

# Wachstum 2020 durch Balance 2022

Geschäftsbericht

## **2 Vorwort**

## **6 Seraina Invest in Kürze**

- 8 Highlights 2022
- 10 Executive Summary
- 14 Für neue Partner ein Zeichen setzen

## **18 Was uns bewegt**

- 20 Im Auftrag der Nachhaltigkeit
- 22 Die Zukunft wird messbar
- 26 Gloggeguet – Mehraufwand zu Mehrwert machen
- 30 Isola – Geschichte erfolgreich weiterführen

## **34 Projektportfolio**

- 38 Swiss Development Residential
- 60 SIF FOCUS

## **64 Anlagestiftung**

- 66 Auf einen Blick
- 68 Gremien
- 69 Organigramm
- 70 Organisation
- 78 Ausblick 2023

## **82 Risikomanagement & Compliance**

## **86 Jahresrechnung**


- 90 Wichtige Kennzahlen
- 92 Jahresabschluss 2022

## **98 Anhang zur Jahresrechnung**

## **126 Bericht der Revisionsstelle & Bewertungsbericht**



«Eine durchdachte  
ESG-Strategie  
steht nicht im  
Widerspruch  
zur Erzielung  
besserer Renditen,



Sondern wird in  
Zukunft erst  
der Möglichmacher  
sein.»

Ajay Sirohi  
Präsident

Vorwort  
des Stiftungsrats

# Liebe Investierende Liebe Lesende

Ein anspruchsvolles Jahr liegt hinter uns. Nach der Corona-Pandemie standen mit erhöhten Baukosten, Inflation und steigenden Energiepreisen die nächsten Herausforderungen vor uns. Die Krisenjahre haben uns viel gelehrt. **So konnten wir das Geschäftsjahr nicht nur gestärkt abschließen, sondern unter neuem Namen neue Chancen ergreifen, ohne an Kontinuität zu verlieren.**

**Wer sich im anspruchsvollen Marktumfeld behaupten will, braucht eine innovative, ganzheitliche Strategie.** Dies steht für uns klar im Fokus von ESG: Unsere Projekte vom ersten Spatenstich an nachhaltig zu entwickeln und den gesamten CO<sub>2</sub>-Fussabdruck von Gebäuden in der Schweiz zu reduzieren, ist unsere Mission. Investitionen in Umweltbemühungen stehen für uns in keinem Widerspruch zu erzielbaren Renditen. Im Gegenteil: Wir sind überzeugt, dass wir unser Ergebnis mit einer nachhaltigen Strategie sogar weiter verbessern.

Ein gut gemeinter Vorsatz? Weit gefehlt. Denn wir lassen uns an unseren Worten messen. **Mit dem unabhängigen ESG-Rating der Wüest Partner AG belegen wir unsere Bemühungen hinsichtlich Gebäude- und Umgebungsqualität mit Daten.** Das gibt Orientierung: Nur wer weiss, wo er steht, kann die richtigen Massnahmen ergreifen und die nächsten Schritte gehen.

## Vorwort des Stiftungsrats

Als Realisierer von grossen Neubau-Quartierprojekten sitzen wir an einem der wichtigsten Hebel für eine nachhaltige Welt. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und nehmen zugleich das Steuer in die Hand: Wir setzen vermehrt auf einheimische Baustoffe, recycelte Materialien, ressourcenschonende Technik und erneuerbare Energien.

Aber schon bevor es an die Umsetzung geht, können wir die Qualität unserer Projekte verbessern. Attraktive Zwischennutzungen wie bei den Arealen «Thurgauerstrasse» oder «Aeschenplatz» bringen uns hohe Zwischenerträge ein und stiften gesellschaftlichen Mehrwert. Bei Zwischennutzungen in Breitenbach konnte durch die energetische Sanierung der bestehenden Heizanlage der Verbrauch bereits in der Planungsphase deutlich reduziert werden. Unsere ESG-Scores belegen dass wir über alle Entwicklungen hinweg, bereits jetzt über dem schweizerischen Durchschnitt liegen.

Das ESG-Rating ist aber keinesfalls ein einmaliges Abbild. Jedes Jahr lassen wir uns neu an unserem Versprechen messen und zeigen auf, wie wir die Qualität von Gebäuden verbessern. Schon jetzt wird deutlich: Niedrige Energiekosten bei Neubauten erhöhen die Nachfrage und steigern unsere Renditen langfristig.

Für die Seraina Investment Foundation ist klar: Unser Weg führt in eine ausbalancierte, zukunftsfähige, umweltfreundliche Welt. Wir freuen uns über jeden, der uns mit seinem Engagement und seinen Investitionen auf dieser Mission begleitet.

Herzlich



Ajay Sirohi  
Präsident des Stiftungsrates



PS: Auch unsere Informationen zu Projekten und Finanzen werden ab sofort nachhaltig für Sie aufbereitet. Scannen Sie den QR-Code und erhalten Sie unseren ersten Geschäftsbericht in digitaler Form.

# Seraina Invest in Kürze

# Highlights 2022



Aktueller Marktwert  
aller Immobilienprojekte

CHF SDR CHF FOCUS  
**1.49** **16.43**  
**Mrd.** **Mio.**

Erwarteter Marktwert  
nach Fertigstellung

CHF CHF FOCUS  
**3.42** **106.50**  
**Mrd.** **Mio.**

Volumensteigerung  
des Nettovermögens

**+14%**

Fertigstellungen

**Les Rives de la Baye**  
Montreux (VD)

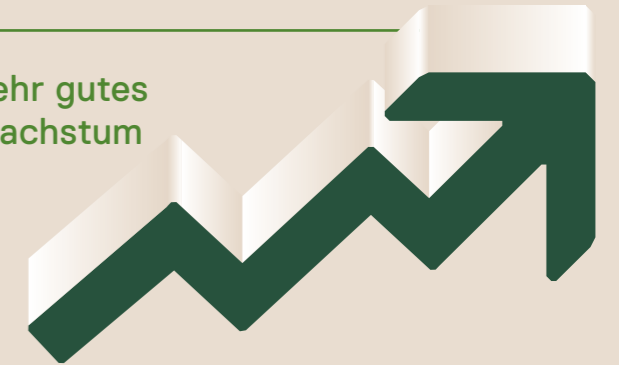
**Glasi Häuser**  
P, Q, R, S, O  
Bülach (ZH)

Neue Entwicklungsprojekte **9** | Emissionen **3** **1**  
SDR FOCUS

Beginn Sanierungsarbeiten

**Isola**  
Breitenbach (SO)

Sehr gutes  
Wachstum



Total Mieterträge netto

CHF  
**15.11 Mio.**  
**+103%**

Portfoliopositionierung

**«Top»**

Rating nach Wüest Partner AG

Nettovermögen

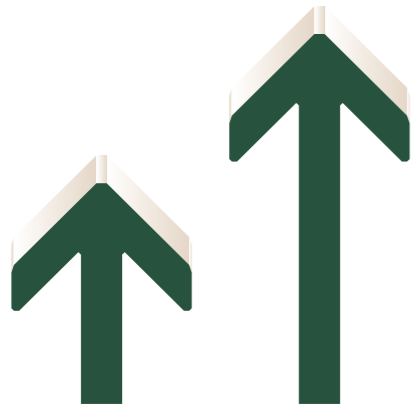
CHF SDR  
**1.10 Mrd.**  
CHF FOCUS  
**17.26 Mio.**

# Executive Summary

Reto Niedermann  
CEO



Seraina Invest hat sich im Geschäftsjahr in einem herausfordernden Umfeld erfolgreich behauptet und die Stärke ihres Geschäftsmodells einmal mehr unter Beweis gestellt. **Trotz Energiekrise, Lieferengpässen und Baukostenteuerung stieg das Nettovermögen auf 1.10 Milliarden Franken und verzeichnete mit einer Steigerung um 14% im Vergleich zum Vorjahr ein sehr gutes Wachstum.**



Verdopplung der  
Mietträge

CHF

15.11  
Mio.

Nettoeinnahmen



Reinvestition  
der Nettoeinnahmen

Neben dem positiven  
Umsatzergebnis konnte  
die Anlagegruppe mit der  
Verdopplung von Miet-  
erträgen einen weiteren  
Erfolg verbuchen.  
Die Nettoeinnahmen aus  
Zwischennutzungen,  
Bestandsobjekten und  
Stockwerkeigentum beliefen  
sich auf 15.11 Millionen  
Franken und wurden bis  
Ende des Jahres erfolgreich  
in laufende Projektent-  
wicklungen reinvestiert.



Mit rentablen Zwischennutzungen auf den Arealen «Thurgauerstrasse», «Aeschenplatz» und «Hohlstrasse» sowie mit Erträgen aus fertiggestellten Überbauungen, darunter «Les Genêts», «Gloggeguet» und «Glasi», sichert die Anlagegruppe in Krisenzeiten die Liquidität des operativen Geschäftes ab. «Mit Mieteinnahmen aus Zwischennutzungen sowie Bestandsobjekten und einer strengen Liquiditätsplanung sind wir unabhängig von Kapitalemissionen oder schwer vorhersehbaren Marktszenarien», sagt CFO Peter Hausberger.

In einem Marktumfeld, in dem steigende Zinsen und explodierende Baukosten die gesamte Immobilienbranche massiv unter Druck setzen, schätzt der Finanzexperte die ausgewiesene Rendite von 3.87% dennoch positiv ein. «Die prognostizierte Baukostenteuerung von 8% ist in unseren Bewertungen in vollem Ausmass berücksichtigt. Das führte im Geschäftsjahr zum Renditerückgang», so Peter Hausberger. «Für Investoren ist das gleichzeitig eine Chance: Unser Portfolio hat auch in Krisenzeiten bewiesen, robust, stabil und diversifiziert zu sein. Wer jetzt seine Anteile erhöht oder neu einsteigt, kann von attraktiven Wertentwicklungen profitieren.»

Mit acht neuen Akquisitionen im «Swiss Development Residential» konnte die Anlagegruppe auch auf Projektebene an Dynamik zulegen. Besonders hervorzuheben ist der Stadtbaustein «Thurgauerstrasse» im Norden von Zürich und der Zukauf des «Talgutzentrums West». Mit dem Projekt «Unter Erlen» setzt die Anlagegruppe nicht nur architektonisch neue Standards, sondern auch, wenn es um die Verwendung

ressourcenschonender Materialien geht. Der erwartete Marktwert aller Immobilienprojekte nach Fertigstellung beträgt 3.42 Milliarden Franken. Damit erzielte die Anlagegruppe einen Zuwachs von 14%.

«Seraina Invest hat in einem hoch anspruchsvollen Jahr eine nachhaltige Wertsteigerung generiert. Wir setzen alles daran, dass wir durch Diversifikation und eine einzigartige Positionierung am Markt unsere Leistungsstärke auch in Zukunft im Sinne unserer Investoren ausspielen können», fasst CEO Reto Niedermann das Geschäftsjahr zusammen.

Die Geschäftsleitung bedankt sich beim ausgeschiedenen Vorsitzenden des Investment Committee Michael Schiltknecht für seine langjährige Unterstützung. Die Position konnte im Geschäftsjahr durch seinen Stellvertreter Dr. Christoph Zaborowski besetzt werden.



# Für neue Partner ein Zeichen setzen



Zum Ende des Geschäftsjahres setzt die Steiner Investment Foundation ihren Wachstumskurs unter eigenständigem Namen fort: Als Seraina Invest öffnet sich die Anlagestiftung neuen Partnern und schärft ihr Markenprofil. CEO Reto Niedermann erklärt, wie es dazu gekommen ist und was das für Partner und Investoren bedeutet.

«Wir möchten weiteren Partnern die Chance geben, zusammen mit einem starken Player innovative Immobilienprojekte umzusetzen.»

Reto Niedermann  
CEO



**Ein neuer Name, ein neues Design und ein neuer Geschäftssitz in der Zürcher Innenstadt – was waren die strategischen Überlegungen dahinter?**  
In den letzten fünf Jahren sind wir enorm gewachsen. Wir verfügen über ein einzigartiges Portfolio und ein starkes Team mit umfassendem Know-how, sowohl auf Führungsebene als auch im operativen Geschäft. Diese Eigenständigkeit galt es nun intern zu leben und nach aussen zu zeigen.

**Welche Rolle wird eure Entwicklungspartnerin Steiner AG in Zukunft spielen?**

Auf operativer Ebene und in der Projektentwicklung bleibt die Steiner AG ein wichtiger Partner unter Gleichen, mit hochwertigen laufenden Projekten wie in Breitenbach oder am Aeschenplatz in Basel. Die Vorteile der Zusammenarbeit haben wir in einem Partnerschaftsvertrag neu aufgesetzt. Mit mittlerweile über 40 Projekten und einem Fertigstellungswert von 3.42 Milliarden Franken wollen wir als Seraina Invest anderen Total- oder Generalunternehmern mehr Gewicht geben.

**Welche Vorteile ergeben sich daraus für Dienstleister und Investoren?**

Indem wir neue Projekte auf verschiedene Entwicklungspartner aufteilen, reduzieren wir das Gegenparteirisiko und stärken das Vertrauen in unsere Anlagen. Neuen Dienstleistern geben wir die Chance, zusammen mit einem starken Player innovative Immobilienprojekte umzusetzen.

**Einen Namenswechsel innerhalb weniger Monate zu vollziehen, war ein grosser Schritt.**

**Warum musste es so schnell gehen?**

Gegenüber potenziellen Partnern wollten wir ein klares Zeichen setzen. Man kann nicht sagen, man sei offen für die Zusammenarbeit, aber dann doch erst in ein paar Jahren parat sein. Mit dem neuen Markenauftritt und vollständig unabhängigen Gremien haben wir unsere Diversifizierungsstrategie nun auch nach aussen transparent und verständlich umgesetzt.

**Gibt es bereits weitere Partner?**

Für eines unserer neusten Projekte sind wir mit verschiedenen grossen Schweizer Immobilienentwicklern im Gespräch. Wir hoffen, im Frühjahr 2023 die ersten Zusagen machen zu können.

**«Never Change a Winning Team» – ist diese Aussage noch zeitgemäss?**

Uns auf Erfolgen auszuruhen, war niemals unsere Absicht. Wir sind dort, wo wir jetzt sind, gerade weil wir Chancen schneller wahrgenommen haben als andere. Daraus leiten sich unsere Werte ab: Wir wollen bei allem, was wir tun, führend sein. Sei es bei neuen Ideen, in der Zusammenarbeit mit Partnern oder was die Nachhaltigkeit unserer Anlagen und Projekte betrifft. Wir geben stets unser Bestes – im Interesse zuverlässiger, stabiler und nachhaltiger Anlagen und Projekte.

**Name**

Seraina  
Investment  
Foundation

**Kurz**

SIF

**Abgeleitet vom**

Vornamen  
mit rätoro-  
manischen  
Wurzeln

**Seraina steht für**

Vertrauen,  
Sympathie  
und Bestän-  
digkeit



**Bildmarke symbolisiert**

Kontinuität,  
Zusammen-  
arbeit auf  
Augenhöhe,  
Leidenschaft  
und  
Ausdauer



**Farbe**

Racing  
Green  
=  
Erneuerung  
und  
Wachstum

**Betont die**

Nachhaltig-  
keit in allen  
Aspekten  
unseres  
Tuns

**Was uns  
bewegt**

# Im Auftrag der Nachhaltigkeit



Seit ihrer Gründung verfolgt Seraina Invest ein grosses Ziel: Neubauprojekte mit geringem CO<sub>2</sub>-Ausstoss finanzieren und entwickeln, die biologische Vielfalt schützen und für die lokalen Gemeinschaften echten Mehrwert schaffen. **Im Geschäftsjahr belegte Seraina Invest ihre Versprechen mit Daten. Der neu eingeführte Nachhaltigkeits-Beauftragte Milan Dejanovic erklärt, wie es zum ESG-Rating durch Wüest Partner kam und wie Daten die Art, wie wir künftig bauen, grundlegend verändern.**

**Wozu braucht es einen Nachhaltigkeits-Beauftragten bei Seraina Invest?**  
Als Entwickler grosser Quartierprojekte betrachten wir Nachhaltigkeit als fixen Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Durch die Verankerung des Prinzips der Nachhaltigkeit in unserer Geschäftstätigkeit geben wir unseren Bemühungen um Ökologie, Soziales und gute Unternehmensführung noch mehr Gewicht und setzen in allen Abteilungen entsprechende Massnahmen um. Zusätzlich haben wir sämtliche Projekte erstmals von der neutralen Wüest Partner AG hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit messen lassen.

**Was erhofft ihr euch davon?**  
Die konsolidierte Datengrundlage schärft unser Know-how, um Projekte in puncto Klimaschutz, Klima-Resilienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen zukunftsfähig zu entwickeln. ESG-Benchmarks helfen uns bei der Planung. Zum Beispiel, indem wir künftig beim Standort auch dessen Nachhaltigkeitseigenschaften in unsere Investitionsentscheide miteinbeziehen. Darüber hinaus können wir unsere Projekte mit dem gesamten Schweizer Gebäudepark vergleichen und Entwicklungen aufzeigen. Doch es geht nicht um einen Wettbewerb, wer die nachhaltigsten Liegenschaften besitzt. Das ESG-Rating von Wüest Partner soll uns in unseren Prozessen unterstützen. Wir möchten Verantwortung übernehmen und unseren Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

**Mit allen 42 bewerteten Projekten liegt ihr im ESG-Rating von Wüest Partner über dem schweizerischen Durchschnitt. Hat euch das Ergebnis überrascht?**  
Uns war bewusst, dass wir mit einem Entwicklungsportfolio, das fast ausschliesslich aus Neubauten besteht, bereits auf sehr hohem Niveau starten. Jetzt gilt es zu überlegen, was wir projektbezogen hinsichtlich Energieeffizienz, Verdichtung, Nutzbarkeit oder Infrastruktur noch herausholen können. Auch die bei der Bewertung mitberücksichtigten 6000 Liegenschaften werden sich in den nächsten Jahren verbessern. Das Rating wird weiter verfeinert und neue Kriterien, wie zum Beispiel Energiegewinnung durch Photovoltaik, werden messbar gemacht. Das wird auch den Benchmark weiter anheben.

**Bei allen Bemühungen rund um ökologisches Bauen: Müssen Investoren um ihre Rendite fürchten?**  
Keinesfalls. Wir sehen schon jetzt: Immer weniger Anleger sind bereit, in Objekte zu investieren, die nicht ESG-konform sind. Hier schaffen Standards wie das ESG-Rating von Wüest Partner Transparenz. Die Gesellschaft ist für

das Thema Nachhaltigkeit sensibilisiert und wird ihre Ansprüche in Zukunft weiter erhöhen. Deshalb ist es für Investoren entscheidend, dies bereits heute in Prozessen zu berücksichtigen. Spätestens angesichts erhöhter Baukosten und steigender Energiepreise wird deutlich: Die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien ergänzt die finanzielle Performance und ist zu einem marktprägenden Wettbewerbsfaktor geworden.

**Die nächste ESG-Bewertung erfolgt Ende des Jahres 2023. Wie setzt Seraina Invest bis dahin nachhaltiges Immobilienmanagement um?**  
 Dem Klimawandel können wir allein nicht Einhalt gebieten. Aber wir können rechtzeitig die Weichen stellen. Wir warten nicht, bis die nächsten ESG-Bestimmungen von Politik oder Regulierungsbehörden festgeschrieben werden, sondern setzen Empfehlungen frühzeitig um. Erwartungen von Nutzern oder sich verändernde Lebensgewohnheiten beziehen wir in jeder Entwicklungsphase mit ein. Kurzum: Je längerfristiger unsere Ausrichtung und je fundierter unsere Entscheidungsgrundlagen, desto eher entstehen Win-win-Situationen für Eigentümer, Investoren, Gesellschaft und Umwelt.

# Die Zukunft wird messbar

**Erfolgreiche Immobilienwirtschaft wird immer komplexer: Während früher vor allem ökonomische Faktoren zählten, gewinnen heute ökologische sowie sozio-kulturelle Themen vermehrt an Bedeutung. Als Treiber wirkt besonders der Klimawandel. Aber auch steigende Energiepreise, hohe Baukosten und Inflation bewegen Immobilienentwickler zum Umdenken.**

## Zwanzig Kriterien fließen in die jährliche ESG-Bewertung mit ein



## Seraina Invest stellte sich im Geschäftsjahr der Verantwortung und liess mit dem ESG-Rating der Wüest Partner AG sämtliche Entwicklungsprojekte ganzheitlich, unabhängig und systematisch bewerten.

Die Ergebnisse, die jährlich neu evaluiert werden, sind in Gebäude und Standorte unterteilt und beziehen alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit mit ein: Ökologie, Soziales und Aufsichtsstrukturen. Ziel des Ratings ist es, die ESG-Bemühungen rund um Immobilien transparent und vergleichbar zu machen.

