

QUARTALSBERICHT Q4 2022

«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
Anlagezielrenditen	5.5% p.a. (Entwicklungsphase) 4.5% p.a. (nach Fertigstellung)
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 1.53 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.1 Mrd.
Performance YTD/2022	3.87 %
seit Lancierung	47.67 %
NAV pro Anspruch	CHF 147.6713
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	47
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.4 Mrd.
Belehungsquote	25 %

Nach Stadium (per 31. Dezember 2022)

Entwicklung Bau	39.9 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	50 %
Operativ	10.1 %

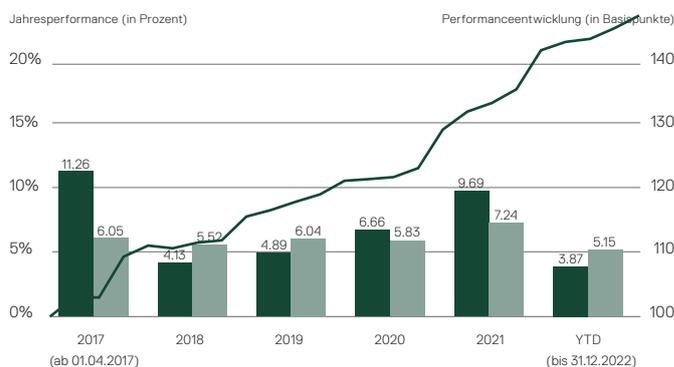
Aktueller Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2022)

Genferseeregion und Westschweiz	32.6 %
Region Bern	5.9 %
Nordwestschweiz	18 %
Zürich	35.9 %
Innerschweiz	6.4 %
Ostschweiz	1.2 %

Rückblick

Im Glasi-Quartier Bülach ist das Leben eingezogen und im August 2022 haben die ersten Gäste die Alterswohnungen der Seniorenresidenz Tertianum bezogen. Ab 1. Oktober 2022 konnte Pro Senectute ihre Geschäftsstelle im Haus Roland eröffnen und am 20. Oktober 2022 folgte die Eröffnung der Denner-Filiale im Haus Quinn. Mit der Betriebsaufnahme der Pflegeabteilung von Tertianum wurde die letzte Mietfläche im Haus Q letzten November übergeben.

Performance (per 31. Dezember 2022)



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

Nutzungsart (per 31. Dezember 2022)

Wohnen	59.1 %
Retail	3.1 %
Büro	27 %
Gewerbe, Industrie, Lager	7.2 %
Übrige	3.6 %

Ausblick

Für die beiden Ersatzneubauprojekte in Zürich (Haldenstrasse, Limmattalstrasse) sowie Niederlenz (Bölli-Süd) sind die Baugesuche eingereicht worden. Die Fertigstellung der drei Objekte ist für 2026 geplant. Während die Objekte an der Limmattalstrasse und Niederlenz für den Abverkauf vorgesehen sind, soll der Ersatzneubau an der Haldenstrasse im Besitz der Anlagestiftung bleiben. An verkehrstechnisch exzellenter Lage neben dem Bahnhof Zürich Binz plant die Anlagestiftung 27 Mietwohnungen zu realisieren.

UPDATE Q4 2022

PROJEKTE IM FOKUS «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Aeschenplatz, Basel



Grundstückfläche	11'000 m ²
Nutzungsart	Wohnen / Büro / Retail / Gewerbe
Baustart / Fertigstellung	2027 / 2029

Seit dem Auszug des Single-Tenant Mitte 2022 konnte ein Grossteil der verfügbaren Mietflächen als Zwischennutzung während der Entwicklungsphase bis Ende 2026 weitervermietet werden. Mittlerweile sind 75% der Büroflächen vermietet oder reserviert. Zu den Mietern gehören unter anderem das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron, der Immobilienentwickler Steiner AG oder das Filmstudio Basel. Baubeginn für das neue Projekt ist für 2027 geplant.

EOLIA, Cossonay (VD)



Wohnfläche	5'547 m ²
Nutzungsart	Wohnen / Gewerbe
Fertigstellung	2023

Das Projekt Eolia in Cossonay besteht aus vier Wohngebäude mit insgesamt 67 Eigentumswohnungen sowie zehn Gewerbeflächen. Sämtliche Wohneinheiten konnten bereits verkauft werden und sind Mitte 2023 bezugsbereit. Eolia ist eine umweltfreundliche Immobilienentwicklung mit MINERGIE-Zertifizierung. Das Projekt kombiniert Wärmepumpen durch Erdwärmesonden mit Photovoltaikanlagen.

Seraina Invest AG

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

Peter Hausberger

CFO & Head of Asset Management
+41 58 458 44 22
peter.hausberger@serainainvest.ch

Oliver König

Distribution & Client Relationship Manager
+41 58 458 44 46
oliver.koenig@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 Ertragsschwankungen, 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.