé par des taux de vacance très faibles, constitue un autre facteur positif soutenant les perspectives d'investissement. Les caisses de pension suisses souhaitent par conséquent renforcer leur exposition dans ce segment. Parallèlement, la demande des ménages pour l'accession à la propriété reste élevée. Il en résulte une hausse de la valeur des immeubles de rendement et des logements en propriété.

La figure 1 illustre les rendements de placement des fondations de placement immobilier axées sur le logement, ainsi que la croissance moyenne des prix de l'immobilier résidentiel en Suisse. Depuis plusieurs trimestres, les rendements des placements se situent autour de 5 % (par rapport à l'année précédente) et se sont redressés après une phase de faiblesse temporaire. Ils résultent de la baisse des taux d'actualisation appliqués aux immeubles existants ainsi que des plus-values de réévaluation enregistrées lors de l'achèvement de projets de construction. La hausse des prix des logements en propriété s'est récemment quelque peu accélérée. Au premier trimestre 2026, les prix des logements en propriété en Suisse ont progressé de 4,1 % par rapport à l'année précédente.

Pour les produits d'investissement immobiliers indirects, cet environnement demeure très favorable à la levée de capitaux. Après l'année record 2025, des augmentations de capital de plus de CHF 3,3 milliards ont déjà été annoncées cette année par le biais de véhicules immobiliers indirects. Les marchés immobiliers cotés reflètent cet excédent de demande des investisseurs, notamment à travers les agios toujours élevés des fonds immobiliers ainsi que les primes observées sur les sociétés immobilières cotées. Bien que le conflit iranien ait entraîné une volatilité un peu plus élevée, l'agio agrégé des fonds s'élevait à 32 % à la fin du mois de mai, ce qui reste un niveau historiquement élevé.

Potentiel des projets de construction

L'appétit toujours élevé des investisseurs pour l'immobilier entraîne actuellement un excédent d'acheteurs sur les marchés des transactions. Autrement dit, les rendements d'acquisition continuent de subir une forte pression à la baisse. Nous anticipons par conséquent de nouvelles revalorisations des immeubles existants en 2026, les taux d'actualisation restant soumis à une pression à la baisse.

Dans le contexte actuel, le défi consiste également à investir le capital acquis sans diluer les rendements du portefeuille. L'accès à une expertise en construction et en développement devient ainsi un facteur de succès de plus en plus déterminant. En effet, contrairement aux immeubles existants, le nombre de concurrents potentiels est plus limité pour de tels projets, car la mise en œuvre nécessite une organisation adaptée avec une expertise approfondie en matière de construction et de développement. Par ailleurs, les conditions de financement sont devenues plus exigeantes dans le cadre de Bâle III, et une expertise supplémentaire est nécessaire pour mener les projets à bien face à l'intensification des interventions politiques et réglementaires.

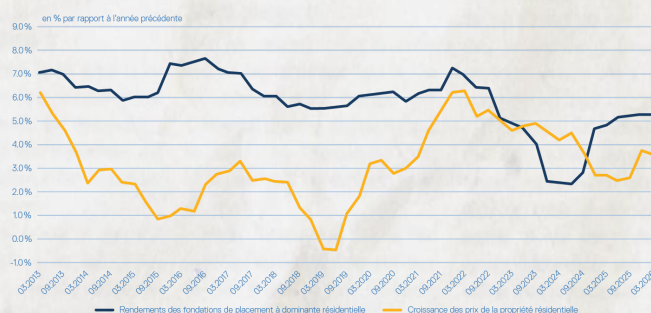


Fig. 1 : rendements des placements et croissance des prix
Source : CIFI, CAFP

Le rendement est généré par la mise en œuvre, pas par le marché

Pour les investisseurs institutionnels, la sélection et la qualité de l'exécution sont aujourd'hui déterminantes. Ingo Bofinger, directeur de la Seraina Investment Foundation, explique où se crée la valeur dans le contexte actuel.

La baisse des taux d'intérêt est traditionnellement considérée comme un facteur positif. Suite aux baisses de taux décidées par la BNS en 2025, la dernière remontant à juin (taux ramené à 0 %), le contexte des taux d'intérêt s'est détendu. L'inflation reste modérée (environ 0,3 % en mars 2026) et les loyers proposés continuent d'augmenter, mais à un rythme moins soutenu (environ 0,7 % au premier trimestre 2026, soit environ 2,3 % en glissement annuel).