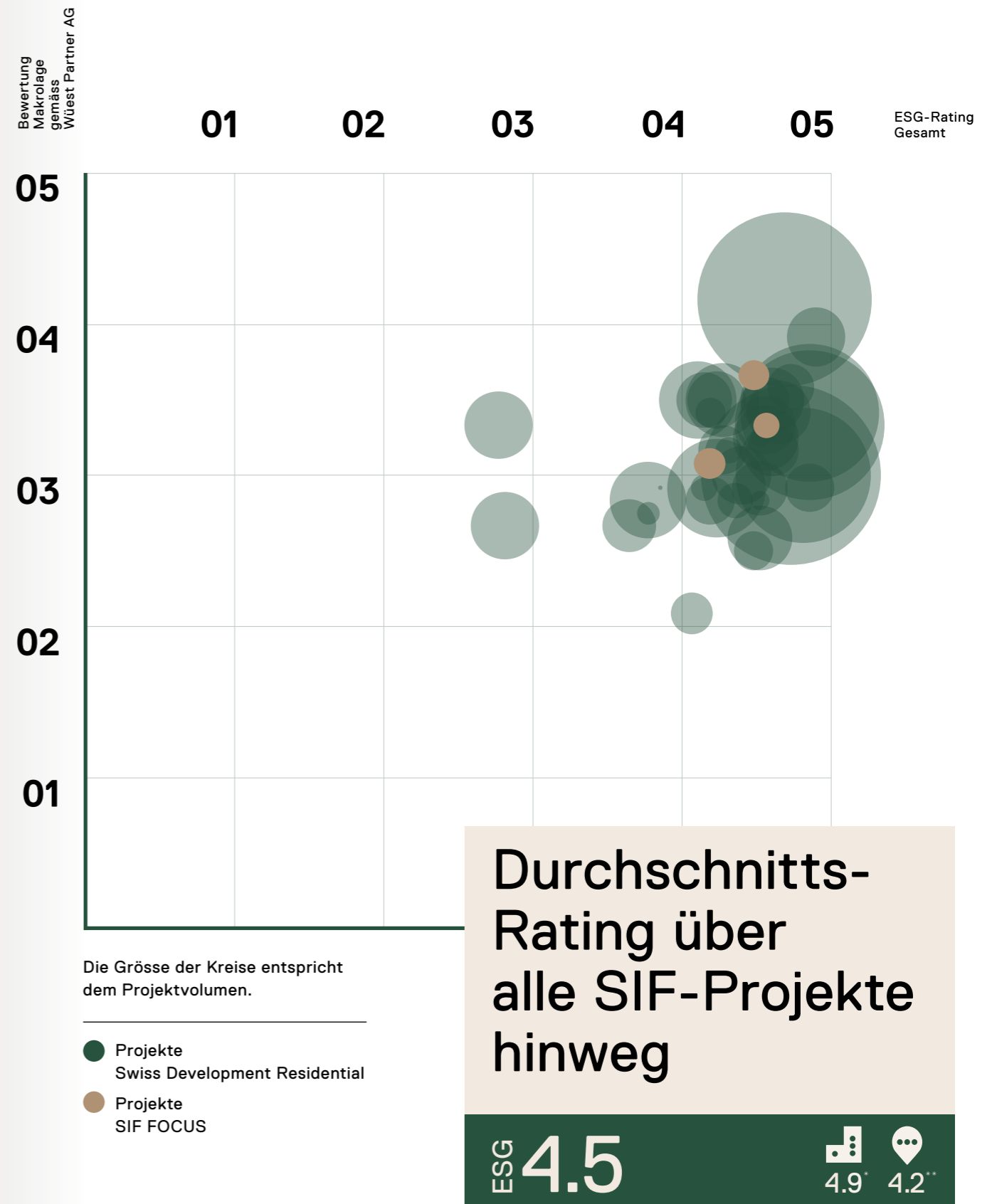
Das ESG-Rating von Wüest Partner bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Standortqualität und Gebäudefaktoren zusammen, wobei 5 die beste Bewertung ist. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.



«Bei der Entwicklung unserer Projekte geht es nicht nur darum, die heutigen Bedürfnisse unserer Anspruchsgruppen zu befriedigen, sondern deren zukünftige Interessen in unseren Prozessen zu berücksichtigen. Die Stossrichtung ist gegeben, und wir sind auf dem richtigen Weg. Dies wird uns durch die Nutzer unserer fertiggestellten Liegenschaften wie auch durch die ESG-Ratings der Wüest Partner AG bestätigt.»

Milan Dejanovic  
 Senior Transaction Manager /  
 ESG & Sustainability Manager

## Die Gebäude- und Standortqualität von SIF-Projekten liegt über dem schweizerischen Durchschnitt



\* Gebäudefaktoren  
 \*\* Standortqualität

# Gloggeguet

Schaffhausen (SH)



# Mehraufwand zu Mehrwert machen

Mit einer ihrer ersten Arealentwicklungen «Gloggeguet» stellt die Anlagegruppe unter Beweis: **Nachhaltigkeit ist kein Zeitgeist, dem man folgt, sondern eine Haltung, mit der Planer und Entwickler seit der Gründung vorangehen.**

**Im Jahr 2018 kauft die Anlagegruppe eine brachliegende Wiese am Stadtrand von Schaffhausen. Etwas mehr als einen Hektar. Dazu gehört ein kleiner Hang, an dem der Pächter einst Wein anbaute.**

Eine ideale Vorlage, mit der die Entwickler ihre kreativen und planerischen Fähigkeiten unter Beweis stellen können. Doch die grosse Herausforderung steht mitten auf dem Areal: ein denkmalgeschützter Gutshof mit einer Scheune aus dem 16./17. Jahrhundert.

«Wenn wir auf grossen Entwicklungsarealen tätig sind, ist Denkmalschutz fast immer ein Thema», erklärt Tobias Meyer, Head of Development & Construction, und ergänzt: «Dieser Herausforderung stellen wir uns gern.» So wie in diesem Fall: Während der dreijährigen Bauphase arbeitete man mit der Denkmalpflege Schaffhausen Hand in Hand. Schliesslich wurde der alte Gutshof in liebevoller Detailarbeit renoviert. Auffällige Fenster und Balken wurden restauriert und stimmig in das neue Raumkonzept integriert.

Die marode Scheune musste abgerissen werden. In Anlehnung an den alten Zweckbau wurde das neue Holzgebäude mit dunkelroter Holzlattung verkleidet

und das Dach mit historischen Ziegeln eingedeckt. Heute dient das Gebäude mit kleiner Küche und WC den Bewohnern als Raum für Begegnung, der für Familienanlässe oder Feste gemietet werden kann. In den aufgewerteten Gutshof zog das «Chinderhuus Glockengut» ein.

«Viele Eltern kennen den historischen Bau noch aus ihrer Kindheit. Er ist ein wahrer Zeitzeuge und Sinnbild für Heimat, in die sie dank des liebevollen Umbaus immer wieder zurückkehren können», freut sich die Projektleiterin Krishny Thilagakumaran und ergänzt: «Die Zeugen der Vergangenheit für die Zukunft mit sinnstiftenden Nutzungen zu beleben, ist positiver Bestandteil jeder Aufgabe und macht ein Projekt erst so richtig spannend, farbig und gut.»

Aber nicht nur mit der achtsamen Einbindung alter Bausubstanz zeigt die Anlagestiftung, dass sie Wirtschaftlichkeit und Umweltaspekte sinnvoll zu verbinden weiss. Alle fünf Mehrfamilienhäuser der Gloggeguet-Überbauung wurden mit dem Minergie-Zertifikat ausgezeichnet. Mit der zentralen Heizung via Erdwärmesonde und Wärmepumpe, ressourcenschonenden Wasserhähnen, flexiblen Wohnungsformen und bester Infrastruktur vereint die Anlagegruppe die wichtigsten Kriterien für nachhaltiges Bauen buchstäblich unter einem Dach.

Aus Mehraufwand Mehrwert generieren: Diesem Ziel sieht sich die Anlagegruppe auch ihren Investoren gegenüber verpflichtet. «In einem Projekt mit einem gut ausbalancierten Wohnkonzept ist die Zufriedenheit der Bewohner grösser. Nachhaltige Überbauungen haben weniger Fluktuation, was zur Werterhaltung beiträgt und nebenbei die Erfolgsaussichten zukünftiger Transaktionen erhöht», fasst Tobias Meyer den rundum gelungenen Projektabschluss zusammen.



«Ein gut ausbalanciertes Arealkonzept macht erfolgreiche Transaktionen möglich.»

Tobias Meyer  
Head of Development & Construction

**ESG 4.5** 5.0\* 4.1\*\*

— Landsicherung — Entwicklung — Bau — Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	27	—
Wohnfläche	2 650 m <sup>2</sup>	—
Gewerbefläche	406 m <sup>2</sup>	—

**Operativ**  
Seit 2021

**Vermarktung**  
gloggeguet.ch

\* Gebäudefaktoren  
\*\* Standortqualität

# Nachhaltiges Gloggeguet-Areal

## Das Gloggeguet-Areal bei Schaffhausen setzt Standards

- Achtsamer Umgang mit Denkmalpflege und historischer Bausubstanz
- Breites Wohnungsangebot für eine gute soziale Durchmischung
- Hohes Komfortniveau bezüglich Luftqualität und thermischer Behaglichkeit
- Zentrale Beheizung mit Erdwärme
- Alle Gebäude mit Minergie-Zertifikat
- Ressourcenschonende Wasserhähne
- Gärten und Grünflächen für Rückzug und Begegnung
- Kita, Primarschule und Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz
- Bushaltestelle direkt vor der Tür





# Isola

Breitenbach (SO)

# Geschichte erfolgreich weiterführen

Das vor zwei Jahren erworbene Areal der ehemaligen Isola-Werke fasziniert durch seine **Dimension: Auf etwa 114 000 Quadratmetern reihen sich alte Industriehallen an klassische Büroarchitektur aus den 60er-Jahren.** Ein naturgeschützter Waldbestand durchzieht das Areal, und mittendrin fließt die Lüssel, die zum Einzugsgebiet des Rheins gehört.

Bis zum Jahr 2038 soll das Areal etappenweise in ein vielseitiges Wohn- und Arbeitsquartier transformiert werden. Schon heute ist das Projekt ein Paradebeispiel für nachhaltige Quartierentwicklung. Denn es umfasst den sorgsamsten Umgang mit historischer Bausubstanz genauso wie die Vision einer sozialfreundlichen, energieeffizienten, innovativen Architektur.

Bis dahin gibt es viel zu tun: Die sorgfältige Entwicklung des Areals findet in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Bevölkerung von Breitenbach statt. Experten, wie Raumplaner, Architekten, Nachhaltigkeitsexperten, Soziologen, Verkehrs- und Kostenplaner sowie Immobilienbewerter, begleiten den gesamten Transformationsprozess.

«Nachhaltige Quartiergestaltung entsteht durch die erfolgreiche Mischung aus Wohntypologien, Nutzungen, Aktivitäten und Menschen verschiedener Generationen. Das gibt den Anstoss für lebendige, produktive Nachbarschaften und ein authentisches Miteinander.» So beschreibt Tobias Meyer, Head of Development & Construction, das ambitionierte Vorhaben. Damit soll das neue Quartier aber keinesfalls als Konkurrenz zum bestehenden Dorfkern Breitenbach wahrgenommen werden, sondern diesen mit lebendigen Nutzungen bereichern.

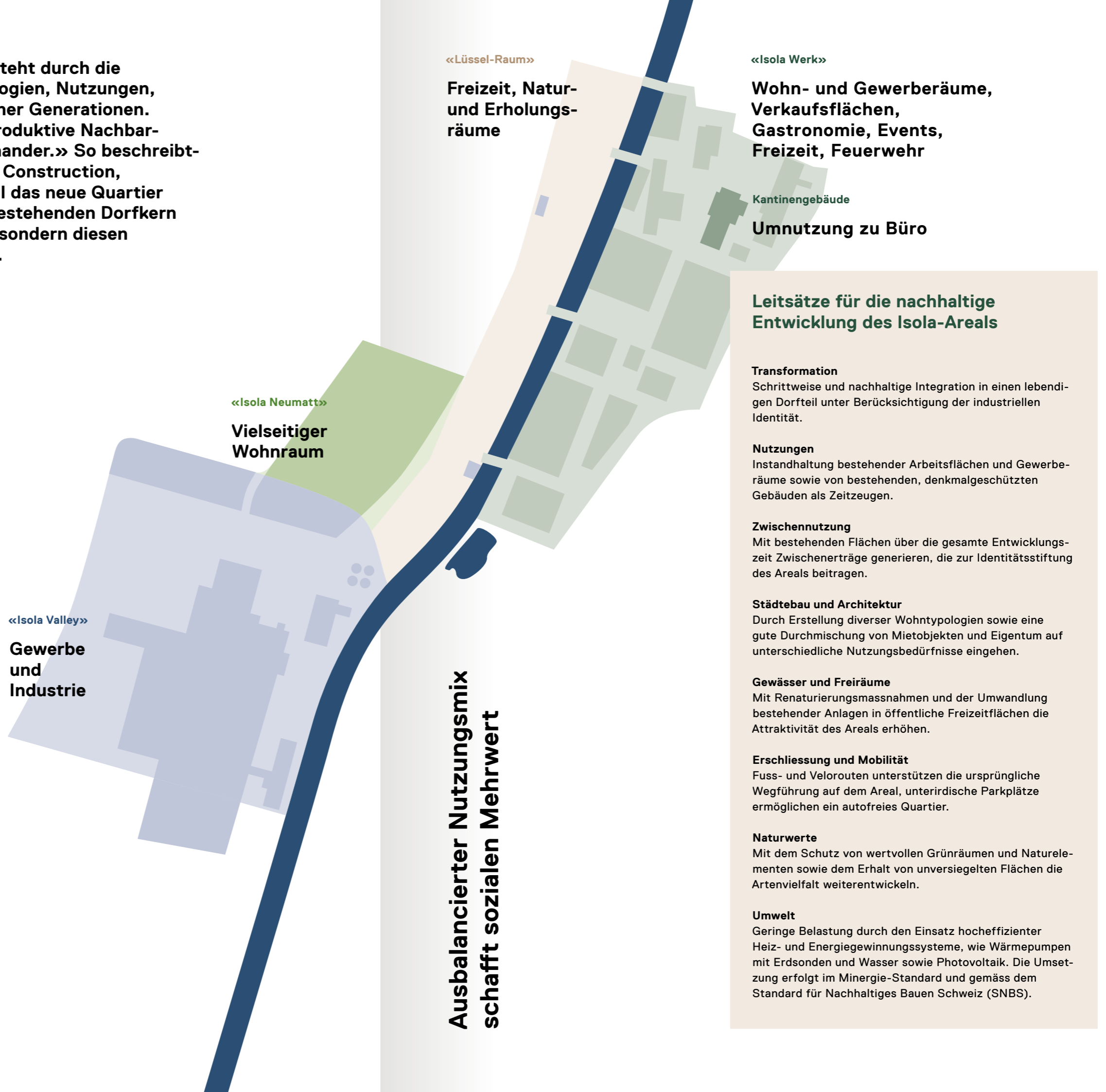
Noch wirkt das Isola-Areal wie ein schlafendes Industriegebiet. Immer mal wieder hört man Maschinen hinter alten Holztüren röhren. Lastfahrzeuge rattern über Kopfsteinpflaster. Handwerker eilen durch die Gassen. Doch hinter den Kulissen laufen bereits Veränderungen: So gab es Verbesserungen im Bereich der Heizungsanlagen. Die Wassertemperatur der Wärmeverteilung auf dem Areal konnte von rund 175 Grad Celsius auf unter 100 Grad Celsius gesenkt werden.

Dabei wurden mehr als 100 Regelventile in die bestehende Ringleitung eingebaut, so dass die Wärme zielgerichtet auf alle Gebäude und Mietflächen verteilt werden kann. Dadurch konnte der Betrieb von zwei Ölheizungen eingestellt und durch einen Gasheizkessel abgelöst werden. Die daraus resultierende Energieeinsparung wird wesentlich sein und kann im Frühling 2023 erstmals mit dem Verbrauch aus den Vorjahren verglichen und ausgewiesen werden.

Die bestehenden Mieter schätzen das ganzheitliche Vorgehen von Seraina Invest und begrüßen, dass viele Gewerbeflächen nach der Areal-Umgestaltung erhalten bleiben. Auch das ehemalige Kantinegebäude mit einer Nutzfläche von 1300 Quadratmetern soll sorgfältig für die Büronutzung saniert werden. Eine Aufgabe, die Fingerspitzengefühl erfordert. Einerseits müssen höchste Energieeffizienz und neue Arbeitsgewohnheiten berücksichtigt werden, andererseits sollen die historische Bausubstanz und der architektonische Ausdruck erhalten bleiben. Das Baugesuch für das Projekt wurde zu Beginn des neuen Geschäftsjahres eingereicht.

Bis zum Baustart im Jahr 2028 soll das Quartier am Ortsrand mit weiteren Zwischennutzungen belebt werden. Aber auch dann dürfen Neu und Alt nebeneinander existieren. Denn das Areal entwickelt sich schrittweise: «Wir sind überzeugt, dass jeder Entwurf auf die spezifischen Nutzungen und die Charakteristik des jeweiligen Ortes zugeschnitten sein muss», erklärt Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali. «Was wir in Breitenbach vorhaben, lässt sich nicht von heute auf morgen verwirklichen.»

Braucht es auch nicht. Erfolgreiche Geschichte führt man nicht an einem Tag fort. Man lässt sie sich durch professionelle Planung entfalten.



### Leitsätze für die nachhaltige Entwicklung des Isola-Areals

- Transformation**  
Schrittweise und nachhaltige Integration in einen lebendigen Dorfteil unter Berücksichtigung der industriellen Identität.
- Nutzungen**  
Instandhaltung bestehender Arbeitsflächen und Gewerberäume sowie von bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden als Zeitzeugen.
- Zwischennutzung**  
Mit bestehenden Flächen über die gesamte Entwicklungszeit Zwischenerträge generieren, die zur Identitätsstiftung des Areals beitragen.
- Städtebau und Architektur**  
Durch Erstellung diverser Wohntypologien sowie eine gute Durchmischung von Mietobjekten und Eigentum auf unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse eingehen.
- Gewässer und Freiräume**  
Mit Renaturierungsmassnahmen und der Umwandlung bestehender Anlagen in öffentliche Freizeitflächen die Attraktivität des Areals erhöhen.
- Erschliessung und Mobilität**  
Fuss- und Velorouten unterstützen die ursprüngliche Wegführung auf dem Areal, unterirdische Parkplätze ermöglichen ein autofreies Quartier.
- Naturwerte**  
Mit dem Schutz von wertvollen Grünräumen und Naturelementen sowie dem Erhalt von unversiegelten Flächen die Artenvielfalt weiterentwickeln.
- Umwelt**  
Geringe Belastung durch den Einsatz hocheffizienter Heiz- und Energiegewinnungssysteme, wie Wärmepumpen mit Erdsonden und Wasser sowie Photovoltaik. Die Umsetzung erfolgt im Minergie-Standard und gemäss dem Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Seraina Investment Foundation

# Projektportfolio Übersicht 2022

# Projekte in der Balance



**Auch im anspruchsvollen Marktumfeld hält die Seraina Investment Foundation ihre Projekte in der Balance. Das gelang im Jahr 2022 trotz verändertem Zinsumfeld und steigenden Baukosten vor allem durch einen hervorragenden Mix aus fertiggestellten Projekten und solchen, die sich in der Entwicklung oder im Bau befinden.**

**Mit einer ausgewogenen Staffelung aller Bauvorhaben über die nächsten zehn Jahre hinweg tragen die Projektentwickler der Anlagegruppe zu einer nachhaltigen Entwicklung bei.**

*«Die aktive Steuerung durch unser Expertenteam macht den Unterschied. So gelingt es uns, aus Investments*

*langfristig erfolgreiche Immobilien zu realisieren, welche die Ansprüche unserer Nutzer und unsere ESG-Kriterien erfüllen.»*

Tobias Meyer  
Head of Development & Construction



# Portfolioübersicht

## Swiss Development Residential

### Geplante Fertigstellungen

2023

**Résidences Flore & Sens**  
Estavayer-le-Lac (FR)

**Eolia**

Cossonay (VD)

**La Colline**

Arlesheim (BL)<sup>LV</sup>

2024

**Südsicht**

Vitznau (LU)

**Chemin des Pommiers**

Gland (VD)

**Chemin des Magnets**

Gland (VD)

2025

Keine Fertigstellungen geplant

2026

**Florissant**

Genf (GE)

**Hofmatt Süd**

Solothurn (SO)

**Bärenareal**

Zollikofen (BE)

**Via Berna**

Zollikofen (BE)

**Böllistrasse**

Niederlenz (AG)

**Haldenstrasse**

Zürich (ZH)

**Limmattalstrasse**

Zürich (ZH)

**Neuhausstrasse**

Basel (BS)<sup>LV</sup>

**Combamare**

Gorgier (NE)<sup>LV</sup>

**Affolternstrasse**

Zürich (ZH)<sup>LV</sup>

2027

**En Porteau**

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

**Hochhaus Papiermühle**

Ittigen (BE)

**Schachenweid**

Oetwil am See (ZH)

**Bolligenstrasse**

Bolligen (BE)

2028

**Haslirain H**

Buchrain (LU)

**Worblental**

Ittigen (BE)

**Talgutzentrum Ost**

Ittigen (BE)

**Pré-du-Gaud**

Rolle (VD)<sup>LV</sup>

**En Carouge**

Lonay (VD)<sup>LV</sup>

2029

**VEA Ruisseau**

Meyrin (GE)

**Aeschenplatz**

Basel (BS)

**Unter Erlen**

Wollerau (SZ)

**Hohlstrasse**

Zürich (ZH)

**Plateau de la Gare**

Estavayer-le-Lac (FR)<sup>LV</sup>

2030 ff

**Jardin des Nations**

Genf (GE)

**Sood-Mitte**

Adliswil (ZH)

**Talgutzentrum West**

Ittigen (BE)

**Thurgauerstrasse**

Zürich (ZH)

**Isola**

Breitenbach (SO)



