

# QUARTALSBERICHT Q2 2024

## «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»



### Seraina Investment Foundation

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

### Anlagestrategie

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

### Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	Swiss Development Residential
Bruttovermögen	CHF 1.53 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.1 Mrd.
Performance YTD/2024	0.32 %
seit Lancierung	49.66 %
NAV pro Anspruch	CHF 149.656
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	42
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.3 Mrd.
Belehnungsquote	23,5 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV)	0.28 %

### Nach Stadium (per 30. Juni 2024)

Entwicklung I Bau	39.4 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	54.3 %
Operativ	6.3 %

### Aktueller Marktwert nach Region (per 30. Juni 2024)

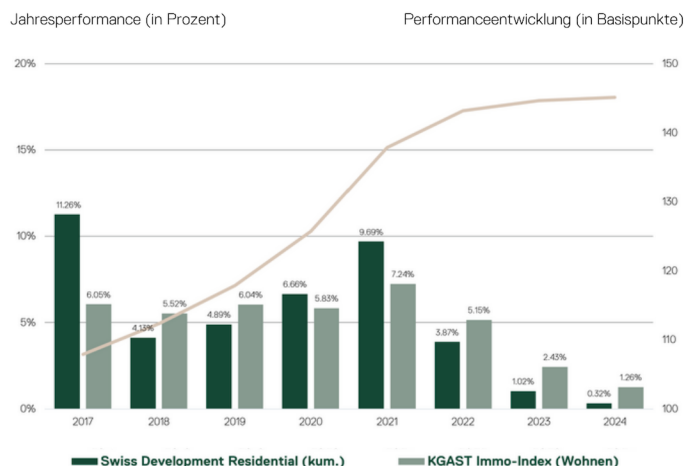
Westschweiz und Genferseeregion	30.0 %
Zürich	36.8 %
Nordwestschweiz	18.5 %
Bern	6.0 %
Innerschweiz	7.4 %
Ostschweiz	1.3 %

### Rückblick

Im zweiten Quartal wurde der Kaufvertrag für drei Grundstücke in Zürich Witikon beurkundet und die Projektentwicklung gestartet. Die Grundstücke befinden sich in ruhiger Lage und sind von hoher Qualität. Geplant ist der Bau von ca. 35 Eigentumswohnungen.

Zusätzlich lag der Schwerpunkt auf der strategischen Veräusserung von fertiggestellten Immobilien aus unserem Portfolio.

### Performance (per 28. Juni 2024)



### Nutzungsart (per 30. Juni 2024)

Wohnen	65.9 %
Retail	3.7 %
Büro	17.9 %
Gewerbe, Industrie, Lager	10.7 %
Übrige	1.8 %

### Ausblick

Die Pipeline ist vielversprechend, mit zahlreichen spannenden Objekten zur Prüfung, darunter auch exklusive Offmarket-Angebote.

# UPDATE Q2 2024

## PROJEKTE IM FOKUS

### «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

#### Isola, Breitenbach (SO)



Grundstückfläche	114'280 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	75 % Wohnen, 25 % Gewerbe
Baustart   Fertigstellung	2026   2038

Der Tag der offenen Tür auf dem Isola-Areal war ein grosser Erfolg. Viele Besucher waren überrascht, was es auf dem Areal bereits heute zu entdecken gibt. Das Ziel war es, das Areal und die ansässigen Betriebe vorzustellen und einen Einblick in die zukünftige Entwicklung zu geben. Die nächsten Schritte umfassen die Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Umzonung, nachdem die Gemeinde dem Teilleitbild zugestimmt hat. Ab 2026 sollten die ersten Gebäude gemäss geltender Bauordnung umgebaut werden.

#### Seraina Invest AG

Stockerstrasse 34 · 8002 Zürich  
[www.serainainvest.ch](http://www.serainainvest.ch)  
[info@serainainvest.ch](mailto:info@serainainvest.ch)

#### Peter Hausberger

CFO  
 + 41 58 458 44 22  
[peter.hausberger@serainainvest.ch](mailto:peter.hausberger@serainainvest.ch)

#### Disclaimer

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