À long terme, les facteurs démographiques prennent de l'importance : la baisse des taux de natalité et la réduction de la taille des ménages font que la demande de logements est de plus en plus déterminée par des facteurs structurels et moins par l'évolution naturelle de la population. Cependant, la baisse des coûts de financement ne se traduit pas automatiquement par des rendements plus élevés. De même, un environnement de demande structurellement stable ne suffit pas. Cette classe d'actifs reste attractive, mais tout dépend de la mise en œuvre.

Du côté des coûts, on observe une normalisation. Après avoir augmenté d'environ 16 % depuis 2020, les coûts de construction se sont récemment stabilisés, l'inflation annuelle s'établissant actuellement à environ 0,2 %. Parallèlement, les dernières données sur l'inflation montrent que les pressions sur les prix liées à l'énergie reprennent de plus belle. À moyen terme, il faut donc s'attendre à des hausses de coûts ponctuelles.

Parallèlement, les sources de création de valeur évoluent. Les effets liés au marché perdent de leur importance, tandis que les facteurs opérationnels occupent désormais le devant de la scène. Parmi ceux-ci figurent un accès sélectif aux investissements, la création de valeur tout au long des phases du projet, ainsi qu'un pilotage structuré s'appuyant sur une gouvernance claire. Les risques sont identifiés à un stade précoce, structurés et gérés de manière active.

Mise en œuvre concrète

À l'Aeschenplatz, à Bâle, un immeuble de bureaux est en cours de transformation en un quartier urbain à usage mixte. D'ici 2030, environ 200 appartements ainsi que des espaces complémentaires y verront le jour. À la Hohlstrasse à Zurich, le permis de construire a pu être obtenu en l'espace de quatre mois. Cela a été rendu possible grâce à une concertation précoce avec les autorités et à une conception claire du projet. Ces deux exemples montrent que les potentiels de rendement supplémentaires ne découlent pas du marché lui-même, mais du choix de l'emplacement, du concept et d'une mise en œuvre rigoureuse.

Perspectives

Le contexte général reste stable, mais peu dynamique. L'importance de la sélection, de la structure et de la mise en œuvre continuera de croître. La différence ne réside pas tant dans le contexte lui-même que dans la qualité de la mise en œuvre.

Ce qui fait désormais la différence :

- Des décisions d'investissement rigoureuses sur un marché tendu
- Évolution de la valeur tout au long des phases du projet, de la planification à la réalisation
- Des structures décisionnelles claires et une gestion transparente de la qualité, du calendrier et des risques
- Des processus efficaces et une mise en œuvre rigoureuse malgré un niveau de coûts élevé

10 ans, 10 questions

Une interview anniversaire autour de la création de valeur, de la gouvernance et de la transparence.

À l'occasion du 10e anniversaire de l'entreprise, Ajay Sirohi, cofondateur et président du conseil d'administration, et Reto Niedermann, CEO du groupe, reviennent sur une décennie durant laquelle une idée est devenue un acteur majeur de l'investissement immobilier institutionnel. Ils évoquent la création de valeur, la gouvernance, la transparence et livrent quelques réflexions plus personnelles.

Que représente cet anniversaire pour vous ?

Ajay Sirohi : Il symbolise une idée née en 2016 et développée avec constance. C'est aussi l'expression de notre gratitude envers notre équipe, nos investisseurs et nos partenaires.

Comment décririez-vous Seraina en une phrase ?

Reto Niedermann : Seraina est un gestionnaire intégré d'investissements et de développement immobiliers qui crée, grâce à sa propre chaîne de valeur, des actifs durables et optimisés en termes de risques, avec des rendements prévisibles pour les investisseurs institutionnels.

Quelle décision stratégique a été déterminante ?

Ajay Sirohi : La création de l'entreprise puis sa diversification vers une stratégie multipartenaire. L'objectif était de réduire les dépendances, renforcer la stabilité et ouvrir de nouvelles perspectives de croissance.