SDR

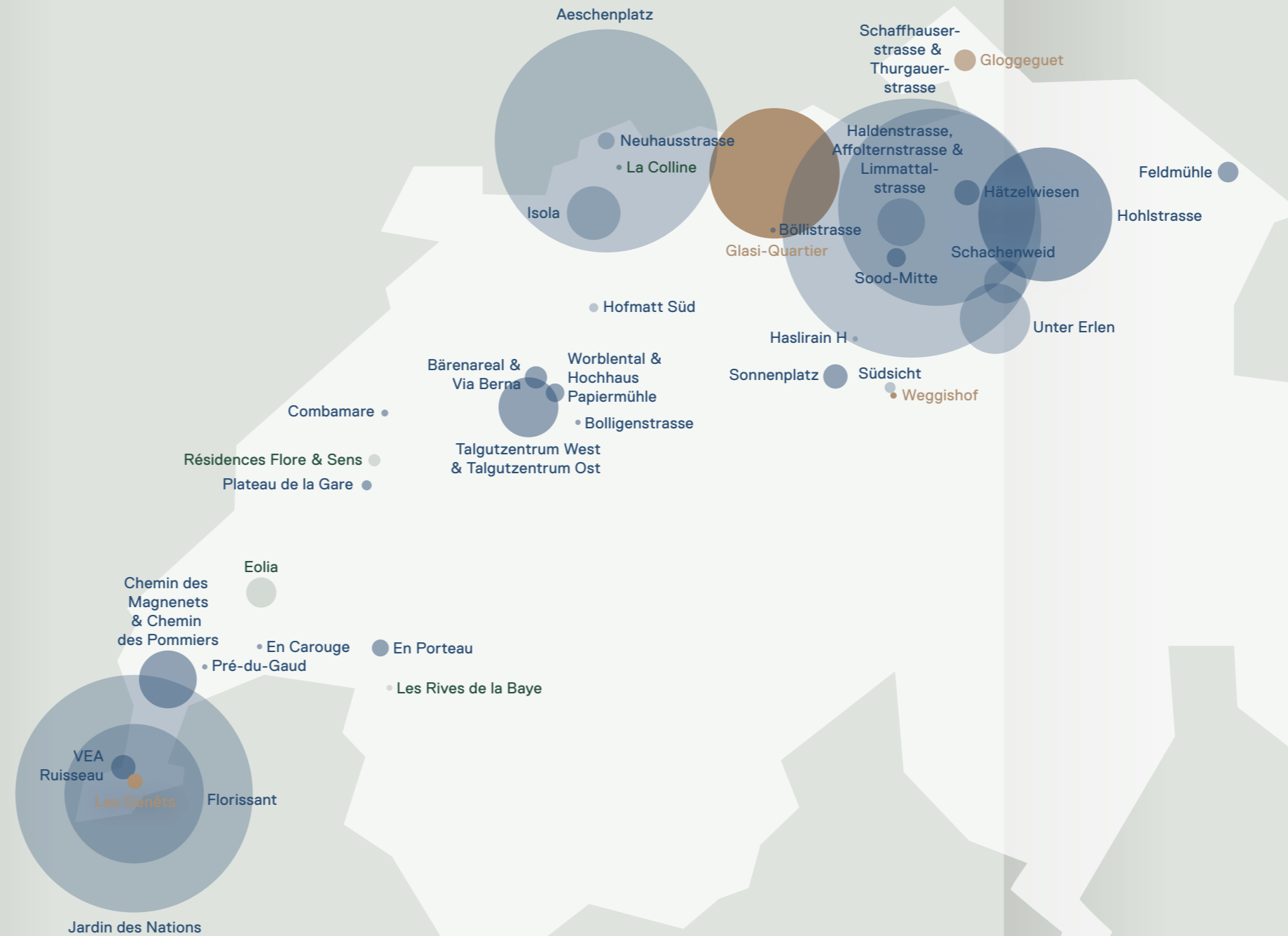
Swiss Development  
Residential

# Portfolioübersicht

## Swiss Development Residential

### Geplante Fertigstellungen

<p><b>2023</b>  <b>Résidences Flore &amp; Sens</b>          Estavayer-le-Lac (FR)</p> <p><b>Eolia</b>          Cossonay (VD)</p> <p><b>La Colline</b>          Arlesheim (BL)<sup>LV</sup></p> <p><b>2024</b>  <b>Südsicht</b>          Vitznau (LU)</p> <p><b>Chemin des Pommiers</b>          Gland (VD)</p> <p><b>Chemin des Magnenets</b>          Gland (VD)</p> <p><b>2025</b>          Keine Fertigstellungen geplant</p> <p><b>2026</b>  <b>Florissant</b>          Genf (GE)</p> <p><b>Hofmatt Süd</b>          Solothurn (SO)</p> <p><b>Bärenareal</b>          Zollikofen (BE)</p> <p><b>Via Berna</b>          Zollikofen (BE)</p> <p><b>Böllistrasse</b>          Niederlenz (AG)</p> <p><b>Haldenstrasse</b>          Zürich (ZH)</p>	<p><b>Limmattalstrasse</b>          Zürich (ZH)</p> <p><b>Neuhausstrasse</b>          Basel (BS)<sup>LV</sup></p> <p><b>Combamare</b>          Gorgier (NE)<sup>LV</sup></p> <p><b>Affolternstrasse</b>          Zürich (ZH)<sup>LV</sup></p> <p><b>2027</b>  <b>En Porteau</b>          Saint-Légier-La Chiésaz (VD)</p> <p><b>Hochhaus Papiermühle</b>          Ittigen (BE)</p> <p><b>Schachenweid</b>          Oetwil am See (ZH)</p> <p><b>Bolligenstrasse</b>          Bolligen (BE)</p> <p><b>2028</b>  <b>Haslirain H</b>          Buchrain (LU)</p> <p><b>Worbental</b>          Ittigen (BE)</p> <p><b>Talgutzentrum Ost</b>          Ittigen (BE)</p> <p><b>Pré-du-Gaud</b>          Rolle (VD)<sup>LV</sup></p> <p><b>En Carouge</b>          Lonay (VD)<sup>LV</sup></p>	<p><b>2029</b>  <b>VEA Ruisseau</b>          Meyrin (GE)</p> <p><b>Aeschenplatz</b>          Basel (BS)</p> <p><b>Unter Erlen</b>          Wollerau (SZ)</p> <p><b>Hohlstrasse</b>          Zürich (ZH)</p> <p><b>Plateau de la Gare</b>          Estavayer-le-Lac (FR)<sup>LV</sup></p> <p><b>2030 ff</b>  <b>Jardin des Nations</b>          Genf (GE)</p> <p><b>Sood-Mitte</b>          Adliswil (ZH)</p> <p><b>Talgutzentrum West</b>          Ittigen (BE)</p> <p><b>Thurgauerstrasse</b>          Zürich (ZH)</p> <p><b>Isola</b>          Breitenbach (SO)</p>
---	---	---



**Aktuelle Marktwerte**  
in CHF Millionen, Bewertungsgutachten von WüestPartner AG

**Investitionstypen**

- Land
- Stockwerkeigentum
- Miete

**Stadium**

Bestehende Projekte (Regular)

**Neue Projekte (Bold)**

- Entwicklung
- Bau
- Operativ

Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*
<b>GENF</b>	<b>359.6</b>	● Pré-du-Gaud, Rolle	2.5	<b>BERN</b>	<b>88.4</b>	<b>BASEL-STADT</b>	<b>207.5</b>	<b>LUZERN</b>	<b>33.7</b>	▲ ● Sood-Mitte, Adliswil	16.6
▲ Florissant, Genf	120.2	■ En Carouge, Lonay	2.1	● Bärenareal, Zollikofen	15.1	■ Neuhausstrasse, Basel	15.0	● Südsicht, Vitznau	9.5	▲ Thurgauerstrasse, Zürich	141.1
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	21.3	● Les Rives de la Baye, Montreux	5.4	● Via Berna, Zollikofen	4.4	▲ ● Aeschenplatz, Basel	192.5	▲ ● Sonnenplatz, Emmenbrücke	21.2	▲ Schaffhauserstrasse, Opfikon	28.9
▲ ● Jardin des Nations, Genf	205.0	<b>NEUENBURG</b>	<b>6.1</b>	● Hochhaus Papiermühle, Ittigen	12.9	■ La Colline, Arlesheim	1.1	● Haslirain H, Buchrain	3.0	■ Hätzelwisen, Wangen-Brüttisellen	21.8
▲ Les Genêts, Genf	13.1	■ Combamare, Gorgier	6.1	● Bolligenstrasse, Bolligen	2.2	<b>SOLOTHURN</b>	<b>54.2</b>	<b>ZÜRICH</b>	<b>514.4</b>	▲ Glasi Häuser PQRS, Bülach	112.5
<b>WAADT</b>	<b>99.6</b>	<b>FREIBURG</b>	<b>19.7</b>	● Worbental, Ittigen	2.1	● Hofmatt Süd, Solothurn	7.9	▲ Haldenstrasse, Zürich	21.3	▲ St. Gallen	17.8
● Eolia, Cossonay	26.0	● Résidences Flore & Sens, Estavayer-le-Lac	10.6	▲ ● Talgutzentrum Ost, Ittigen	25.7	▲ ● Isola, Breitenbach	46.3	● Limmattalstrasse, Zürich	14.5	■ Feldmühle, Rorschach	17.8
● Chemin des Pommiers, Gland	21.7	■ Plateau de la Gare, Estavayer-le-Lac	9.1	▲ ● Talgutzentrum West, Ittigen	26.0	<b>AARGAU</b>	<b>4.2</b>	■ Affolternstrasse, Zürich	5.5	▲ Schaffhausen	18.7
● Chemin des Magnenets, Gland	26.9	<b>SCHWYZ</b>	<b>60.9</b>	● Unter Erlen, Wollerau	60.9	● Böllistrasse, Niederlenz	4.2	● Schachenweid, Oetwil am See	36.7	▲ Gloggeguet, Schaffhausen	18.7
▲ ● En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz	14.9							▲ ● Hohlstrasse, Zürich	115.5		

<sup>LV</sup> Diese Projekte setzt Seraina Invest im Landvorhaltungsmodell gemeinsam mit ihrer Entwicklungspartnerin Steiner AG um.

# Neue Projekte

**Seraina Invest hat ihr Entwicklungsportfolio im Geschäftsjahr um acht neue Projekte ergänzt.**

Zu den Höhepunkten zählte die Akquise des innerstädtischen Verdichtungsprojekts «Thurgauerstrasse», mit einem geplanten Fertigstellungswert von 275 Millionen Franken. Die Liegenschaft im Zürcher Norden generiert bereits in der Entwicklungsphase hohe Zwischenerträge und steigert die Portfolioqualität nachhaltig.

Mit dem Zukauf des Projekts «Talgutzentrum West» konnte die laufende Aufwertung des Ladenzentrums bei Bern um eine attraktive Entwicklung ergänzt werden.

## Haldenstrasse

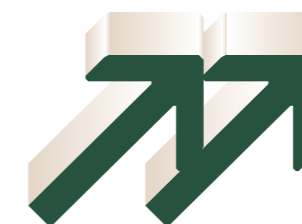
Zürich (ZH)



### Junges Wohnen im trendigen Binz-Quartier

Die Zürcher Binz entwickelt sich in rasantem Tempo. Neben kleinen Handwerksgenossenschaften strömten in den letzten Jahren immer mehr Consulting-Firmen, Werbeagenturen, Architekturbüros und Gastro-Unternehmen in die alte Industriebrache.

Ab 2026 wird das Quartier um ein Neubauprojekt der Seraina Invest ergänzt. Das Gebäude mit neuneckigem Grundriss entsteht an leichter Hanglage und soll mit kompakten 1.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen ein junges Publikum ansprechen. Balkone auf allen Seiten, ein grosser Gemeinschaftsraum, E-Ladestationen sowie Velo- und Entsorgungsplätze runden das Wohnangebot beim nahegelegenen Uetliberg ab.



Hält Schritt mit rasanten Entwicklung

ESG 5.0
5.0\* 5.0\*\*

Landsicherung
Entwicklung
Bau
Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	27	-
Wohnfläche	1554 m <sup>2</sup>	-
Gewerbefläche	-	-

**Nächste Schritte**

- Projektentwicklung starten
- Studienauftrag durchführen
- Baugesuch einreichen
- Baubeginn Anfang 2024

**Energieerzeugung**

- Wärmepumpe Erdsonden
- Photovoltaik

\* Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.



# Unter Erlen

Wollerau (SZ)

## Höchste Ansprüche an Design und Nachhaltigkeit

Das 19 023 Quadratmeter grosse Projektareal «Unter Erlen» liegt am westlichen Siedlungsrand von Wollerau. Eingebettet in eine leichte Hanglage entsteht hier ein hochstehendes Wohnquartier. Mit kompakten Single-Einheiten bis hin zu Apartments im oberen Preissegment, teilweise mit Wellness-Angebot, wird das Projekt der Anlagegruppe den vielseitigen Ansprüchen seiner Bewohner gerecht. Ein atemberaubender Blick auf den Zürichsee und das Naherholungsgebiet Pfannenstil runden die Ästhetik ab.

Um die freistehenden Quartierhäuser von «Unter Erlen» in die bestehende Bebauungsstruktur zu integrieren, werden Formensprache und Volumetrie sorgfältig aufeinander abgestimmt. Mit dem Einsatz von Recyclingbeton sowie natürlichen und regionalen Baustoffen legt die Anlagegruppe einen starken Fokus auf nachhaltige Materialisierung. Langlebige Konstruktionen minimieren den Unterhalt und sorgen neben den ökologischen Anforderungen für höchste Wirtschaftlichkeit.



Vielfältige Bedürfnisse

Wohnfläche

# 8 382 m<sup>2</sup>

**ESG** 4.2 4.9\* 3.6\*\*

	Bau	Operativ
Landsicherung	●	
Entwicklung		

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	-	69
Wohnfläche	-	8 382 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

Nächste Schritte	Energieerzeugung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungsplan und Baubewilligung werden rechtskräftig</li> <li>- Baubeginn Ende 2027</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Photovoltaik</li> </ul>

\* Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.



# Talgutzentrum West

Ittigen (BE)

## Zeitgemässe Architektur auf bestehender Substanz

Durch seine zentrale Lage und gute Anbindung eignet sich das Talgutzentrum für identitätsstiftende Nutzungen und eine Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Zukauf des westlichen Ausläufers des Siebzigerjahre-Baus hat die Anlagegruppe ihre bestehenden Projektpläne um einen wichtigen Baustein ergänzt.

Während das Pendant im Osten einen vollständigen Neubau vorsieht, ist beim «Talgutzentrum West» eine Entwicklung auf bestehender Substanz geplant. Nicht nur damit wird das Projekt den hohen Ansprüchen an eine nachhaltige Quartierentwicklung gerecht. Neue Wohntypologien auf verschiedenen Niveaus lassen ein urbanes Gefüge entstehen, das den Gemeinschaftswert des Berner Vorortes um ein Vielfaches stärkt.

Mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss will sich das «Talgutzentrum West» zur Worblentalstrasse und zum umliegenden Kontext räumlich öffnen. Kompakte Einheiten schaffen Experimentierräume für innovative Food-Start-ups oder Handwerksbetriebe, die den Charakter des Quartierzentrums wieder aufleben lassen und gleichzeitig neu interpretieren können.



zentrale Lage

Wohnfläche

**16 083 m<sup>2</sup>**

**1 472 m<sup>2</sup>**

Gewerbefläche

ESG **4.7**

5.0\* 4.4\*\*

Landsicherung    Entwicklung    Bau    Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	91	77
Wohnfläche	7 534 m <sup>2</sup>	8 549 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	1 472 m <sup>2</sup>	-

### Nächste Schritte

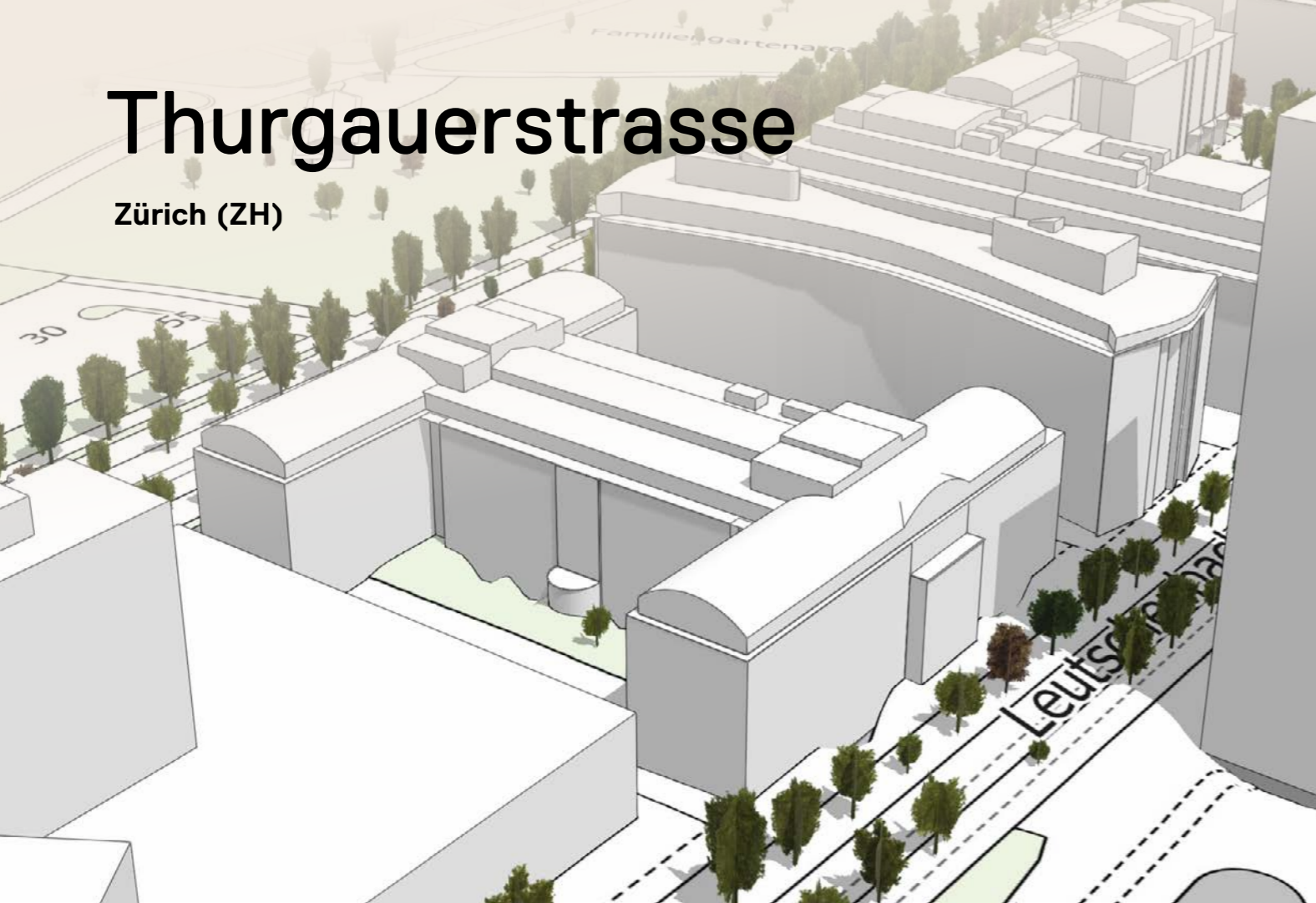
- Machbarkeitsstudie durchführen
- Weitere Stockwerkeinheiten kaufen
- Baubeginn Mitte 2028



\* Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

# Thurgauerstrasse

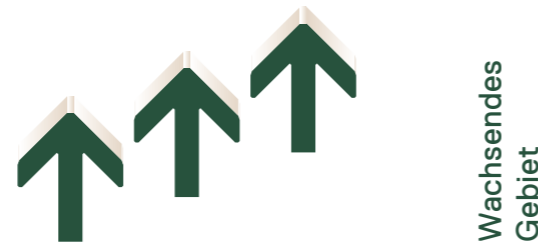
Zürich (ZH)



## Stadtbaustein mit hohem Entwicklungspotenzial

Unweit des Bahnhofs Oerlikon ist ein Stadtteil im Wandel. Mehrstöckige Wohnhäuser überragen alten Industriebestand. Ein künftiges Gesundheitszentrum mit Alterswohnungen, eine weitläufige Schulanlage, genossenschaftlicher Wohnungsbau und zahlreiche Verdichtungsprojekte zeigen: Das Gebiet entlang der Thurgauerstrasse wächst zu einem eigenständigen Quartier heran.

Auch die Anlagegruppe hat sich ein Grundstück von fast 7000 Quadratmetern gesichert. Noch befindet sich auf dem Areal ein vollvermieteter Gewerbebau aus den Achtzigerjahren – ursprünglich als Hotel geplant. Mit welchen Nutzungen sich der Stadtbaustein künftig in das neue Quartier integrieren lässt, wird zurzeit zusammen mit einem Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet. Fest steht: Das Projekt soll den gut erschlossenen Standort im Norden Zürichs um eine wertschöpfende Entwicklung bereichern und sinnvoll ergänzen.



**ESG 4.9** 5.0\* 4.9\*\*

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	tbd	-
Wohnfläche	10 472 m <sup>2</sup>	-
Gewerbefläche	7 299 m <sup>2</sup>	-

**Nächste Schritte**

- Laufende Vermietungsstrategie umsetzen
- Urbanitätskonzept und Nachhaltigkeitsstrategie erstellen
- Baubeginn Mitte 2030

**Energieerzeugung**

- Fernwärme

# Schaffhauser- Limmattal- strasse

Opfikon (ZH)

Bestens erschlossene Gewerbeliegenschaft bei Zürich

**ESG 2.4** 1.9\* 3.0\*\*

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	-
Wohnfläche	-	-
Gewerbefläche	8 383 m <sup>2</sup>	-

**Nächste Schritte**

- Bewirtschaftung der Bestandsliegenschaft
- Vermietung leerstehender Flächen
- Verkauf im Jahr 2023

Zürich (ZH)

Hoher Komfort und doch mittendrin

**ESG 4.9** 5.0\* 4.9\*\*

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	15
Wohnfläche	-	1243 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

**Nächste Schritte**

- Studie für Vorprojekt erarbeiten
- Baugesuch einreichen
- Baubeginn Mitte 2024

**Energieerzeugung**

- Wärmepumpe Erdsonden
- Photovoltaik

# Affoltern- strasse

Zürich (ZH) <sup>LV</sup>

Kompakte Single-Wohnungen an ruhiger Quartierlage

**Landvorhaltung**

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	12
Wohnfläche	-	855 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

**Nächste Schritte**

- Vorprojekt abschliessen
- Baugesuch einreichen
- Baubeginn Ende 2023

# Combamare

Gorgier (NE) <sup>LV</sup>

Erstklassiges Wohnen mit Seesicht

**Landvorhaltung**

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	44
Wohnfläche	-	4 397 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	1 325 m <sup>2</sup>

**Nächste Schritte**

- Baugenehmigung wird rechtskräftig
- Baubeginn Anfang 2024

\* Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

# Laufende Projekte

Die bestehenden Immobilienprojekte im SDR-Portfolio entwickeln sich äusserst erfreulich. Zwei Siedlungen mit Reiheneinfamilienhäusern in Gland stehen kurz vor dem Spatenstich.

