

QUARTALSBERICHT Q4 2023

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»



Seraina Investment Foundation

Anlageklasse	Immobilien Schweiz
Währung	CHF
Strategie	Entwicklung (Wohnen)
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG / KPMG AG
Ertragsverwendung	Thesaurierend
Lancierung	03.03.2017
Valoren-Nr. / ISIN	34401187 / CH0344011876
Benchmark	KGAST Immo-Index (Wohnen)

Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilienprojekten von mindestens 70% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Bestandesimmobilien mit Entwicklungspotenzial beinhalten. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insb. den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	Swiss Development Residential
Bruttovermögen	CHF 1.54 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.1 Mrd.
Performance 2023	1.02 %
seit Lancierung	49.18 %
NAV pro Anspruch	CHF 149.1758
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	40
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.3 Mrd.
Belehungsquote	24.6 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV)	0.59 %

Nach Stadium (per 31. Dezember 2023)

Entwicklung Bau	39.4 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	54.2 %
Operativ	6.4 %

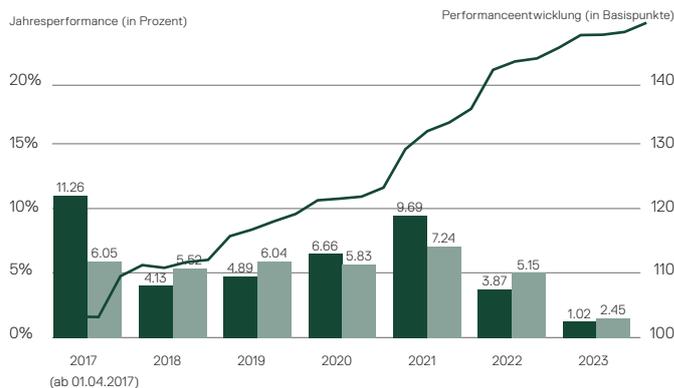
Aktueller Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2023)

Genferseeregion und Westschweiz	30.3 %
Region Bern	5.8 %
Nordwestschweiz	18.5 %
Zürich	36.9 %
Innerschweiz	7.2 %
Ostschweiz	1.3 %

Rückblick

Trotz des zurückhaltenden TRX-Marktes ist es uns gelungen, zwei neue Projekte in Uetikon am See und Fällanden zu akquirieren. Diese Grundstücke befinden sich in sehr guten Lagen, was eine seltene Gelegenheit in der aktuellen Marktsituation darstellt. Unsere Fähigkeit, in solch defensiven Marktphasen wertvolle Immobilien zu sichern, unterstreicht unsere strategische Vorgehensweise und Marktkompetenz. Mit diesen Akquisitionen setzen wir einen wichtigen Schritt in unserer Unternehmensentwicklung fort.

Performance (per 31. Dezember 2023)



■ Swiss Development Residential (kum.)
 ■ KGAST Immo-Index (Wohnen)

Nutzungsart (per 31. Dezember 2023)

Wohnen	66.0 %
Retail	3.8 %
Büro	17.8 %
Gewerbe, Industrie, Lager	10.6 %
Übrige	1.8 %

Ausblick

Mit den Kaufzusagen für Grundstücke in Zürich-Witikon und Zürich-Oerlikon blicken wir optimistisch in die Zukunft. Darüber hinaus verfügen wir über eine solide gefüllte Akquisitionspipeline, die diverse Off-Market Projekte umfasst, was es uns ermöglicht, auch außerhalb des öffentlichen Marktes wertvolle Immobilienchancen zu identifizieren und zu ergreifen. Diese Entwicklungen signalisieren eine vielversprechende Fortsetzung unserer Expansionsstrategie und eine Verstärkung unseres Portfolios in den kommenden Jahren.

UPDATE Q4 2023

PROJEKTE IM FOKUS
«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Limmattalstrasse, Zürich-Höngg (ZH)



Grundstückfläche	1'341 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Baustart / Fertigstellung	2024 / 2026

Das Wohnbauprojekt Limmattalstrasse 281 in Zürich-Höngg erreichte mit der rechtskräftigen Baubewilligung einen entscheidenden Fortschritt. Es umfasst 15 moderne Eigentumswohnungen an einem sonnigen Hang mit beeindruckender Aussicht über das Limmattal und ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Minergie-zertifizierte Projekt zeichnet sich durch seine nachhaltige Bauweise mit Fotovoltaikanlage und Wärmepumpe aus. Ein besonderes Highlight ist der Erhalt einer imposanten Blutbuche im Garten, die dem Ensemble einen einzigartigen Charakter verleiht.

Rundiweg, Uetikon am See (ZH)



Grundstückfläche	2'682 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Baustart / Fertigstellung	2026 / 2027

Das Objekt zeichnet sich aus durch seine einzigartige Lage mit unverbaubarer Sicht auf den Zürichsee in der steuergünstigen Gemeinde Uetikon am See. Aufgrund der guten Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel ist man schnell in den schönen Städten Zürich oder Rapperswil. Ausserdem verfügt die Gemeinde über eine Kantonsschule und ist auch ein idealer Wohnort für Familien.

Schüepwis, Fällanden (ZH)



Grundstückfläche	1'620 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Baustart / Fertigstellung	2026 / 2027

Dieses Grundstück bietet wunderschöne Sicht auf den idyllischen Greifensee. Fällanden gilt als Naherholungsgemeinde und ist umgeben von Naturschutz und vielen Freizeitmöglichkeiten. Durch die optimalen Anbindungen an den öffentlichen Verkehr ist man schnell in der Stadt Zürich oder in Uster.

Seraina Invest AG

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

Peter Hausberger

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

Viviane Gschwindt

Key Client Manager
+41 58 458 44 45
viviane.gschwindt@serainainvest.ch

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Seraina Invest AG (nachfolgend «SI») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SI gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der SI zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient lediglich Informationszwecken und der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen an der SI dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SI. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SI weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindexes erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SI kostenlos bezogen werden. Die Total Expense Ratio (TERISA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.