Ajay Sirohi, cofondateur et président du conseil d'administration ainsi que Reto Niedermann, CEO du groupe

Comment la création de valeur se concrétise-t-elle ?

Reto Niedermann : La création de valeur intégrée renforce le contrôle des risques et la transparence tout au long de la chaîne de valeur. Elle a un effet stabilisateur, notamment dans les périodes difficiles.

Comment la qualité évolue-t-elle avec l'organisation ?

Ajay Sirohi : La croissance ne doit jamais dépasser la gouvernance. La clarté des processus décisionnels, la solidité du comité d'investissement et la transparence du reporting sont essentielles.

Quel niveau de transparence les investisseurs attendent-ils ?

Reto Niedermann : Des évaluations honnêtes, une communication anticipée en cas d'écarts, des scénarios clairs et un accès direct aux décideurs.

Que signifie concrètement la responsabilité ?

Ajay Sirohi : Générer des rendements durables, communiquer avec transparence et gérer les risques de manière responsable. Cela implique aussi d'offrir un cadre clair aux collaborateurs et de créer des espaces de vie durables et de qualité.

Qu'est-ce qui permet de rester fiable dans les phases difficiles ?

Reto Niedermann : La discipline et la fidélité à la stratégie. À long terme, la discipline et la patience sont récompensées.

Quels signaux d'alerte identifiez-vous en phase de croissance ?

Ajay Sirohi : Une croissance trop rapide sans structures stables, une dépendance excessive à certains partenaires et un manque de discipline financière. Ces signaux apparaissent lorsque la transparence diminue et que les processus décisionnels deviennent flous.

Quelles recommandations donneriez-vous aujourd'hui ?

Reto Niedermann : Privilégier la qualité du portefeuille plutôt que le volume, appliquer des scénarios d'évaluation rigoureux, sélectionner soigneusement ses partenaires et maintenir des réserves de liquidités. Les décisions doivent être prises de manière structurée, mais sans hésitation.

Quand le design rencontre l'expertise immobilière

Lorsque deux univers se rencontrent, il en résulte souvent quelque chose de particulier – comme dans le cadre de la nouvelle coopération entre Seraina Invest et BoConcept. L'objectif commun : créer des espaces de vie haut de gamme qui suscitent des émotions, donnent vie aux espaces et portent la commercialisation des biens résidentiels à un nouveau niveau d'excellence.

Dans le cadre de cette collaboration, le magasin de meubles danois BoConcept aménage intégralement des appartements témoins sélectionnés par Seraina Invest – en mettant l'accent sur le confort, le design et la fonctionnalité. Ainsi, chaque espace vide se transforme en un lieu qui raconte des histoires. Les personnes intéressées peuvent non seulement mieux appréhender les volumes et l'organisation des espaces, mais aussi développer un lien émotionnel avec leur futur logement. Cela facilite la décision d'achat et permet de ressentir l'atmosphère du lieu avant même l'emménagement.

Une séance photo professionnelle permet de capturer cette ambiance : les images réalisées sont utilisées dans les dossiers de vente, les brochures commerciales et les campagnes sur les réseaux sociaux, renforçant ainsi la visibilité des deux marques. Les acheteurs et acheteuses bénéficient en outre d'un conseil personnalisé proposé par BoConcept et d'une remise exclusive sur le mobilier de l'enseigne.

Pour Seraina Invest, cette coopération est plus qu'une simple initiative marketing. Elle reflète une véritable philosophie : les biens immobiliers ne sont pas seulement des espaces, ce sont des lieux de vie. Avec des partenaires solides tels que BoConcept, il est possible de faire vivre cette expérience dès les premières étapes du projet – avec style, inspiration et une réelle valeur ajoutée pour les acheteuses et acheteurs.



Appartement meublé dans le lotissement Südsicht à Vitznau (LU)



Mentions légales

Rédaction :

- Lena Nasdal (Construction et développement)
- Zoltan Szelyes (Économie et immobilier)
- Ingo Bofinger (Actualités des placements)

Photos : Seraina Invest SA

Éditeur :

Seraina Invest SA
Reto Niedermann | Ingo Bofinger
Baarerstrasse 37 | CH-6300 Zug
+41 58 458 44 00 | medien@serainainvest.ch