Alle 67 Stockwerkeinheiten der Überbauungen «Eolia» in Cossonay wurden erfolgreich abverkauft. Ebenso positiv läuft die Vermarktung des Projekts «Résidences Flore & Sens». Die Anlagegruppe rechnet mit der Fertigstellung beider Westschweizer Projekte noch in diesem Jahr.

Im Zuge der Aufwertung des Talgut zentrums bei Bern und um Synergien mit den angrenzenden Nutzungen zu schaffen, wird das Projekt «Talgutzentrum Ost» neu mit Fokus auf die Wohnnutzung im «Swiss Development Residential» fortgeführt.

## En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Häuser-Ensemble am Südhang mit Blick auf den Genfersee

ESG 4.1
5.0\* 3.3\*\*

Landsicherung
Entwicklung
Bau
Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	74	46
Wohnfläche	5 480 m <sup>2</sup>	4 095 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

**Nächste Schritte**

- Bebauungsplan tritt in Kraft
- Baugesuch wird eingereicht
- Baubeginn Anfang 2025

**Energieerzeugung**

- Photovoltaik
- Wärmepumpe Erdsonden

## Hofmatt Süd

Solothurn (SO)

Attraktive Neubausiedlung mit hohem Freizeitwert

ESG 4.3
4.7\* 4.0\*\*

Landsicherung
Entwicklung
Bau
Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	-	89
Wohnfläche	-	6 834 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

**Nächste Schritte**

- Gestaltungsplan eingereicht
- Zonenplanrevision erfolgt
- Baubeginn Anfang 2026

**Energieerzeugung**

- Fernwärme
- Photovoltaik

**Vermarktung**

boelli-sued.ch

## Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Gestaltungsräume an altem Industriestandort

ESG 4.6
5.0\* 4.3\*\*

Landsicherung
Entwicklung
Bau
Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	-	3 096 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	2 117 m <sup>2</sup>	-

**Nächste Schritte**

- Richtplanungsphase abschliessen
- Sondernutzungsplan erstellen
- Baubeginn Mitte 2033

## Südsicht

Vitznau (LU)

Terrassierte Überbauung am Vierwaldstättersee

ESG 4.5
5.0\* 4.0\*\*

Landsicherung
Entwicklung
Bau
Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	-	18
Wohnfläche	-	1 821 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

**Nächste Schritte**

- Aushub der Baugrube
- Vermarktung der drei Häuser
- Geplante Fertigstellung Ende 2024

**Energieerzeugung**

- Wärmepumpe Erdsonden
- Photovoltaik

**Vermarktung**

sonnhalde-vitznau.ch

## Eolia

Cossonay (VD)

Südhanglage in ruhigem Wohnquartier mit Waldbezug

ESG 4.5
5.0\* 4.1\*\*

Landsicherung
Entwicklung
Bau
Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	-	67
Wohnfläche	-	5 547 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	529 m <sup>2</sup>

**Nächste Schritte**

- Rohbau abschliessen
- Geplante Fertigstellung Mitte 2023

**Energieerzeugung**

- Wärmepumpe Erdsonde
- Photovoltaik

**Vermarktung**

eolia.ch

## Jardin des Nations

Genf (GE)

Nachhaltige Quartierentwicklung auf internationalem Niveau

ESG 4.8
5.0\* 4.6\*\*

Landsicherung
Entwicklung
Bau
Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	-	-
Gewerbefläche	67 660 m <sup>2</sup>	-

**Nächste Schritte**

- Testplanungsphase abschliessen
- Quartierbebauungsplan einreichen
- Zwischennutzungen weiterführen
- Baubeginn Anfang 2026

**Vermarktung**

jardin-des-nations.ch

\* Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

# Résidences Flore & Sens

Estavayer-le-Lac (FR)

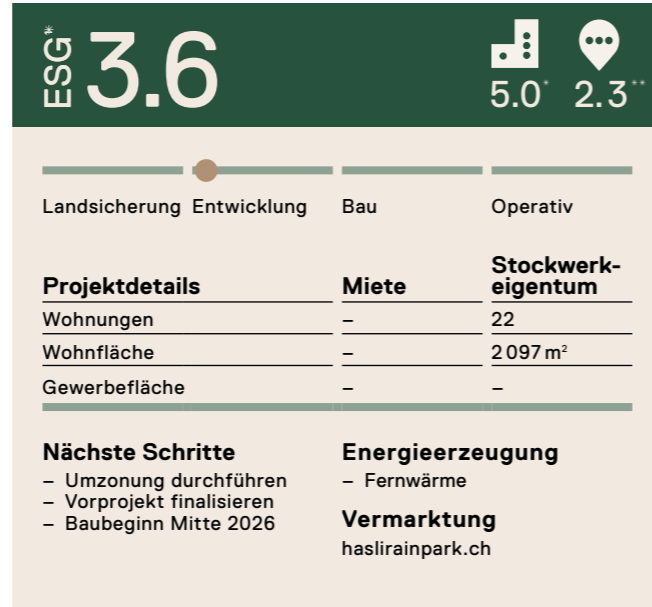
Charmantes Wohneigentum zwischen Altstadt und Seeufer



# Haslirain H

Buchrain (LU)

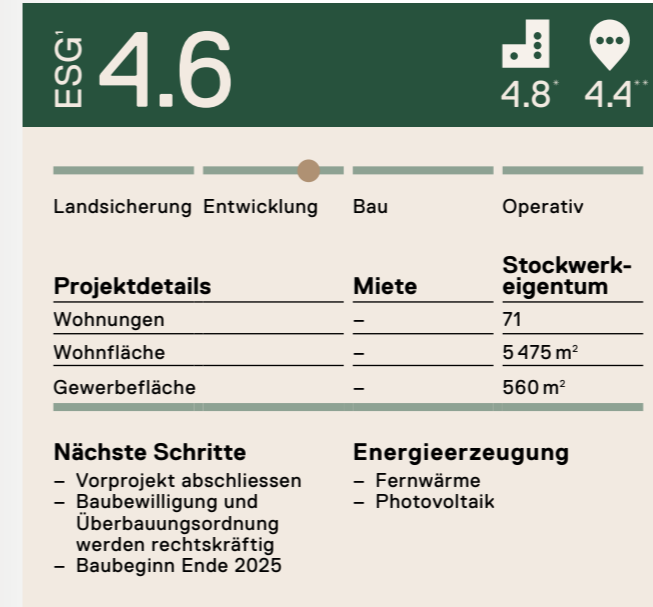
Hochwertiger Wohnausbau zwischen Stadt und Land



# Hochhaus Papiermühle

Ittigen (BE)

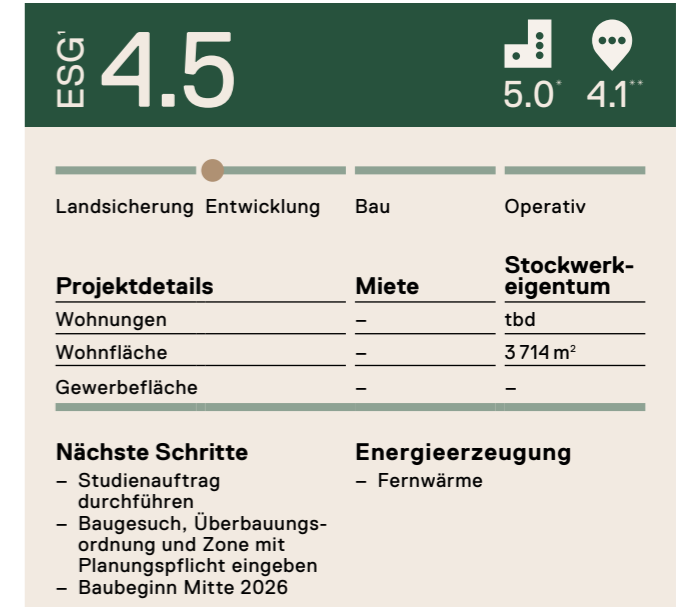
Filigraner Hochbau im aufstrebenden Quartier



# Worblental

Ittigen (BE)

Urbanes Neubauprojekt mit Potenzial



# Bärenareal

Zollikofen (BE)

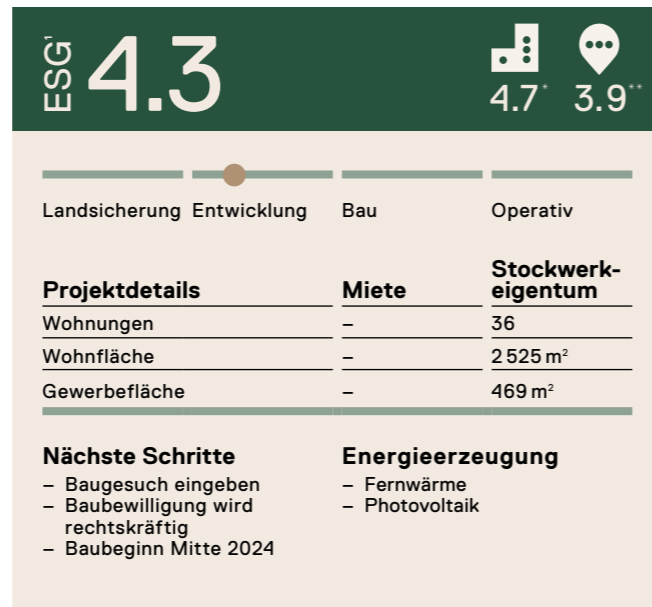
Hochwertiges Wohnensemble mit urbanem Charakter



# Via Berna

Zollikofen (BE)

Lichtdurchfluteter Wohnraum mit Weitsicht



# Bolligenstrasse

Bolligen (BE)

Idyllisches Wohneigentum am Ortsrand



# Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Modernes Wohnen in beliebter Schloßerregion

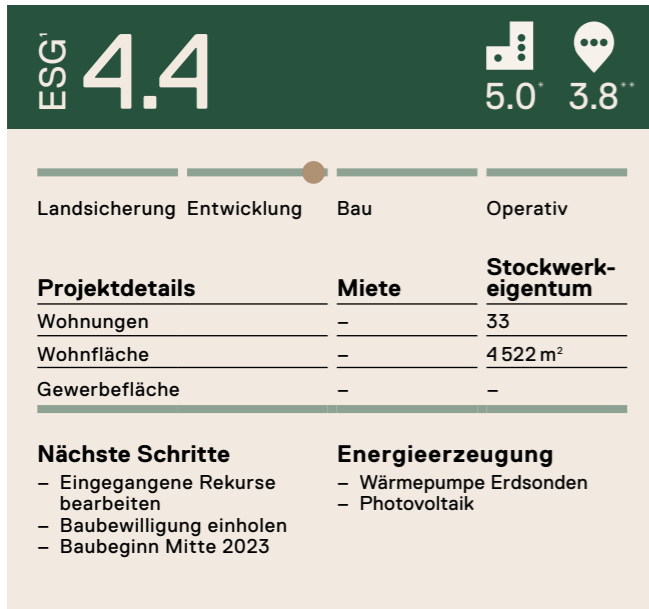


Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

# Chemin des Pommiers

Gland (VD)

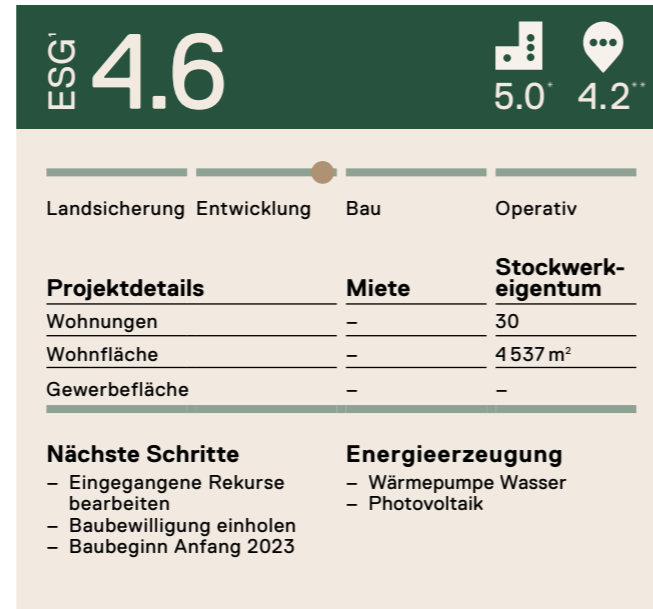
Hochstehende Einfamilienhäuser im Vorort von Genf



# Chemin des Magnenets

Gland (VD)

Wohnigentum an idyllischer Hanglage bei Genf



# Aeschenplatz Florissant

Basel (BS)

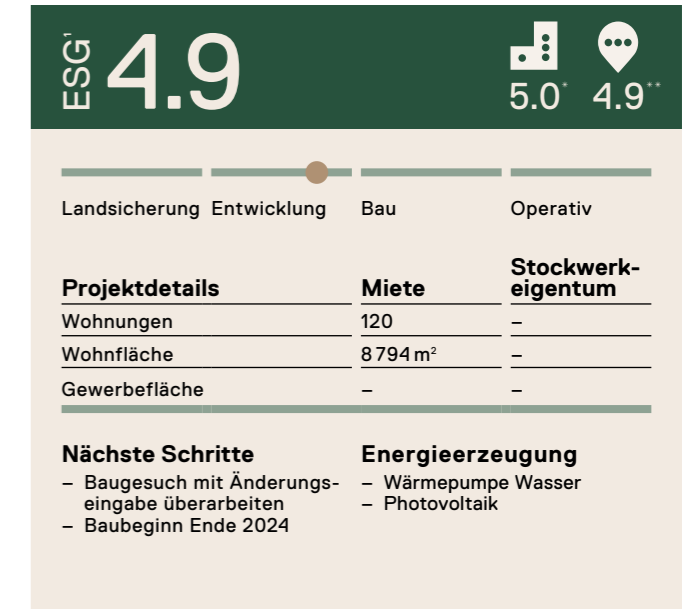
Areal mit internationaler Ausstrahlung



# Florissant

Genf (GE)

Hochstehendes Quartierprojekt mit französischem Flair



# VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Wohnen und Arbeiten an einem Ort perfekt kombiniert



# Isola

Breitenbach (SO)

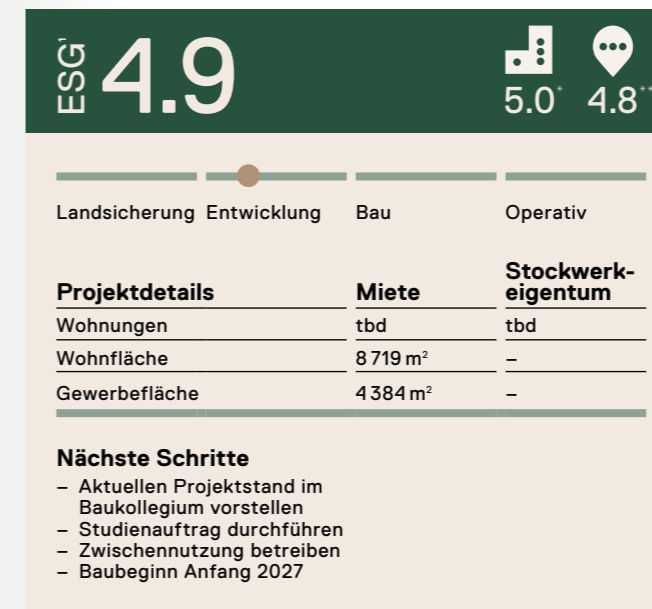
Historisches Fabrikareal im Wandel



# Hohlstrasse

Zürich (ZH)

Leben und Arbeiten im Zürcher Trendquartier



# Schachenweid

Oetwil am See (ZH)

Naturnah leben, aber alle Möglichkeiten offenhalten



\* Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

# Talgut- zentrum Ost

## Ittigen (BE)

Wohnareal mit städtebaulich hoher Qualität



# Land- vorhaltung

Seraina Invest setzt acht laufende Immobilienprojekte gemeinsam mit der Entwicklungspartnerin Steiner AG im Landvorhaltungsmodell um. Bei diesem Modell wird das Land im Zuge der Entwicklung an die künftigen Eigentümer abverkauft. Deshalb sind Projekte in Landvorhaltung aus dem ESG-Rating ausgenommen.

## Pré-du-Gaud La Colline

### Rolle (VD)

### Arlesheim (BL)

Wohnen und Handwerk am Genfersee

Sonnige Mehrfamilienhäuser in Stadtnähe



Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

# En Carouge

Lonay (VD)

Kleine Gemeinde mit urbanem Anschluss

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	655 m <sup>2</sup>	1781 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	141 m <sup>2</sup>	-

**Nächste Schritte**

- Masterplan einreichen
- Baubewilligung wird rechtskräftig
- Baubeginn Mitte 2026

# Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

Begehrte Altstadtlage am Neuenburgersee

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	40	78
Wohnfläche	3 547 m <sup>2</sup>	7 554 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	1306 m <sup>2</sup>

**Nächste Schritte**

- Masterplan einreichen
- Baubewilligung wird rechtskräftig
- Baubeginn Ende 2025

**Energieerzeugung**

- Wärmepumpe Seewasser
- Photovoltaik

# Sonnenplatz

Emmenbrücke (LU)

Hochwertige Stadtentwicklung im Zentrum von Emmen

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	113	73
Wohnfläche	8 429 m <sup>2</sup>	6 966 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	321 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>

**Nächste Schritte**

- Projekt an Drittinvestor verkauft
- Eigentumsübertragung mit Inkrafttreten der Baubewilligung

**Energieerzeugung**

- Wärmepumpe Erdsonden
- Photovoltaik

# Neuhausstrasse

Basel (BS)

Neuland im charmanten Hafenviertel

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen / Reihenhäuser	-	14 / 13
Wohnfläche	-	2 587 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

**Nächste Schritte**

- Projekt in Regelbauweise entwickeln
- Baubewilligung einreichen
- Baubeginn Ende 2024

**Energieerzeugung**

- Fernwärme

# Hätzelswil

Wangen-Brüttisellen (ZH)

Vielseitiger Grossbau im Einzugsgebiet von Zürich

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	86	31
Wohnfläche	6 560 m <sup>2</sup>	2 337 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	5 996 m <sup>2</sup>	-

**Nächste Schritte**

- Projekt an Drittinvestor verkauft
- Eigentumsübertragung mit Inkrafttreten der Baubewilligung

**Energieerzeugung**

- Gas und Wärmepumpe Luft

# Feldmühle

Rorschach (SG)

Arealentwicklung an geschichtsträchtigen Ort

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	167	141
Wohnfläche	15 499 m <sup>2</sup>	13 060 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	4 317 m <sup>2</sup>	1 076 m <sup>2</sup>

**Nächste Schritte**

- Projekt an Drittinvestor verkauft
- Eigentumsübertragung mit Inkrafttreten der Baubewilligung

**Energieerzeugung**

- Wärmepumpe Seewasser
- Photovoltaik

# Fertiggestellt

Das 96 000 Quadratmeter grosse Vorzeigeprojekt «Glasi-Quartier» in der ehemaligen Glashütte Bülach konnte im Geschäftsjahr fertiggestellt werden. Auch die stilvolle Holzüberbauung in einer historischen Schreinerei im Zentrum von Montreux wurde an ihre neuen Eigentümer übergeben.

## Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Stockwerkeigentum



## Glasi Häuser PQRS

Bülach (ZH)

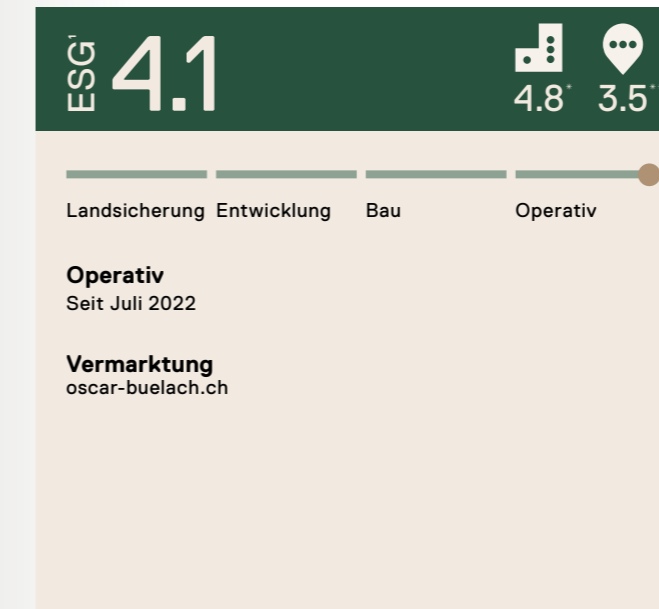
Anlageobjekt



# Glasi Haus O

Bülach (ZH)

Stockwerkeigentum



# Verkauft

Vier Grundstücke aus dem Landvorhaltungsmodell wurden im Geschäftsjahr an neue Eigentümer verkauft.

Valsainte  
RF 720

Vevey (VD)

Neuhegi

Winterthur (ZH)

Bramois

Sion (VS)

Haslirain D

Buchrain (LU)

\* Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.



# Portfolioübersicht

## SIF FOCUS

Nach einem strategischen Relaunch setzt die seit 2019 bestehende Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» ihre Akquisitionen unter dem Namen «SIF FOCUS» fort. Mit vermehrten Investitionen, beispielsweise im Bereich Life-Sciences, fördert Seraina Invest technologischen Fortschritt und wird den Chancen und Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht.

Ein weiterer Fokus liegt auf modularen Arbeitslösungen für wertschöpfungsstarke produzierende Branchen. Mit dem KMU-Cluster «Manufakt 4123» konnte die neu strukturierte Anlagegruppe Ende des Jahres 2022 bereits mit einem ersten Projektgewinn durchstarten.

### Geplante Fertigstellungen

**2025**  
**Manufakt 4123**  
Allschwil (BL)

**2026**  
**ZOWO**  
Zollikofen (BE)

**2029**  
**VEA Ruisseau**  
Meyrin (GE)

# NO



**SIF**  
**FOCUS**

# Portfolioübersicht

## SIF FOCUS

Nach einem strategischen Relaunch setzt die seit 2019 bestehende Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» ihre Akquisitionen unter dem Namen «SIF FOCUS» fort. Mit vermehrten Investitionen, beispielsweise im Bereich Life-Sciences, fördert Seraina Invest technologischen Fortschritt und wird den Chancen und Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht.

Ein weiterer Fokus liegt auf modularen Arbeitslösungen für wertschöpfungsstarke produzierende Branchen. Mit dem KMU-Cluster «Manufakt 4123» konnte die neu strukturierte Anlagegruppe Ende des Jahres 2022 bereits mit einem ersten Projektgewinn durchstarten.

### Geplante Fertigstellungen

**2025**

**Manufakt 4123**  
Allschwil (BL)

**2026**

**ZOWO**  
Zollikofen (BE)

**2029**

**VEA Ruisseau**  
Meyrin (GE)



Stadium	Mio CHF		
<b>BASEL-LANDSCHAFT</b>	<b>6.4</b>	<b>* Aktuelle Marktwerte</b>	
▲ <b>Manufakt 4123, Allschwil**</b>	6.4	in CHF Millionen, Bewertungsgutachten von Wüest Partner AG	
<b>BERN</b>	<b>5.8</b>	<b>** Bewertung zu Anschaffungskosten</b>	
▲ ZOWO, Zollikofen	5.8		
<b>GENF</b>	<b>4.2</b>		
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	4.2		

Investitionstypen
■ Land
● Stockwerkeigentum
▲ Miete

Stadium
Bestehende Projekte (Regular)
<b>Neue Projekte (Bold)</b>
■ Entwicklung
■ Bau
■ Operativ

SIF  
FOCUS

# Neues Projekt



## Manufakt 4123

Allschwil (BL)

### Modularer Gebäudekomplex für die Industrie 4.0

«Wer sich vernetzt, hat mehr Potenzial.» Nach diesem Credo entsteht ein Gebäudekomplex, der progressive Branchen rund um Life-Sciences, Clean Tech und New Technologies zusammenbringt. Die eingemieteten KMU können Sitzungszimmer, Begegnungszonen und Services gemeinsam nutzen und von hoher Wertschöpfung profitieren. Flexible Trennwandsysteme passen sich vielfältigen Unternehmensstrukturen an und halten mit den Bedürfnissen ihrer Nutzer Schritt.

Mit «Manufakt 4123» plant Seraina Invest eine neue Art der Gewerbeliegenschaft, die auf höchste Bau- und Energiestandards sowie auf eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung setzt.

ESG<sup>1</sup> 4.1
5.0\* 3.0\*\*

Landsicherung

Entwicklung

Bau

Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	–
Wohnfläche	–	–
Gewerbefläche	7 047 m <sup>2</sup>	–

**Nächste Schritte**

- Baubewilligung einreichen
- Erarbeitung Vorprojekt
- Baubeginn Ende 2023

**Vermarktung**

manufakt-steiner.ch

# Laufende Projekte

## ZOWO

Zollikofen (BE)

Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen in sehr guter Makrolage

ESG<sup>1</sup> 4.5
5.0\* 4.0\*\*

Landsicherung

Entwicklung

Bau

Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	–
Wohnfläche	–	–
Gewerbefläche	8 919 m <sup>2</sup>	–

**Nächste Schritte**

- Vorprojekt ausarbeiten
- Baubeginn Ende 2024

## VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Zukunftsweisender Glasbau mit vielfältigem Dienstleistungsangebot

ESG<sup>1</sup> 4.6
5.0\* 4.2\*\*

Landsicherung

Entwicklung

Bau

Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	495 m <sup>2</sup>	247 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	1 997 m <sup>2</sup>	–

**Nächste Schritte**

- Quartierplan einreichen
- Baubeginn Anfang 2027

**Energieversorgung**

- Photovoltaik
- Wasser

<sup>1</sup> Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren (\*) und Standortqualität (\*\*) zusammen. 5 = gut, 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

# Anlagestiftung

# Anlagestiftung auf einen Blick

**2016** gegründet

## Reguliert

von der Oberaufsichtskommission  
Berufliche Vorsorge (OAK BV)

### Werte

- Innovationsdenken
- Partnerschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

### Kompetenzen

- Investment Management
- Transaction Management
- Development & Construction Management
- Asset Management

Unabhängig  
selbstverwaltet



## Exklusiv

für Schweizer  
Personalvorsorgeeinrichtungen

**1.**

Schweizer  
Anlagestiftung  
mit Fokus  
auf Immobilien-  
projekt-  
entwicklung

## Anlagegruppen

**Swiss  
Development  
Residential**

Lancierung März 2017

## SIF FOCUS

ehem. «Swiss Development  
Commercial»

Lancierung Oktober 2019

**Optimale** Risikoallokation  
und **faire** Beteiligung am  
Entwicklungserfolg.

**46**

Immobilien-  
projekte

# Gremien

Die Stiftung mit Sitz in Zürich wird von langjährigen Branchenexperten geführt und setzt sich aus Stiftungsrat, Geschäftsführung und Investment Committee zusammen.

## Stiftungsrat



Ajay Sirohi  
Präsident



Andreas Hürlimann  
Mitglied



Luzius Hitz  
Mitglied



Hendrik van der Bie  
Mitglied

## Geschäftsführung



Reto Niedermann  
CEO



Peter Hausberger  
CFO & Head of  
Asset Management



Tobias Meyer  
Head of Development  
& Construction

## Investment Committee



Dr. Christoph Zaborowski  
Vorsitzender



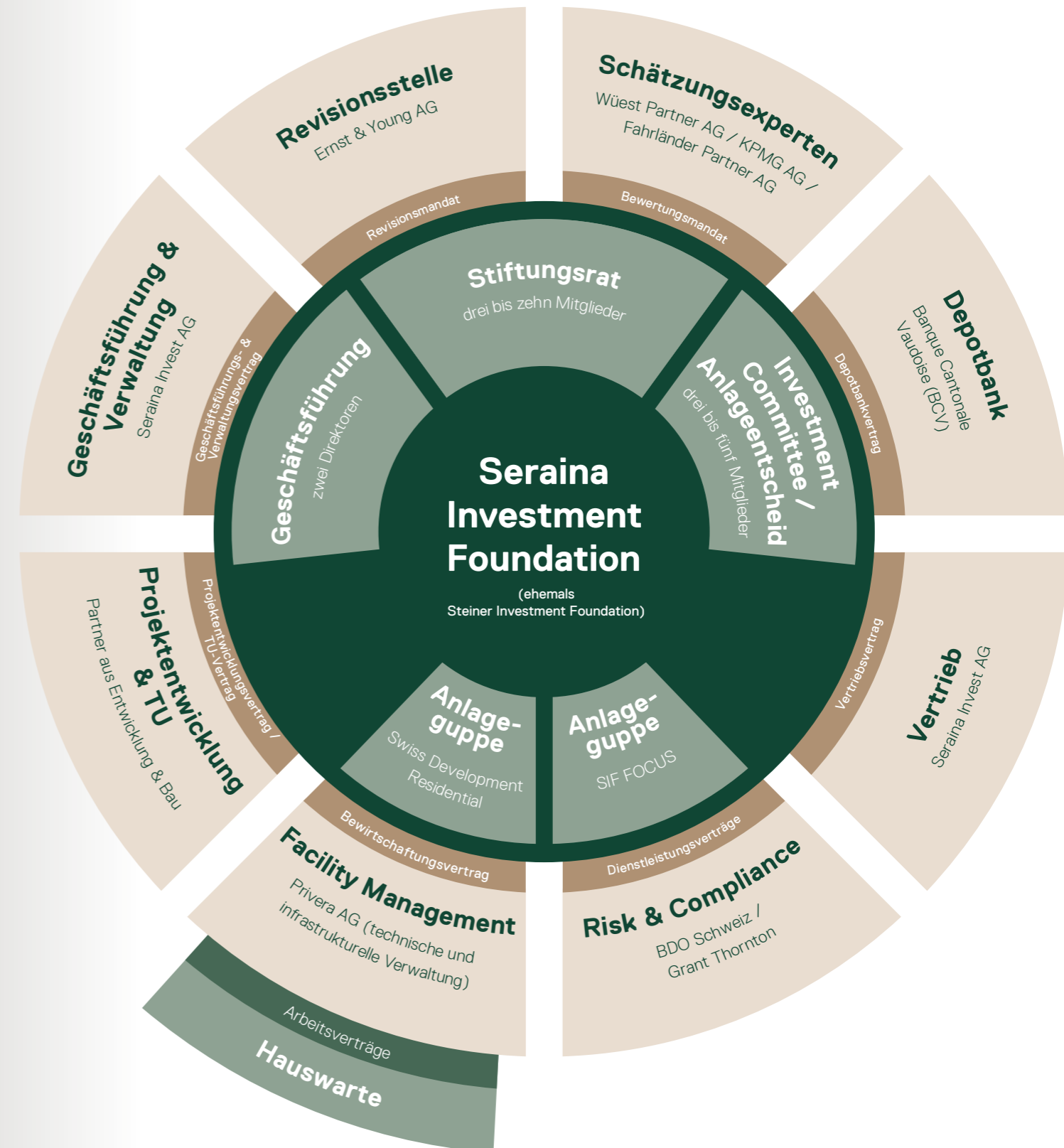
Dr.-Ing. Sevim Rissi  
MRICS-Mitglied



Prof. Dr. Markus Schmidiger  
MRICS-Mitglied

# Organigramm

Beteiligte Personen, Gremien und Vertragsstrukturen in der Übersicht.



# Organisation

## Stiftungsrat



Ajay Sirohi  
Präsident

«Nach der Digitalisierung sind unsere Bemühungen um ESG der nächste grosse Hebel, um nachhaltig gute Renditen zu erzielen.»

CEO der Steiner AG bis August 2022

Erfolgreiche Karrierestationen als CFO in multinationalen Unternehmen wie GE Infrastructure, United Technologies for Building and Aerospace, ITT und Goodyear Dunlop

Verantwortete Investitionen im Bereich Immobilien, Infrastruktur, erneuerbare Energien und Einzelhandel

Master in Business Administration /  
Master in International Business

Bachelor in Mathematik



Andreas Hürlimann  
Mitglied

«Nachhaltigkeit ist keine Zusatzaufgabe, sondern fester Bestandteil unseres Denkens und Handelns innerhalb des Spannungsfeldes Ökologie, Ökonomie und Soziales.»

Selbstständiger Unternehmer und unabhängiger Verwaltungsrat im Bereich Digitalisierung, Mobilität, Gebäude- und Energietechnik

Verwaltungsratspräsident des Sustainable Real Estate Switzerland SICAV

Über 20 Jahre Erfahrung in der Industrie (Energie, Telekom) und in der Beratung (Strategie- und Technologiemanagement, Executive, Board Governance)

Master of Science / ETH Zürich

Diploma of Advanced Studies in Finance and Real Estate / Universität Zürich

«Was möchtest du in Zukunft in deinem Leben nachhaltiger gestalten?»



Luzius Hitz  
Mitglied

«Ich werde mich auf das aktuell Nötigste beschränken und den persönlichen Verbrauch weitgehend auf <Kein Abfall> einstellen.»

Baut seit 2017 die Bauherrenvertretung im Development & Construction Office der Steiner Investment Foundation auf

Über zwanzig Jahre Erfahrung als Bauherrenberater bei ABB Immobilien AG und Schweiz-Immo AG

Selbstständiger Architekt und Bauherrenvertreter für private und institutionelle Investoren / HITZ BauherrenBerater GmbH

Master in Architektur ETH



Hendrik van der Bie  
Mitglied

«Ich verlege mein Büro an meinen Wohnort und werde künftig mehrheitlich mit dem Velo zur Arbeit fahren.»

Gründer und Geschäftsführer der IFR Institute for Financial Research AG / St. Gallen

Langjährige Erfahrung als Senior Investment Controller bei Complementa Investment-Controlling AG

Mitglied verschiedener Anlagekommissionen von Pensionskassen und Stiftungen

Executive MBA der Universität St. Gallen

Certified Master of Financial Planning

Eidg. diplomierter Finanzanalytiker und Vermögensverwalter

Betriebsökonom HWV



Stiftungsrat

Andreas Hürlimann  
Hendrik van der Bie  
Ajay Sirohi  
Luzius Hitz

(v.l.n.r.)



## Geschäftsführung



Reto Niedermann  
CEO

«Unser neues Logo in Racing Green demonstriert unsere ambitionierten Ziele und zeigt: Nachhaltigkeit beginnt bei uns selbst.»

Bis 1. März 2022 CEO ad interim und Vizepräsident des Stiftungsrats der Steiner Investment Foundation (heute Seraina Investment Foundation)

Langjährige Führungspositionen im Bereich Strategie- und Vertriebsmanagement, Business Development und Change-Management u. a. bei DJE Finanz AG und der UBS Group AG

Weiterbildungen zum Finanz- und Anlageexperten sowie CAS Verwaltungsrat  
Eidgenössisch dipl. Marketingleiter

«Was möchtest du in Zukunft in deinem Leben nachhaltiger gestalten?»



Tobias Meyer  
Head of Development & Construction

«An unserem neuen Bürostandort trinken wir Hahnenwasser – auch Züriwasser genannt. Das ist frisch, ressourcenschonend und gesund.»

20 Jahre Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche  
Bauherrenvertretung für Investitions-, Entwicklungs-, Neubau- und Sanierungsprojekte

Wichtige Karrierestationen: Bau- und Projektleiter bei Steiner AG / Real Estate Project Manager bei Swiss Life Asset Management AG / Head Portfolio & Construction bei Stone Estate Swiss Management AG

Dipl. Architekt ETH und MAS in Baumanagement



Peter Hausberger  
CFO & Head of Asset Management

«Ich sage Lebensmittelverpackungen den Kampf an. Die Milch kommt jetzt nur noch aus der Mehrweg-Glasflasche. Das weckt zudem schöne Kindheits-erinnerungen.»

Mehrjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Geschäftsführung

CFO der SuissePromotion Immobilien AG (ZG) und CFO der Unternehmensgruppe Wetscher, Innsbruck/Österreich

Executive MBA in Business Engineering an der Universität St. Gallen

Diplomstudium Wirtschaft & Management am Management Center Innsbruck

## Investment Committee



Dr. Christoph Zaborowski  
Vorsitzender

«Ich bilde mich intensiv rund um Ökologie beim Bauen und Betreiben von Immobilien weiter. So kann ich mit meinen Investment- und Beratungsaktivitäten die Immobilienwirtschaft ein weiteres Stück voranbringen.»

Eigentümer / REFL Invest AG  
Mitglied des Verwaltungsrats Von Rotz Holding AG  
Mitglied des Verwaltungsrats / Fundamenta Group Holding AG  
Präsident des Verwaltungsrats / Deal Estate AG / BS2 AG  
Mitglied des Aufsichtsrats / Fundamenta Group Deutschland AG  
Mitglied des Investmentkomitees / FG Wohninvest Deutschland  
Mitglied des Immobilienausschusses / PK Lonza  
Member of the Board / COL Wine Ltd  
—  
Dipl. Volkswirt / Dr. oec. publ. / Konstanz / Kingston (UK) / Zürich



Prof. Dr. Markus Schmidiger  
MRICS-Mitglied

«Ich baue die Permakultur auf unserem Bauernhof weiter aus und lebe damit die nachhaltige Kreislaufwirtschaft in der Praxis.»

Leiter CC Immobilienmanagement / Hochschule Luzern  
Mitgründer und VRP Engel & Völkers Wohnen Schweiz  
Führte Immobilienportfolios von über 1 Mrd. Franken  
Mitglied verschiedener Stiftungsräte und Investment Committees  
Digitalisierungsexperte und Business-Angel  
—  
Promotion / Universität St. Gallen  
Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»



Dr.-Ing. Sevim Rissi  
MRICS-Mitglied

«Ich werde weiterhin saisonal und regional einkaufen sowie allgemein weniger konsumieren.»

Leiterin Immobilienmanagement / Pensionskasse ALSA  
Fachmitglied der eidgenössischen Schätzungskommission / Kanton Zürich  
Freie Immobilien-Beraterin mit internationalem Netzwerk  
Immobilienexpertin mit über 20 Jahren Berufserfahrung  
—  
Dissertation / Technische Universität München (TUM)  
Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»

«Was möchtest du in Zukunft in deinem Leben nachhaltiger gestalten?»

# Ausblick 2023

## 01 — Vom globalen Wandel zum Klimawandel

Digitalisierung und globaler Wandel werden im Jahr 2023 endgültig vom Klimawandel als wichtigstem Megatrend für den Schweizer Immobilien-Investmentmarkt abgelöst. Das spiegelt auch die Nachfrage von Investoren wider: ESG-Bewertungen werden zum Standard bei Ankaufsprozessen und steigende Energiekosten bewirken, dass die Transformation des Gebäudestandards zunehmend an Attraktivität gewinnt.

## 02 — Nachhaltigkeitskriterien ergänzen finanzielle Performance

Auch Seraina Invest richtet ihr Portfolio streng auf Nachhaltigkeit aus. Über die Plattform «WP Dimensions» der Wüest Partner AG erstellen die Planer über alle Entwicklungsprojekte hinweg aussagekräftige, mit dem Markt vergleichbare ESG-Ratings. «Die Datengrundlage hilft uns, Massnahmen zu erarbeiten, mit denen wir unsere Projekte über den gesamten Lebenszyklus ESG-konform umsetzen», so der ESG & Sustainability Manager Milan Dejanovic. Investoren haben erkannt: Die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien ergänzt die finanzielle Performance und wird ein immer entscheidenderer Wettbewerbsfaktor sein.



Geschäftsführung

**Tobias Meyer**  
**Reto Niedermann**  
**Peter Hausberger**  
(v. l. n. r.)

### 03 — Trotz Unsicherheit bleibt das Interesse gross

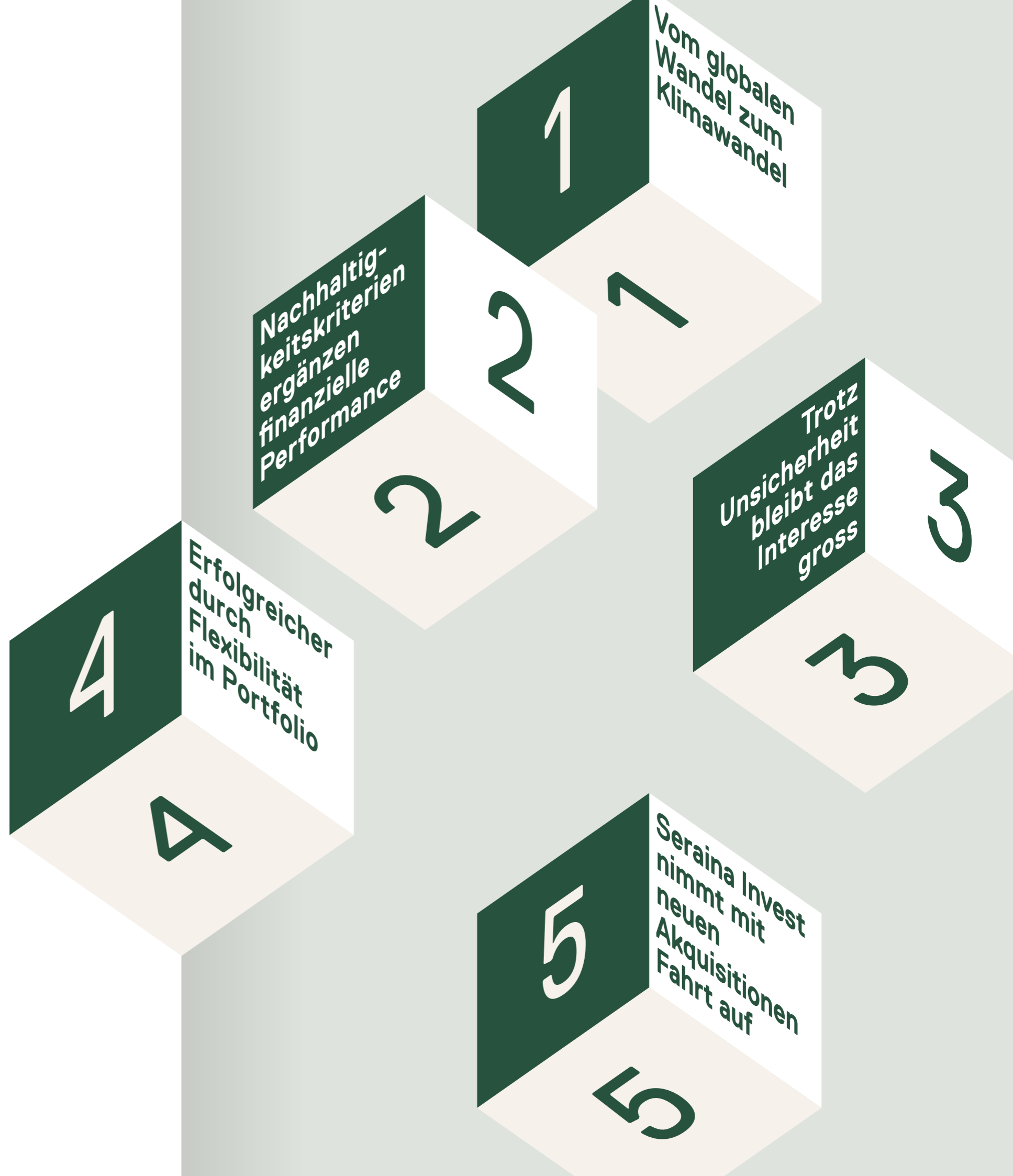
Verunsicherung bei Anlegern hingegen besteht weiterhin bei Zinsentwicklung, Baukostenteuerung und Inflation. Laut einer Umfrage von EY Real Estate Schweiz ist die aktuelle gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines der grössten Hindernisse für schnelle Transaktionen. Trotzdem bleibt das Interesse an Wohn- und Logistik-Immobilien ungebrochen. Mehr als 92% der befragten institutionellen Investoren schätzen die Schweiz auch im Jahr 2023 als attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilien-Investitionen ein.

### 04 — Erfolgreicher durch Flexibilität im Portfolio

«Die Nachfrage nach Wohnraum wird in den kommenden Jahren massiv steigen», schätzt CFO Peter Hausberger die Situation am Immobilienmarkt ein. Besonders Mietwohnungen bleiben attraktiv. «Als Entwicklungsgefäss haben wir im Portfolio eine gewisse Flexibilität. Wir können unsere Projekte auf wirtschaftliche Szenarien hin anpassen, umdenken und neu aufstellen. Das schafft Sicherheit für Investoren und hebt uns von anderen Immobiliengefässen ab.»

### 05 — Seraina Invest nimmt mit neuen Akquisitionen Fahrt auf

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2023 ist die Projektpipeline der Anlagegruppe mit einem geplanten Akquisitionsvolumen von 175 Millionen Franken wieder gut gefüllt. Im Fokus stehen Mixed-Use-Konzepte in Basel, St. Gallen und Luzern, die mit hochwertigen Wohn- und Arbeitsflächen zentrumsnahe Quartiere bereichern. «Mit einem robusten Portfolio im Rücken halten wir an unserer Wachstumsstrategie fest», sagt CEO Reto Niedermann und betont: «Auch wenn das Umfeld die gesamte Branche weiter prägt, wir werden einzigartige Marktchancen ergreifen und unsere Investoren mit zukunfts-fähigen Projekten und neuen Anlagegruppen begeistern.»



# Risikomanagement & Compliance

# Wachstum durch Professionalisierung

Im Geschäftsjahr hat Seraina Invest die Bereiche Risk Management und Compliance in enger Zusammenarbeit mit BDO und Grant Thornton weiter professionalisiert. Das quartalsweise Risk Reporting des IKS- Inventars an den SIF-Stiftungsrat übernimmt künftig die BDO. Für den Bereich Compliance und Rechtsberatung spannt die Anlagegruppe mit dem renommierten Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen Grant Thornton zusammen.

«Wachstum und Sicherheit gehen bei Seraina Invest Hand in Hand. So ist es uns im Geschäftsjahr gelungen, mit einem internen Kontrollsystem auf höchstem professionellem Niveau nachzuziehen und es über alle Fachbereiche hinweg konsequent umzusetzen», so Peter Hausberger, der das im Frühjahr 2022 aktivierte Risikomanagementsystem verantwortet und mit seinem Team regelmässig neu bewertet.

Die Risiko- und Kontrollmatrix der Anlagegruppe identifiziert sämtliche Risiken und ihre Auswirkungen über alle Geschäftsprozesse hinweg. Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadenspotenziale wurden kalkuliert sowie zugehörige Vorsorgemassnahmen und Weisungen auf Prozessebene definiert. Mit der Festlegung von Schlüsselrisiken können Risiken mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit und hohem Schadenspotenzial frühzeitig erkannt und durch strenge Kontrollinstanzen aufgefangen werden.

Das bestehende Risikomanagementsystem wurde im Geschäftsjahr in Zusammenarbeit mit der BDO durch ein internes Weisungswesen ergänzt. Das übergeordnete Kontrollsystem legt die Aufgaben, Anforderungen und Verantwortlichkeiten für eine sorgfältige und transparente Erbringung von Finanzdienstleistungen fest und stellt einheitliche Prozesse beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften im Interesse aller Investoren sicher.

«Indem wir Weisungen und Kontrollmechanismen frühzeitig und lückenlos in die laufenden Geschäftsprozesse integrieren, spannen wir eine Art Sicherheitsnetz über den gesamten Geschäftsprozess», so Peter Hausberger, der die konsequente Risikopolitik der Seraina Invest ab Mitte 2023 durch eine Quartals-Berichterstattung rund um Risiko-, IKS- und Compliance-Management ergänzt.

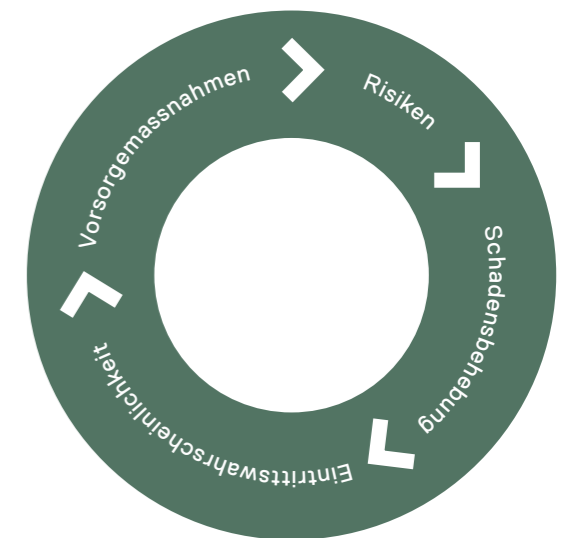
## Weisungswesen

Mit streng regulierten Weisungen sichert die Anlagegruppe ihre Investoren ab.

- Vermögensverwaltung und Anlageberatung
- Risk Management / Compliance / Internes Kontrollsystem (IKS)
- Marktverhalten, Interessenkonflikte und Mitarbeitergeschäfte
- Geldwäschereibekämpfung
- Business Continuity Management
- Delegation Liegenschaftsverwaltung
- Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- Zuteilung der Liegenschaftsakquisitionen
- Aufnahme von Fremdkapital und Mittelabfluss

## Risikokontrollkreis

Das Risikomanagementsystem der Anlagegruppe wird kontinuierlich neu bewertet.



## Risikoarten

Das interne Kontrollsystem der Anlagegruppe erfasst sämtliche Risiken über alle Geschäftsprozesse hinweg.

- ✓ Geschäfts- und Strategierisiken
- ✓ Marktrisiken
- ✓ Risiken in den Geschäftsprozessen
- ✓ Rechtliche und regulatorische Risiken
- ✓ Sicherheit und technologische Risiken
- ✓ Personelle Risiken
- ✓ Finanzielle Risiken

# Jahresrechnung

# Jahres- rechnung



Peter Hausberger  
CFO & Head of Asset Management



«Trotz Energiekrise, Lieferengpässen und Baukosten-  
teuerung stieg das verwaltete Vermögen (Assets  
Under Management) auf 1.49 Milliarden Franken  
und erzielte mit einer Steigerung um 28% im  
Vergleich zum Vorjahr ein sehr hohes Wachstum.  
Die von Wüest Partner prognostizierte Baukosten-  
teuerung von 8% ist in unseren Bewertungen berück-  
sichtigt, und so schätzen wir die ausgewiesene  
Rendite von 3.87% dennoch positiv ein. Selbst in  
Krisenzeiten hat sich unser Portfolio als robust,  
stabil und diversifiziert erwiesen. Für Investoren  
bietet sich nun die Gelegenheit, ihre Anteile zu  
erhöhen oder neu einzusteigen, um von zukünftigen  
Wertentwicklungen im Portfolio zu profitieren.»



# Wichtige Kennzahlen

ECKDATEN	31.12.2022	31.12.2021
<b>Valoren-Nr. 34401187</b>		
Ausgegebene Ansprüche	CHF 7 462 264	CHF 6 795 929
Inventarwert pro Anspruch	CHF 147.6713	CHF 142.1702
Anzahl investierter Vorsorgeeinrichtungen	78	72
<b>Vermögensrechnung</b>		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 1 486 004 623	CHF 1 160 466 975
Gesamtvermögen	CHF 1 531 325 332	CHF 1 231 401 417
Nettovermögen	CHF 1 101 961 954	CHF 966 178 812
Fremdfinanzierungsquote	25%	18.76%
<b>Renditeangaben</b>		
Ausschüttung	keine	keine
Eigenkapitalrendite	3.87%	9.69%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.02%	7.84%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.70%	0.72%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.94%	0.92%

3.87%

Eigenkapital-  
rendite  
31.12.2022

3.02%

Rendite des  
investierten  
Kapitals  
(ROIC)  
31.12.2022

2022  
CHF 1.53 Mrd.

2021  
CHF 1.23 Mrd.

2020  
CHF 0.70 Mrd.

2019  
CHF 0.40 Mrd.



Entwicklung  
Gesamtvermögen

# Bilanz

## Stammvermögen

Per 31. Dezember 2022

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	387 965	90 495
Kurzfristige Forderungen		
– Dritte	64 134	170 001
– Stifterin	301 830	–
– Anlagegruppe SDR	240 872	1 707 142
– Anlagegruppe SIF FOCUS	5 150	213 772
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8 479	–
Sachanlagen und immaterielle Anlagen	63 403	273 887
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 071 833</b>	<b>2 455 297</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Dritte	87 352	278 362
– Stifterin	–	261 013
Passive Rechnungsabgrenzung	318 100	1 148 995
Rückstellungen	–	161 305
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>405 452</b>	<b>1 849 674</b>
<b>Stiftungskapital</b>		
Widmungsvermögen	200 000	200 000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	405 623	165 990
Gesamterfolg der Periode	60 758	239 633
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>666 381</b>	<b>605 623</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1 071 833</b>	<b>2 455 297</b>

# Erfolgsrechnung

## Stammvermögen

2022

in CHF	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
<b>Ertrag</b>		
Total-Gebühren aus SDR / SIF FOCUS*	675 945	5 190 128
Managementgebühren aus SDR / SIF FOCUS**	3 404 742	579 750
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SIF FOCUS für Kosten Stiftungsrat, Investment Committee***	21 000	173 617
für Kosten Geschäftsführung und Transaction Management	–	280 320
für Kosten Bauherrenvertretung***	363 418	1 154 858
Verrechnungen an die Stifterin**	621 050	1 819 662
Übriger Ertrag	175 436	75 000
<b>Total Ertrag</b>	<b>5 261 591</b>	<b>9 273 335</b>
<b>Aufwand</b>		
Managementgebühr an Stifterin**	– 3 404 742	– 3 308 825
Personalaufwand	– 675 395	– 3 200 550
Versicherungen	– 8 006	– 121 824
Aufwand Revisionsstelle	– 49 917	– 210 825
Rechts- und Beratungsaufwand	– 150 502	– 347 449
Aufwand Due Diligence	–	– 177 105
Aufwand für IT und Software	– 33 213	– 87 722
Marketing und Verwaltungsaufwand	– 320 192	– 166 384
Gebühren Aufsichtsbehörde	–	– 15 157
Mitgliedschaften	– 6 250	– 13 750
Aufwand Anlegerversammlung	– 5 703	– 1 896
Aufwand Jahresbericht	10 796	– 148 752
Aufwand Schätzungsgutachten	– 318 286	– 1 006 724
Abschreibung Sachanlagen	– 50 737	– 69 348
Depotbankgebühren	– 186 985	– 157 218
Finanzaufwand	– 1 700	– 173
<b>Total Aufwand</b>	<b>– 5 200 834</b>	<b>– 9 033 702</b>
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>60 758</b>	<b>239 633</b>

\*Total-Gebühren bis 31.03.2022, Auslagerung der Geschäftsführung und Verwaltung per 01.04.2022

\*\*Beendigung des Dienstleistungsvertrages mit der Steiner AG per 30.09.2022

\*\*\*Verrechnung Investment Committee und Bauherrenvertretungsgebühr bis 31.03.2022, Stiftungsrat bis 31.03.2021

# Vermögensrechnung

## Anlagegruppe Swiss Development Residential

Per 31. Dezember 2022

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	42 895 776	62 256 702
Forderungen	402 857	3 433 617
– Steiner AG	115 265	25 169
– Übrige Forderungen	287 593	3 408 448
Anzahlung Ventis Immobilien AG	–	5 203 444
Aktive Rechnungsabgrenzung	2 021 126	39 729
Möbilien / Maschinen / Einrichtungen	950	950
Bauland	1 310 016 523	974 013 975
Angefangene Bauten	31 501 600	148 117 700
Fertiggestellte Bauten	144 486 500	38 335 300
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 531 325 332</b>	<b>1 231 401 417</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten	– 93 166 641	– 91 459 000
– Verbindlichkeiten Bauland, angefangene und fertige Bauten	– 76 585 641	– 74 878 000
– Restkaufpreiszahlung SIF Florissant SA	– 16 581 000	– 16 581 000
Anzahlungen von Käufern	– 413 949	– 8 343 428
Bankverbindlichkeiten	– 269 046 470	– 113 650 848
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	– 432 819	– 6 356 956
– Dritte	– 284 113	– 4 649 814
– Steiner AG	– 291 895	–
– Seraina Investment Foundation Stammvermögen	– 240 872	– 1 707 142
– Seraina Investment Foundation Anlagegruppe SIF FOCUS	– 607 802	–
– Seraina Invest AG	– 276 507	–
Passive Rechnungsabgrenzung	– 12 216 882	– 11 207 159
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>– 382 897 690</b>	<b>– 231 017 391</b>
<b>Nettovermögen vor latenten Steuern</b>	<b>1 148 427 642</b>	<b>1 000 384 026</b>
Latente Steuern	– 46 465 688	– 34 205 214
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 101 961 954</b>	<b>966 178 812</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	966 178 812	538 986 471
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	94 732 990	341 861 158
Gesamterfolg der Berichtsperiode	41 050 152	85 331 183
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 101 961 954</b>	<b>966 178 812</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	6 795 929	4 158 401
Ausgegebene Ansprüche	666 335	2 637 527
<b>Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>7 462 264</b>	<b>6 795 929</b>
<b>Werte pro Anspruch</b>		
Kapitalwert je Anspruch	142.1702	129.6143
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	5.5010	12.5562
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>147.6713</b>	<b>142.1702</b>

# Erfolgsrechnung

## Anlagegruppe Swiss Development Residential

2022

in CHF	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Soll-Mietertrag Bestand und Zwischennutzungen (netto)	17 403 701	7 652 657
Minderertrag Leerstand	– 2 295 790	– 213 536
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>15 107 911</b>	<b>7 439 121</b>
Aufwendungen Instandhaltung	– 3 979 535	– 1 543 238
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>– 3 979 535</b>	<b>– 1 543 238</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–	– 369 421
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 246 077	– 3 047
Bewirtschaftungshonorare	– 532 449	– 364 736
Steuern und Abgaben	47 196	– 16 962
Vermietungs- und Insertionskosten	– 4 185	– 64 084
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 1 052 358	– 1 294 635
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	– 1 109 048	– 1 158 325
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>– 2 896 921</b>	<b>– 3 271 210</b>
Zinsertrag	53	–
<b>Total sonstige Erträge</b>	<b>53</b>	<b>–</b>
Hypothekarzinsen	– 1 449 048	– 954 724
Sonstige Passivzinsen	– 255 746	– 267 219
Depotbankgebühren	– 96 000	–
Übriger Finanzierungsaufwand	– 282 175	– 182 947
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 2 082 969</b>	<b>– 1 404 890</b>
<b>Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)</b>	<b>– 5 687 077</b>	<b>– 5 075 387</b>
Managementgebühren	– 3 349 019	– 566 000
Aufwendungen GL und Transaction Management an SIF Stammvermögen	–	– 250 320
Aufwendungen Stiftungsrat	–	– 69 116
Aufwendungen Investment Committee	– 18 500	– 62 500
Steueraufwand	– 2 666 697	319 385
Übriger Verwaltungsaufwand	– 305 760	– 311 779
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>– 12 027 053</b>	<b>– 6 015 717</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	424 748	11 353 716
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	1 347 366	5 078 223
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 475 789	– 1 125 677
<b>Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto</b>	<b>1 296 325</b>	<b>15 306 262</b>
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>	<b>– 4 582 188</b>	<b>10 510 327</b>
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	7 403 655	15 478 053
Grundstückgewinnsteuern	1 860 155	– 7 055 659
<b>Total realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>9 263 810</b>	<b>8 422 394</b>
<b>Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten</b>	<b>48 629 004</b>	<b>76 270 132</b>
Veränderungen der latenten Steuern	– 12 260 474	– 9 871 670
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>36 368 530</b>	<b>66 398 462</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>41 050 152</b>	<b>85 331 183</b>

# Vermögensrechnung

## Anlagegruppe SIF FOCUS

Per 31. Dezember 2022

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	255 523	151 084
Bauland	16 429 308	18 898 591
Kurzfristige Forderungen		
– Dritte	562	1 284
– Seraina Investment Foundation Anlagegruppe SDR	607 802	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	107 083	23 559
<b>Total Aktiven</b>	<b>17 400 279</b>	<b>19 074 519</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Dritte	– 12 404	– 9 185
– Seraina Investment Foundation Stammvermögen	– 5 150	– 213 772
Passive Rechnungsabgrenzung	– 1 100	– 20 400
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>– 18 654</b>	<b>– 243 358</b>
<b>Nettovermögen vor latenten Steuern</b>	<b>17 381 625</b>	<b>18 831 161</b>
Latente Steuern	– 121 027	– 1 922 000
<b>Nettovermögen</b>	<b>17 260 598</b>	<b>16 909 161</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	16 909 161	15 570 833
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	608 688	312 090
Gesamterfolg der Berichtsperiode	– 257 251	1 026 238
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>17 260 598</b>	<b>16 909 161</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	152 677	149 677
Ausgegebene Ansprüche	5 500	3 000
<b>Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>158 177</b>	<b>152 677</b>
<b>Werte pro Anspruch</b>		
Kapitalwert je Anspruch	110.7512	104.0296
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	– 1.6263	6.7216
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>109.1220</b>	<b>110.7512</b>

# Erfolgsrechnung

## Anlagegruppe SIF FOCUS

2022

in CHF	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Soll-Mietertrag (netto)	289 891	143 215
Minderertrag Leerstand	– 522	– 47 647
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>289 369</b>	<b>95 569</b>
<b>Aufwendungen Instandhaltung</b>	<b>– 59 369</b>	<b>– 28 030</b>
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>– 59 369</b>	<b>– 28 030</b>
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	–	– 48
Bewirtschaftungshonorare	– 17 449	– 17 695
Vermietungs- und Insertionskosten	–	1 180
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 17 034	– 87 442
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>– 34 483</b>	<b>– 104 005</b>
Übriger Finanzierungsaufwand	– 2 667	– 127
Depotbankgebühren	– 1 100	–
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 3 767</b>	<b>– 127</b>
Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)	– 40 091	– 114 740
Managementgebühren an Stammvermögen	– 55 723	– 13 750
Personalaufwendungen GL und Transaction Management an Stammvermögen	–	– 30 000
Aufwendungen Stiftungsrat	–	– 32 000
Aufwendungen Investment Committee	– 2 500	– 10 000
Übriger Verwaltungsaufwand	– 11 250	– 22 500
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>– 109 564</b>	<b>– 222 990</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	–	29 902
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	3 043	5 130
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	–	– 1 710
<b>Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto</b>	<b>3 043</b>	<b>33 322</b>
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>	<b>85 230</b>	<b>– 226 261</b>
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	– 364 600	–
<b>Total realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>– 364 600</b>	<b>–</b>
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	– 1 778 853	2 446 499
Veränderungen der latenten Steuern	1 800 973	– 1 194 000
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>22 120</b>	<b>1 252 499</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>– 257 251</b>	<b>1 026 238</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

# 1. Grundlagen und Organisation

## Allgemeine Information

Der Stiftungsrat der Seraina Investment Foundation hat die vorliegende Jahresrechnung am 22. Februar 2023 gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Anlegerversammlung. Die Anlagestiftung Steiner Investment Foundation wurde mit Beschluss an der ausserordentlichen Anlegerversammlung am 6. Dezember 2022 in die Seraina Investment Foundation umbenannt. Somit stärkt die Seraina Investment Foundation ihre Eigenständigkeit. Mit ihrem neuen Namen und dem neuen Auftritt unterstreicht sie die Strategie der verstärkten Öffnung, Diversifikation und der Zusammenarbeit mit weiteren Partnern.

## Zweck, Gründung und Sitz

Unter dem Namen Seraina Investment Foundation besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB.

Die Seraina Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Artikel 53g des Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Stiftungsaufsicht der Seraina Investment Foundation übernimmt die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie unterschiedliche Anlagegruppen bilden und sich mit dem Anlagevermögen an Gesellschaften oder kollektiven Kapitalanlagen beteiligen. Mit ihrem Stammvermögen kann sie sich im Rahmen des regulatorisch Zulässigen an einer Gesellschaft beteiligen, deren Zweck die Verwaltung von Vorsorgegeldern ist und die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des Stiftungsvermögens betraut wird. Die Stiftung wurde am 28. September 2016 gegründet. Stifterin war die Steiner AG, Zürich.

Die Seraina Investment Foundation hat ihren Sitz in Zürich. Die genaue Anschrift lautet:

Seraina Investment Foundation  
Stockerstrasse 34, 8002 Zürich  
www.serainainvest.ch  
info@serainainvest.ch

Als Anleger der Stiftung sind zugelassen:

- a.) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b.) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Das Stiftungsvermögen ist in das Stamm- und Anlagevermögen gegliedert. Das Anlagevermögen besteht aus von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Anlage eingebrachten Vermögenswerten. Es bestehen 2 Anlagegruppen, der Swiss Development Residential sowie der SIF FOCUS (ehemals Swiss Development Commercial).

## Organe, Gremien und Vertragspartner

### Stiftungsrat

Ajay Sirohi	Präsident
Hendrik van der Bie	Mitglied, seit 1.04.2020
Andreas Hürlimann	Mitglied, seit 1.04.2020
Luzius Hitz	Mitglied, seit 1.04.2020
Reto Niedermann	Mitglied, bis 31.03.2022

Gemäss Statuten hat die Stifterin das Recht, eine Minderheit des Stiftungsrates zu ernennen. Ajay Sirohi ist von der Stifterin ernannt. Reto Niedermann, Hendrik van der Bie, Andreas Hürlimann und Luzius Hitz wurden an der ordentlichen Anlegerversammlung vom 26. März 2020 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahre 2023 gewählt. Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst. Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien. Reto Niedermann ist per 31. März 2022 aus dem Stiftungsrat ausgetreten.

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Stiftung. Ihm sind alle Kompetenzen übertragen, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung oder der Revisionsstelle zugeteilt sind. Der Stiftungsrat kann, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die Geschäftsführung an Dritte delegieren. Die Geschäftsführung und weitere Stellen, denen Aufgaben und Kompetenzen zugewiesen werden, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Der Stiftungsrat achtet bei der Delegation von Aufgaben und Kompetenzen auf die Befähigung der Delegationsempfänger und sorgt für eine ausreichende Instruktion und Überwachung. Der Stiftungsrat kann ein Investment Committee oder mehrere Investment Committees mit speziellen Funktionen schaffen. Die Ernennung, Pflichten, Zusammensetzung und die Kompetenzen des oder der Investment Committees werden im Stiftungsreglement oder in Spezialreglementen geregelt.

### Geschäftsführung und Verwaltung

bis 31. März 2022:

Seraina Investment Foundation

ab 1. April 2022:

Seraina Invest AG  
Stockerstrasse 34  
8002 Zürich

Reto Niedermann	Geschäftsführer (CEO)
Peter Hausberger	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO & Head of Asset Management)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction

Über die Anstellung der Mitglieder der Geschäftsführung entscheidet der Stiftungsrat. Die Mitglieder der Geschäftsführung zeichnen kollektiv zu zweien.

### Investment Committee

Dr. Christoph Zaborowski	Vorsitzender
Prof. Dr. Markus Schmidiger	Mitglied
Dr.-Ing. Sevim Rissi	Mitglied
Michael Schiltknecht	ehemaliger Vorsitzender (Austritt per 30.09.2022)

Das Investment Committee wird vom Stiftungsrat gewählt. Der Stiftungsrat bestimmt den Vorsitzenden sowie gegebenenfalls dessen Stellvertreter. Die Mitglieder des Investment Committees haben keine Zeichnungsberechtigung.

**Revisionsstelle**

Ernst &amp; Young AG, Zürich

**Schätzungsexperten**Wüest Partner AG, Zürich  
KPMG, Zürich**Depotbank**

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

**Aufsichtsbehörde**

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

**Liegenschaftsverwaltung**Privera AG, Gümligen  
Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen**Vertriebspartner**Picard Angst AG, Bahnhofstrasse 13, 8808 Pfäffikon SZ (bis 31.03.2022)  
Seraina Invest AG, Stockerstrasse 34, 8002 Zürich (seit 01.04.2022)**Entwicklungspartner und Totalunternehmer**

Steiner AG, Zürich

**Anleger und Ansprüche**

Per 31. Dezember 2022 waren insgesamt 7 620 441 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2021 insgesamt 6 948 606 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 86 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, welche jeweils zwischen 100 und 1 600 000 Ansprüche halten.

**Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte**

Stiftungsurkunde: Notariell beurkundet am 31.08.2016

Letzte Änderung der Statuten: An der a.o. Anlegerversammlung vom 6. Dezember 2022

Letzte Änderung des Stiftungsreglements: An der a.o. Anlegerversammlung vom 6. Dezember 2022

Die übrigen Reglemente sind in der Kompetenz des Stiftungsrates und traten wie folgt in Kraft:

Organisationsreglement	02.09.2016
Gebühren- und Kostenreglement	02.09.2016
Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe Swiss Development Residential	29.10.2019
Reglement über die Veräusserung von Immobilienanlagen der Anlagegruppe Swiss Development Residential	02.09.2016
Prospekt der Anlagegruppe Swiss Development Residential	06.12.2022
Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe SIF FOCUS	29.10.2019
Prospekt der Anlagegruppe SIF FOCUS	06.12.2022

**Verrechnungen an die Stifterin**

Gemäss unterzeichnetem Dienstleistungsvertrag zwischen der Stifterin (Steiner AG, Zürich) und der Seraina Investment Foundation übernimmt die Steiner AG spezifische Kosten der Seraina Investment Foundation (u.a. Kosten der Revision, Gebühren der OAK, Gebühren der Depotbank, Kosten der Liegenschaftsschätzung, Kosten der Anlegerversammlung, Kosten von Mitgliedschaften). Der Dienstleistungsvertrag zwischen der Stifterin und der Seraina Investment Foundation wurde per 30.09.2022 beendet.

**Verrechnungen zwischen den Anlagegruppen**

Zwischen den Anlagegruppen sowie dem Stammvermögen werden Leistungen ausgetauscht und infolgedessen Verrechnungen vorgenommen. Diese Verrechnungen werden über die Verrechnungskonten (Kontokorrent) verbucht.

**Transaktionen mit Nahestehenden**

Mit Kaufvertrag vom 22.11.2022 erwirbt der SDR die Stockwerkeinheit 4281-9 im Talgutzentrum, Ittigen. Verkäuferin der Stockwerkeinheit ist mit dem SIF FOCUS die zweite Anlagegruppe der Seraina Investment Foundation. Der Kaufpreis beträgt CHF 7 509 161. Der Kaufpreis wurde durch zwei unabhängige Marktwertgutachten, einerseits durch Wüest Partner sowie andererseits durch KPMG, validiert.

Per 1. April 2022 wurde die Geschäftsführung an die Seraina Invest AG delegiert. Eigentümer der Seraina Invest AG sind Mitglieder der Geschäftsleitung und des Stiftungsrates. Der Verkaufspreis basiert auf Gutachten Dritter. Weitere Details sind im Anhang des Stammvermögens offengelegt.

**Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee**

Bis zum 31.03.2022 belastet die Stiftung dem Anlagevermögen der Anlagegruppen SDR und SIF FOCUS zu Gunsten des Stammvermögens eine Total-Gebühr in Höhe von maximal 0.95% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der jeweiligen Anlagegruppe. Ab 01.04.2022 belastet die Seraina Invest AG den Anlagegruppen SDR und SIF FOCUS eine Gesamtgebühr von maximal 0.95% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der jeweiligen Anlagegruppe. Der effektive Satz auf dem durchschnittlichen Gesamtvermögen für das Gesamtjahr beträgt 0.69% für die Anlagegruppe SDR, 0.22% für die Anlagegruppe SIF FOCUS.

**Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten der Bauherrenvertretung**

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen werden den Anlagegruppen eine Bauherrenvertretungsgebühr von 2.0% auf den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten verrechnet. Nicht zu den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten werden die Landkosten und die Kaufnebenkosten gezählt. Bis zum 31.03.2022 erfolgte die Verrechnung durch das Stammvermögen, ab 01.04.2022 durch die Seraina Invest AG.

**Anlagerichtlinien Anlagegruppen Swiss Development Residential und SIF FOCUS**

Die Anlage des Stiftungsvermögens erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen Erträgen und einem kontinuierlichen Wertschöpfungspotential.

Die Anlagegruppe Swiss Development Residential investiert ihre Mittel schweizweit in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (sanierungsbedürftige Objekte dürfen beim Erwerb durch die Stiftung noch bewohnt sein). Kriterien für die Auswahl der Projekte sind

Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demographische Entwicklungen bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.

Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Projekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100 Prozent, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios.

Die Anlagegruppe SIF FOCUS investiert ihre Mittel hauptsächlich in Bauprojekte mit vorwiegender (künftiger) kommerzieller Nutzung. Dazu gehören insbesondere Pflegeeinrichtungen, Ärztehäuser, Spitalbauten, Gewerbeliegenschaften (inkl. Retail), Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Bauten für Forschung und Entwicklung, Restauration, Hotelliegenschaften, reine Freizeitliegenschaften, Geschäftliegenschaften, Büroliegenschaften, sowie Mischliegenschaften. Als Bauprojekte ohne vorwiegend kommerzielle Nutzung zulässig sind Liegenschaften mit (künftiger) Wohnnutzung. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie Alters- und Studentenwohnen.

Gemäss Übergangsbestimmung kann während der Aufbauphase der Anlagengruppen von den Diversifikationsvorschriften sowie den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.

Swiss Development Residential: bis März 2022  
SIF FOCUS: bis Oktober 2024

## 2. Rechnungslegungsgrundsätze

### Grundsätzliches

Für die Anlagestiftungen gilt Art. 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung. Für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen ist gesondert Buch zu führen. Gemäss Art. 47 BVV 2 besteht die Jahresrechnung aus der Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, den Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagegruppen, dem Anhang und ist nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 aufzustellen und zu gliedern. Allfälligen besonderen Anforderungen der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE OAK BV bzw. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) wurde Rechnung getragen.

Es gilt der übergeordnete Grundsatz von Swiss GAAP FER 26, wonach die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True & Fair View) zu vermitteln hat. Dies bedeutet die konsequente Anwendung von aktuellen Werten (im Wesentlichen Marktwerte) für alle Vermögensanlagen. Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten. Die Schätzungen der Verkehrswerte der Immobilien erfolgte, sofern nichts anderes vermerkt, durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG, Zürich.

Das sechste Geschäftsjahr der Seraina Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022.

Alle Beträge sind in der Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF), allfällige Abweichungen (z.B. TCHF) sind entsprechend ausgewiesen. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr erfolgten keine Transaktionen mit dem Ausland sowie keine Transaktionen in Fremdwährung.

### Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe Swiss Development Residential umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie deren direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Jahres. Die Abschlüsse der kontrollierten Gesellschaften werden ab dem Datum voll konsolidiert, an dem die Kontrolle übernommen wurde. Die Kontrolle besteht üblicherweise dann, wenn mehr als die Hälfte der Stimmrechtsanteile im eigenen Besitz sind. Die Jahresrechnungen der kontrollierten Gesellschaften werden für die gleiche Periode und nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, nicht realisierte Gewinne und Verluste sowie Dividenden aus Geschäftsvorfällen zwischen der Anlagegruppe und den kontrollierten Gesellschaften werden eliminiert. Im Laufe des Jahres erworbene Gesellschaften werden zum Zeitpunkt des Erwerbs nach einheitlichen Grundsätzen neu bewertet und konsolidiert. Ein allfälliger Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem anteilig erworbenen Eigenkapital wird als Goodwill ausgewiesen. Ein Badwill (negativer Goodwill) wird sofort mit dem Eigenkapital verrechnet. Eine vereinbarte bedingte Kaufpreiszahlung wird zum Erwerbszeitpunkt zum Wert des erwarteten Geldabflusses als Rückstellung erfasst, sofern die Kriterien nach FER erfüllt sind. Nachträgliche Änderungen der Rückstellung einer bedingten Kaufpreiszahlung führen zu einer entsprechenden Anpassung des Goodwills.

Der Einbezug in die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe endet mit dem Verlust der Kontrolle. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem nach Swiss GAAP FER bewerteten anteiligen Eigenkapital wird in der Erfolgsrechnung als Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung 4 des Anhangs wiedergegeben.



## Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten werden zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten (Marktwerte) bewertet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (auch DCF-Methode genannt). Dabei werden die zukünftigen Geldflüsse (Einnahmen und Ausgaben) per Bewertungsstichtag abgezinst. Bei den zukünftigen Geldflüssen kann es sich um erwartete oder bereits vertraglich fixierte Geldflüsse handeln. Die Bewertung erfolgt durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten. Einzelne (Teil-) Projekte werden mit einem Entwicklungspartner mittels Landvorhaltung abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt mit dem Entwicklungspartner abschliessen. Die vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation berechnet und ebenfalls durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet.

Ist die Seraina Investment Foundation weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter der Liegenschaft (beispielsweise bei Anzahlungen für Reservationen oder Kaufrechte), so erfolgt die Bewertung zu den jeweiligen Anschaffungskosten. Ist der Marktwert tiefer als die Anschaffungskosten, so werden diese entsprechend wertberichtigt. Der eingesetzte unabhängige Schätzungsexperte nimmt keine Bewertung der zu Anschaffungskosten bewerteten Liegenschaften vor.

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Bankguthaben (Sichtgeld) sowie Festgeld bis zu einer Fälligkeit von 3 Monaten. Sichtgeld und Festgeld sind zum Nominalwert bewertet. Allfällige (Negativ-)Zinsen sind jener Periode zugeordnet in welcher sie anfallen.

## Forderungen

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Liegen bei Forderungen Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäss den ursprünglich vereinbarten Konditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

## Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe (sowie deren Fälligkeit) ungewiss, aber schätzbar ist. Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende rechtliche respektive faktische Verpflichtungen oder drohende Verluste im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung bekannt sind. Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung entsprechender Risiken und Unsicherheiten. Mögliche Verpflichtungen, bei welchen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich eingeschätzt wird, werden in der Bilanz nicht als Rückstellung erfasst, sondern als Eventualverbindlichkeiten im Anhang offengelegt.

## Latente Steuern

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-) Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u.a. abhängig vom Grundstücksgewinn und der Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert

bleibt. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag angenommen. In begründeten Fällen wird von diesem Grundsatz abgewichen (bspw. bei fehlender Baubewilligung) und eine bestmögliche Schätzung der Haltedauer vorgenommen. Bezüglich der Gewinnsteuer ist die Seraina Investment Foundation als Einrichtung der beruflichen Vorsorge von der Steuerpflicht befreit.

Beim Verkauf von Stockwerkeigentum wird ein Teil der prognostizierten Grundstücksgewinnsteuer direkt an das jeweilige Steueramt als Akonto bezahlt. Die Endabrechnung der Grundstücksgewinnsteuer findet nach Verkauf der letzten Stockwerkeinheiten (Projekt) statt. Sobald eine Stockwerkeinheit verkauft ist, erfolgt die Erfassung der Grundstücksgewinnsteuer für das gesamte Projekt über die realisierte Grundstücksgewinnsteuer (Erfolgsrechnung). Die Abgrenzung bis zur Endabrechnung sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

## Transaktionsgebühren und Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften

Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten kann basierend auf den reglementarischen Bestimmungen eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 1.75% des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises belastet werden. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von der einen Anlagegruppe der Seraina Investment Foundation auf eine andere wird keine Transaktionsgebühr erhoben. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der mit der Geschäftsführung und Administration betrauten Personen für den An- und Verkauf von Anlageobjekten sowie damit verbundene Maklerhonorare. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Steuern werden der betreffenden Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet. Bis zum 30.09.2022 erfolgt die Verrechnung durch die Steiner AG, ab 01.10.2022 durch die Seraina Invest AG.

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften werden aktiviert. Da per Jahresende die Bewertung zu Marktwerten erfolgt, hat die Aktivierung grundsätzlich keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaften. In der Erfolgsrechnung sind die Kosten in der Position «nicht realisierte Wertänderungen, angefangene und fertige Bauten» ausgewiesen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf gehören insbesondere Notariats- und Grundbuchgebühren, Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit dem Erstellen von Verträgen sowie Handänderungssteuern.

## Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. dem Verkauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen beinhalten Kosten, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft sowie dem Abschluss der damit zusammenhängenden Entwicklungsverträgen stehen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Entwicklungsverträgen gehören insbesondere Rechtsberatungskosten.

## Managementgebühren

Die Managementgebühr beträgt 0.35% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens aller laufenden Bauprojekte und 0.40% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens aller Bestandsliegenschaften. Sie wird der Steiner AG (aufgrund des abgeschlossenen Dienstleistungsvertrags, vgl. Abschnitt «Verrechnungen an die Stifterin» im Kapitel «Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens») gutgeschrieben. Der Dienstleistungsvertrag zwischen der Steiner AG (Stifterin) und der Seraina Investment Foundation wurde per 30. September 2022 beendet.

# 3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

## Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2021 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

## Forderungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegenüber		
– Dritten	64 134	170 001
– der Anlagegruppe Swiss Development Residential	240 872	1 707 142
– der Anlagegruppe SIF FOCUS	5 150	213 772
– der Stifterin	301 830	–
<b>Total Forderungen</b>	<b>611 986</b>	<b>2 090 915</b>

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2022 als auch per 31. Dezember 2021 keine Wertberichtigungen gebildet.

## Sachanlagen und immaterielle Anlagen

Die Sachanlagen und immateriellen Anlagen umfassen aktivierte Anschaffungskosten für Büromöbel, Homepage und Software für das Transaction Management sowie das Customer Relationship Management. Im 2022 wurden die Büromöbel und die Software an die Seraina Invest AG übertragen.

## Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Mehrwertsteuern	13 011	140 115
Sozialversicherungen	74 261	138 247
übrige Verbindlichkeiten	80	–
Verbindlichkeiten gegenüber der Stifterin	–	261 013
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>87 352</b>	<b>539 375</b>

## Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich Kosten für Beratungsaufwände sowie Depotbankgebühren bis zum 30. September 2022.

## Rückstellungen

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellungen aus offenen Prozessen	–	161 305
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>–</b>	<b>161 305</b>

## Personalaufwand

Der Personalaufwand besteht aus den Gehältern der Arbeitnehmenden im Angestelltenverhältnis (z.B. Geschäftsführung, Bauherrenvertretung sowie deren Assistenz), den Honoraren der Mitglieder des Stiftungsrates sowie den Honoraren der Mitglieder des Investment Committees bis 31. März 2022. Durch die Auslagerung der Verwaltung an die Seraina Invest AG, sind alle Mitarbeitenden ab 1. April 2022 bei der Seraina Invest AG angestellt.

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen	–76 921	–285 965
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen	–29 113	–70 500
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlohnung	–434 758	–1 892 257
Verwaltungsaufwand, Honorare Mandate	–	–317 579
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	–88 247	–361 332
Übriger Personalaufwand	–46 357	–272 917
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>–675 395</b>	<b>–3 200 550</b>
Personalbestand per 31. Dezember 2022 bzw. 2021 (in Stellen)	–	11.00
Durchschnittlicher Personalbestand 2022 bzw. 2021 (in Stellen)	13.00	10.00

## Verkauf Asset Management

Die Geschäftsführung und Verwaltung des Stammvermögens wurde per 1. April 2022 an die Seraina Invest AG mittels Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag delegiert. Die Sachanlagen, mit Ausnahme der Homepage, und die Mitarbeitenden wurden an die Seraina Invest AG übertragen. Der Verkaufspreis wurde mittels Gutachten Dritter festgelegt. Der Verkaufserlös ist im übrigen Ertrag ausgewiesen.

Ab dem 1. April 2022 wird der Grossteil der operativen Kosten neu durch die Seraina Invest AG getragen. In diesem Zusammenhang verrechnet die Seraina Invest AG den Anlagegruppen eine Gesamtgebühr (All-in-Fee) von 0.70% des durchschnittlichen, ausgewiesenen Nettovermögens der Anlagegruppe am Ende der Berichtsperiode.

Somit erfolgt ab 1. April 2022 keine Verrechnung aus dem Stammvermögen an die Anlagegruppen mehr.

# 4. Details zur Jahresrechnung

## der Anlagegruppe Swiss Development Residential

### Akquisitionen

Am 11. November 2021 erwarb die Steiner Investement Foundation 100 Prozent der Anteile an der SIF FLORISSANT SA (ehemals Auréal Holding SA) mit Sitz in Genf für CHF 57 791 732. Die Abgeltung des Kaufpreises erfolgte durch einen Barausgleich in der Höhe von CHF 41 210 211 sowie einem Barausgleich von CHF 15 581 521, der an zukünftige Bedingungen geknüpft ist. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die zukünftige Bedingungen erfüllt werden und die Zahlung im Umfang von CHF 15 581 521 erfolgen wird.

Die erworbene Gesellschaft war eine Holding, welche eine 100% Beteiligung an der SI Florissant No 5 SA hielt. Diese Tochtergesellschaft hatte das Projekt Florissant im Eigentum. Gemäss den Anlagerichtlinien des SDR darf der Zweck der direkten Tochtergesellschaft (hier: Auréal Holding SA) einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder Verpachtung eigener Anlageobjekte bestehen. Da der Zweck zum Zeitpunkt des Erwerbes nicht im Einklang mit den Anlagerichtlinien war, wurde per 30. November 2021 eine Mutter-Tochter-Fusion zwischen der Auréal Holding SA und der SI Florissant No 5 SA durchgeführt sowie eine Statutenanpassung vorgenommen, um die Einhaltung der Anlagerichtlinien wieder herzustellen.

Per 18. August 2021 hatte die SIF Espace AG die Thalheim Ittigen AG für CHF CHF 4 958 477 erworben, welche eine Liegenschaft im Eigentum hat. Die Thalheim Ittigen AG wurde per 30. September 2021 mit der SIF Espace AG fusioniert.

### Konsolidierungskreis

Name, Sitz	Währung	Nominalkapital	Stimmenanteil in %
SIF Florissant SA, Genf (CH)	CHF	100 000	100 (in Liquidation)
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100 000	100 (seit 2020)

Es erfolgte keine Anpassung des Konsolidierungskreises im aktuellen Geschäftsjahr.

### Verstoss gegen Anlagebeschränkungen

Gemäss Prospekt der Anlagegruppe Swiss Development Residential Artikel 3 Anlagebeschränkungen ist der Anteil der Anlageobjekte mit gewerblicher Nutzung auf maximal 30% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Während der 5-jährigen Aufbauphase der Anlagegruppe SDR konnte von den Anlagebeschränkungen abgewichen werden. Die Aufbauphase dauerte bis 11. März 2022. Per 31.12.2022 beträgt der Anteil der Anlageobjekte mit gewerblicher Nutzung 40%.

Diese Überschreitung ist auf folgende 2 Grossprojekte zurückzuführen: Die Entwicklung des Projektes Jardin des Nations in Genf wurde mit 24% Wohnnutzung akquiriert. Die Immobilienentwicklung sieht aktuell eine 100%ige gewerbliche Nutzung als ertragreichste Entwicklungsvariante an diesem Standort vor. Das Projekt Aeschenplatz in Basel wird noch mit dem Fortführungswert (100% gewerbliche Nutzung) bewertet bis das Entwicklungsprojekt mit Gestaltungsplan und den gemäss Studienauftrag angepeilten 70% Wohnanteil bewertet werden kann.

### Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten	144 486 500	38 335 300
<b>Total fertiggestellte Bauten</b>	<b>144 486 500</b>	<b>38 335 300</b>
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	31 501 600	148 117 700
<b>Total angefangene Bauten</b>	<b>31 501 600</b>	<b>148 117 700</b>
Bauland bewertet zu Marktwerten	1 310 016 523	974 013 975
<b>Total Bauland</b>	<b>1 310 016 523</b>	<b>974 013 975</b>
<b>Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland</b>	<b>1 486 004 623</b>	<b>1 160 466 975</b>
Davon zu Marktwerten bewertet	1 486 004 623	1 160 466 975

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in ihrem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 1486.0 Mio. geschätzt wird.

Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2022	31.12.2021	Bewertung	2022	2021	Grundstücksfläche	Typ
			Bilanzwert	Bilanzwert		Mietertrag netto	Mietertrag netto		
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	13 090 000	11 780 000	Marktwert	371 592	371 873	1 107 m <sup>2</sup>	Miete
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	18 719 300	26 555 300	Marktwert	723 041	432 423	24 863 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Glasi Häuser PQRS	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	112 520 000	–	Marktwert	536 181	–	6 657 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	157 200	–	Marktwert	–	–	4 546 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
<b>Total fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten</b>			<b>144 486 500</b>	<b>38 335 300</b>		<b>1 630 814</b>	<b>804 296</b>		
Glasi Häuser PQRS	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	–	107 252 000	Marktwert	–	–	6 657 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	5 426 000	12 190 000	Marktwert	–	–	1 496 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Eolia	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	25 970 000	27 180 000	Marktwert	–	–	8 826 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	–	1 334 000	Marktwert	–	–	4 546 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Haslirain H	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	105 600	161 700	Marktwert	–	–	11 342 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
<b>Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten</b>			<b>31 501 600</b>	<b>148 117 700</b>		–	–		
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	17 757 000	17 757 000	Marktwert	59 803	57 091	27 585 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Sonnenplatz	6021 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	21 173 000	21 309 000	Marktwert	40 000	41 265	9 505 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Haslirain H	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	3 042 000	4 050 400	Marktwert	–	–	11 342 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	7 947 000	8 376 000	Marktwert	–	–	9 642 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 531 000	2 573 000	Marktwert	4 354	3 694	1 413 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Châiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	14 878 000	5 969 000	Marktwert	–	–	25 987 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Sood-Mitte	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	16 621 000	19 094 000	Marktwert	517 824	470 834	4 256 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Winterthur Neuhegi	8409 Winterthur (ZH)	Solarstrasse	–	14 591 000	Marktwert	–	–	7 968 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Südsicht	6354 Vitznach (LU)	Sonnhalde	9 468 000	5 006 000	Marktwert	–	–	4 591 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Sion Bramois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	79 000	1 028 000	Marktwert	–	–	19 162 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Aargau	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	–	–	Marktwert	–	5 210	1 170 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum / Verkauft im 2021
La Colline	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg / Auf der Höhe	1 083 000	6 684 000	Marktwert	–	–	13 851 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Allschwil	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	–	–	Marktwert	–	13 531	5 675 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum / Verkauft im 2021
En Carouge	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 091 000	2 044 000	Marktwert	30 000	25 000	5 101 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Plateau de la Gare	1470 Estavayer-le-Lac (FR)	Route de Lully 2	9 057 000	9 423 000	Marktwert	–	–	11 220 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Vevey	1800 Vevey (VD)	Route de St. Claire 8 / Route de la Valsainte 9 / 11	–	2 176 000	Marktwert	–	–	890 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Jardin des Nations	1202 Genf (GE)	Route des Morillons	205 000 000	204 400 000	Marktwert	4 374	21 783	40 498 m <sup>2</sup>	Büro- und Gewerbeflächen
Résidences Flore & Sens	1475 Estavayer-le-Lac (FR)	Route du Pra	10 620 000	3 414 000	Marktwert	–	–	5 460 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Bärenareal	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 99	15 090 000	19 150 000	Marktwert	199 085	178 422	8 163 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Via Berna	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 106	4 409 000	7 956 000	Marktwert	–	–	1 461 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Hochhaus Papiermühle	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 42–48	12 930 000	13 930 000	Marktwert	41 600	203 938	2 985 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Worbental	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 88	2 133 381	2 644 925	Marktwert	193 360	54 523	4 127 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Bolligenstrasse	3065 Bolligen (BE)	Bolligenstrasse 122	2 154 000	2 220 000	Marktwert	37 760	49 730	1 823 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Talgutzentrum Ost	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	25 700 000	–	Marktwert	203 324	–	10 906 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Talgutzentrum West	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 19	25 950 000	–	Marktwert	817 960	–	8 113 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Combamare	2025 Gorgier-St-Aubin (NE)	Rue de Combamare 17	6 125 000	–	Marktwert	–	–	5 722 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Böllistrasse	5702 Niederlenz (AG)	Böllistrasse	4 180 000	3 510 000	Marktwert	–	–	8 720 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Chemin des Pommiers	1196 Gland (VD)	Chemin des Pommiers	21 710 000	19 850 000	Marktwert	–	–	13 203 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Chemin des Magnenets	1196 Gland (VD)	Chemin des Magnenets	26 930 000	24 710 000	Marktwert	1 920	1 920	12 237 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	21 298 692	34 463 000	Marktwert	60 000	17 000	8 203 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Hätzelwisen	8602 Wangen-Brüttisellen (ZH)	Riedwiesenstrasse	21 823 000	22 503 000	Marktwert	–	–	12 108 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Isola	4226 Breitenbach (SO)	Passwangenstrasse	46 296 800	34 871 000	Marktwert	2 600 607	1 688 523	114 280 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Aeschenplatz	4052 Basel (BS)	Aeschenplatz 6	192 464 650	191 964 650	Marktwert	4 969 320	3 750 000	10 876 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Neuhausstrasse	4052 Basel (BS)	Neuhausstrasse	14 974 000	15 247 000	Marktwert	293 828	52 359	3 243 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Florissant	1206 Genf (GE)	Rte de Florissant 5	120 180 000	101 160 000	Marktwert	–	–	4 976 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Schachenweid	8618 Oetwil am See (ZH)	Schachenstrasse 15	36 660 000	36 630 000	Marktwert	7 038	–	16 063 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Hohlstrasse	8004 Zürich (ZH)	Hohlstrasse 190 / 192	115 450 000	115 310 000	Marktwert	1 622 428	–	3 884 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Affolternstrasse	8050 Zürich (ZH)	Affolternstrasse 168/170	5 494 000	–	Marktwert	35 490	–	1 043 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Haldenstrasse	8045 Zürich (ZH)	Haldenstrasse 20	21 260 000	–	Marktwert	166 760	–	1 326 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Untere Erlen	8832 Wollerau (SZ)	Altenbachstrasse	60 917 000	–	Marktwert	51 000	–	19 023 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Limmatalstrasse	8049 Zürich (ZH)	Limmatalstrasse 281	14 500 000	–	Marktwert	59 155	–	1 341 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Thuraugerstrasse	8050 Zürich (ZH)	Thurgauerstrasse 54	141 130 000	–	Marktwert	1 184 220	–	6 894 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Schaffhauserstrasse	8152 Opfikon (ZH)	Schaffhauserstrasse 134	28 910 000	–	Marktwert	275 889	–	8 326 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
<b>Total Bauland bewertet zu Marktwerten</b>			<b>1 310 016 523</b>	<b>974 013 975</b>		<b>13 477 097</b>	<b>6 634 824</b>		

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten En Porteau in Saint-Légier-La Chiésaz (VD) und Plateau de la Gare in Estavayer-le-Lac (FR) mit Total-Wert CHF 23 935 000 geht das Eigentum an die Seraina Investment Foundation automatisch über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Bei den übrigen Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation bereits Grundeigentümer.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.0% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 2.5% und 3.4%).

### Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2022 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 42 895 776 (Vorjahr CHF 62 256 702).

### Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 0).

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2022 als auch per 31. Dezember 2021 keine Wertberichtigungen gebildet.

### Transitorische Aktiven

Bei den transitorischen Aktiven handelt es sich um Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltungen.

### Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, die erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	- 76 585 641	- 74 878 000
<b>Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten</b>	<b>- 76 585 641</b>	<b>- 74 878 000</b>

### Bankverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Ifr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen	- 269 046 470	- 113 650 848
<b>Total Bankverbindlichkeiten</b>	<b>- 269 046 470</b>	<b>- 113 650 848</b>

### Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und MwSt.	- 284 113	- 4649 814
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte</b>	<b>- 284 113</b>	<b>- 4649 814</b>

### Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich realisierte Grundstücksgewinnsteuern, Abgrenzungen für offene Verbindlichkeiten der Liegenschaft Florissant, Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltung und Steuerrückstellungen der SIF Espace AG und SIF Florissant SA.

### Latente Steuern

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 34 205 214	- 17 375 000
Veränderung latente Steuern in 2022 bzw. 2021 gemäss Erfolgsrechnung	- 12 260 474	- 9 871 670
Akquisition Gesellschaft SIF Florissant SA	-	- 6 659 278
Akquisition Gesellschaft Thalheim AG	-	- 299 267
<b>Latente Steuern per Bilanzstichtag</b>	<b>- 46 465 688</b>	<b>- 34 205 214</b>

Bei den Projekten Les Genêts (Genf), Feldmühle (Rorschach), Sonnenplatz (Emmen) und Glasi Areal Gebäude P,Q,R,S (Bülach) haben projektspezifische Sachverhalte dazu geführt, bei der Bestimmung der Haltedauer vom Zeitraum des Liegenschafts Kauf bis zum Bilanzstichtag abzuweichen. Statt des Bilanzstichtags werden andere Zeitpunkte hinzugezogen (u.a. erwarteter Erhalt der Baubewilligung oder geplante Fertigstellung).

## Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
15. Emission	12.02.2021 bis 05.03.2021	289 379	37 507 507
16. Emission	26.04.2021 bis 27.05.2021	1 026 410	133 037 355
17. Emission	01.09.2021 bis 12.10.2021	619 873	80 344 462
18. Emission	01.12.2021 bis 08.12.2021	701 866	90 971 834
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>2 637 527</b>	<b>341 861 158</b>
19. Emission	28.02.2022 bis 06.04.2022	470 142	66 840 253
20. Emission	11.05.2022 bis 14.06.2022	120 682	17 157 364
21. Emission	01.09.2022 bis 12.10.2022	75 511	10 735 373
<b>Total Geschäftsjahr 2022</b>		<b>666 335</b>	<b>94 732 990</b>
in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
15. Emission		–	562 613
16. Emission		2 917 980	2 039 330
17. Emission		3 956 218	1 144 510
18. Emission		4 479 518	1 331 770
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>11 353 716</b>	<b>5 078 223</b>
19. Emission		–	1 002 604
20. Emission		160 121	179 762
21. Emission		264 627	165 000
<b>Total Geschäftsjahr 2022</b>		<b>424 748</b>	<b>1 347 366</b>

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position «Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen» ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diente ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen ausgewiesen.

Bei Neuausgabe von Ansprüchen an Grossinvestoren wurden in 2022 CHF 80 000 Ausgabekommission rückerstattet. Abgesehen von den in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesenen Vertriebskosten hat die Seraina Investment Foundation im Berichtsjahr weder Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen bezahlt noch vereinnahmt.

## Transaktionsgebühren

Sämtliche Transaktionsgebühren wurden aktiviert und sind an die Steiner AG (bis 30.09.2022) respektive Seraina Invest AG (ab 01.10.2022) bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zugunsten der Steiner AG ausgewiesen.

## Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	2022	2021
Aufwendungen Depotbank (ab 1.10.2022)	–96 000	–
Sonstige Passivzinsen		
– Negativzinsen, welche weiterverrechnet werden können	–	–
– Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	– 255 746	– 267 219
Übriger Finanzierungsaufwand	– 1 731 223	– 1 137 671
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 2 082 969</b>	<b>– 1 404 890</b>
Zinsertrag	53	–
<b>Zinsertrag</b>	<b>53</b>	<b>–</b>

## Total-Gebühren

in CHF	2022	2021
Total-Gebühren Stammvermögen	– 663 317	– 5 075 387
Gesamtgebühr (All-in-Fee) Seraina Invest AG	– 5 023 760	–
<b>Total</b>	<b>– 5 687 077</b>	<b>– 5 075 387</b>

## Verpfändete Aktiven

### Bauland, angefangene und fertige Bauten der Anlagegruppe Swiss Development Residential

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
<b>Verpfändetes Bauland</b>	<b>882 834 950</b>	<b>636 741 950</b>

Der Betrag des verpfändeten Baulands resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

# 5. Details zur Jahresrechnung

## der Anlagegruppe SIF FOCUS

### Kennzahlen der Anlagegruppe Swiss Development Residential

Die Steiner Investment Foundation ist seit 1. November 2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2022	2021
Mietausfallquote	13.19%	2.79%
Fremdfinanzierungsquote	25.00%	18.76%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.70%	0.72%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.94%	0.92%
Eigenkapitalrendite	3.87%	12.45%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.02%	7.84%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	3.87%	9.69%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die in 2022 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 25.12% betragen.

### Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Bauland bewertet zu Marktwerten	10 029 308	18 898 591
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	6 400 000	–
<b>Total Bauland</b>	<b>16 429 308</b>	<b>18 898 591</b>
<b>Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland</b>	<b>16 429 308</b>	<b>18 898 591</b>
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	6 400 000	–
Davon zu Marktwerten bewertet	10 029 308	18 898 591

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in ihrem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 10.029 Mio. geschätzt wird.

Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2022	31.12.2021	Bewertung	2022	2021	Grundstücksfläche	Typ
			Bilanzwert	Bilanzwert		Mietertrag netto	Mietertrag netto		
Talgutzentrum West	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	-	7 820 691	Marktwert	113 871	87 566	10 756 m <sup>2</sup>	Büro, Geschäfte und Wohnen
ZOWO	3052 Zollikofen (BE)	Industriestrasse 3	5 790 000	4 397 000	Marktwert	3 612	903	3 662 m <sup>2</sup>	Büro
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	4 239 308	6 680 900	Marktwert	42 600	7 100	1 637 m <sup>2</sup>	Büro und Wohnen
<b>Total Bauland bewertet zu Marktwerten</b>			<b>10 029 308</b>	<b>18 898 591</b>		<b>160 083</b>	<b>95 569</b>		
Manufakt 4123	4123 Allschwil (BL)	Lettenweg 74	6 400 000	-	Anschaffungskosten	129 287	-	1 637 m <sup>2</sup>	Büro und Wohnen
<b>Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten</b>			<b>6 400 000</b>	<b>-</b>		<b>129 287</b>	<b>-</b>		

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation Grundeigentümer.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.5% und 3.3% (Vorjahr: zwischen 2.5% und 3.4%).

## Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2022 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 255 523 (Vorjahr CHF 151 084).

## Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 0). Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2022 als auch per 31. Dezember 2021 keine Wertberichtigungen gebildet.

## Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Kosten für die Depotbankgebühren ab dem 1. Oktober 2022.

## Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeit Dritte	- 12 404	- 9 185
Verbindlichkeit Steiner Investment Foundation Stammvermögen	- 5 150	- 213 772
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>- 17 554</b>	<b>- 222 958</b>

## Latente Steuern

in CHF	2022	2021
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 1 922 000	- 728 000
Veränderung latente Steuern in 2022 bzw. 2021	1 800 973	- 1 194 000
<b>Latente Steuern per Bilanzstichtag</b>	<b>- 121 027</b>	<b>- 1 922 000</b>

## Ausgabe von Ansprüchen

in CHF	Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital	
3. Emission	19.11.2021 bis 03.12.2021	3 000	312 090
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>3 000</b>	<b>312 090</b>
4. Emission	17.05.2022 bis 28.07.2022	5 500	608 687
<b>Total Geschäftsjahr 2022</b>		<b>5 500</b>	<b>608 687</b>
in CHF	Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission	
3. Emission	29 902	5 130	
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>29 902</b>	<b>5 130</b>
4. Emission	-	3 043	
<b>Total Geschäftsjahr 2022</b>		<b>-</b>	<b>3 043</b>

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position «Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen» ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diene ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen ausgewiesen.

Abgesehen von den in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesenen Vertriebskosten hat die Seraina Investment Foundation im Berichtsjahr weder Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen bezahlt noch vereinnahmt.



# 6. Weitere Offenlegungen

## Transaktionsgebühren

Sämtliche Transaktionsgebühren in der Berichtsperiode wurden aktiviert und sind an die Steiner AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zugunsten der Steiner AG ausgewiesen.

## Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	2022	2021
Aufwendungen Depotbank (ab 1.10.2022)	- 1 100	-
Sonstige Passivzinsen		
– Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	-	-
Übriger Finanzierungsaufwand	- 2 667	- 127
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>- 3 767</b>	<b>- 127</b>

## Total-Gebühren

in CHF	2022	2021
Total-Gebühren Stammvermögen	- 12 628	- 114 740
Gesamtgebühr (All-in-Fee) Seraina Invest AG	- 27 463	-
<b>Total</b>	<b>- 40 091</b>	<b>- 114 740</b>

## Kennzahlen der Anlagegruppe SIF FOCUS

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2022	2021
Mietausfallquote	0.18%	33.27%
Fremdfinanzierungsquote	0.00%	1.28%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.54%	1.30%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.73%	1.41%
Eigenkapitalrendite	- 1.47%	6.46%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	- 1.11%	5.40%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	- 3.41%	6.46%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die in 2022 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen der Entwicklungliegenschaften beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese 29.70% betragen.

## Auflagen der Aufsichtsbehörde

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10.10.2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2022 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche an dieser Stelle hätten ausgewiesen werden müssen.

# 7. Gewinnverwendung

Gemäss dem durch die Anlegerversammlung am 25. September 2017 genehmigten Stiftungsreglement werden die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppen grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass in einzelnen Anlagegruppen der jährliche Nettoertrag nach Massgabe der Ansprüche an die Anleger ausgeschüttet wird. Werden Erträge ausgeschüttet, so legt der Stiftungsrat die Höhe der Ausschüttung fest.

Fürs Geschäftsjahr 2022 (wie auch im Vorjahr 2021) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppen Swiss Development Residential, SIF FOCUS sowie des Stammvermögen zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

## Gewinnverwendung Stammvermögen

in CHF	2022	2021
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	405 623	165 990
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	60 758	239 633
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>466 381</b>	<b>405 623</b>
Ausschüttung an die Anleger	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>466 381</b>	<b>405 623</b>

## Gewinnverwendung Anlagegruppe Swiss Development Residential

in CHF	2022	2021
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	151 920 290	66 589 107
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	41 050 152	85 331 183
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>192 970 442</b>	<b>151 920 290</b>
Ausschüttung an die Anleger	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>192 970 442</b>	<b>151 920 290</b>

## Gewinnverwendung Anlagegruppe SIF FOCUS

in CHF	2022	2021
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	1 629 371	603 133
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	- 257 251	1 026 238
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1 372 120</b>	<b>1 629 371</b>
Ausschüttung an die Anleger	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 372 120</b>	<b>1 629 371</b>

# Bericht der Revisionsstelle & Bewertungsbericht

An die Anlegerversammlung der  
**Seraina Investment Foundation, Zürich**  
(vormals Steiner Investment Foundation, Zürich)

Zürich, 22. Februar 2023

## Bericht der Revisionsstelle

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Wir haben die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren

und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:  
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen

Wir haben geprüft, ob

- ▶ die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- ▶ die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- ▶ die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- ▶ die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- ▶ in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner weisen wir Sie darauf hin, dass die Anlagerichtlinien gemäss Artikel 3 des Prospekts der Anlagegruppe Swiss Development Residential per 31. Dezember 2022 nicht eingehalten sind. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Anmerkung *Verstoss gegen Anlagebeschränkungen* im Anhang 4 der Jahresrechnung.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften, mit Ausnahme des im oben erwähnten Absatz, eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Patrick Schaller  
(Qualified  
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Rico Fehr  
(Qualified  
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

**Beilage**

- ▶ Jahresrechnung bestehend aus Bilanz- und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens und Anhang

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» per 31. Dezember 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 45 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, sechs davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, zwei der Liegenschaften sind durch Kaufverträge gesichert).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

Einzelne Projekte werden von SIF mittels Landvorhaltungsmodell mit einem Entwicklungspartner abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt abschliessen. Die für SIF vertraglich vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation unter Berücksichtigung der Transaktionskosten berechnet. Eine juristische Prüfung der Vertragssituation ist nicht Bestandteil des Bewertungsmandates.

# Bewertungsbericht

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 1'485.5 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 1'461.6 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 23.9 Mio. sind durch Kaufverträge gesichert).

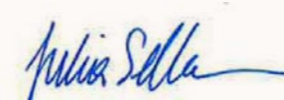
Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 24. Februar 2023

Wüest Partner AG



Julia Selberherr  
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur  
Partner



Alexander Minor  
MSc ETH Bau-Ing.  
Director

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» per 31. Dezember 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 3 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

# Bewertungsbericht

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2022 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 16.4 Mio. geschätzt.

Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 24. Februar 2023

Wüest Partner AG



Julia Selberherr  
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur  
Partner



Alexander Minor  
MSc ETH Bau-Ing.  
Director

# Impressum

© Seraina Investment Foundation, 2023

Der Geschäftsbericht 2022 der Seraina Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die gedruckte deutsche Version.

## **Fotografie und Visualisierungen**

Nicolas Bruni  
(Seiten 2, 10, 20, 37, 72, 79, 88),  
Darstellung Thurgauerstrasse (Seite 46): Stadt Zürich,  
Amt für Städtebau,  
Isola (Seite 30): Lena Nasdal,  
Haldenstrasse (Seite 41): Binz & Kunz,  
Archiv Seraina Investment Foundation  
und Steiner AG (übrige Bilder)

## **Text**

Lena Nasdal

## **Gestaltung**

Reach Partners AG, Zürich  
Melanie Sellmann (Art Direction und Layout),  
Valeria Hollenstein (Reinzeichnung),  
Magdalena Ehrensperger (Projektleitung)

## **Druck**

Abächerli Media AG, Sarnen

## **Übersetzung**

Supertext, Zürich





Seraina Investment Foundation  
Stockerstrasse 34  
8002 Zürich