

# QUARTALSBERICHT Q3 2023

## «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»



### Seraina Investment Foundation

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

### Anlagestrategie

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

### Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	Swiss Development Residential
Bruttovermögen	CHF 1.55 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.18 Mrd.
Performance YTD/2023	1.32 %
seit Lancierung	49,6 %
NAV pro Anspruch	CHF 149.6162
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	46
Fertigstellungsvolumen	CHF 3,4 Mrd.
Belehungsquote	25 %

### Nach Stadium (per 30. September 2023)

Entwicklung   Bau	37 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	53 %
Operativ	10 %

### Aktueller Marktwert nach Region (per 30. September 2023)

Genferseeregion und Westschweiz	32,5 %
Region Bern	6,1 %
Nordwestschweiz	17,8 %
Zürich	36,0 %
Innerschweiz	6,4 %
Ostschweiz	1,2 %

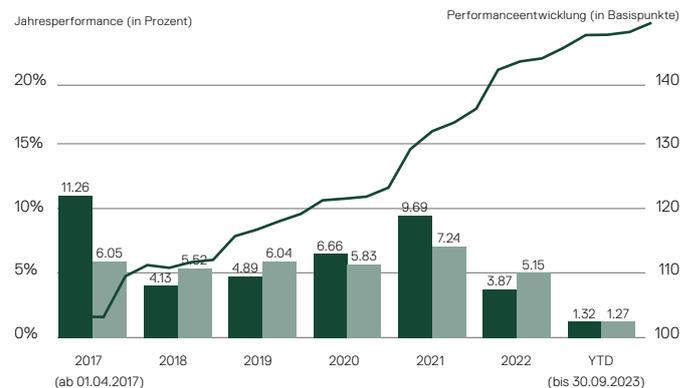
### Rückblick

Mitte Oktober 2023 hat die Bevölkerung von Breitenbach (SO) an einer Urnenabstimmung grünes Licht für den Transformationsprozess des Isola-Areals gegeben.

Am Aeschenplatz 6 in Basel (BS) hat ein Architekturbüro den Auftrag für das Entwicklungsprojekt des ehemaligen UBS-Gebäudes gewonnen, welches auf Nachhaltigkeit und bezahlbaren Wohnraum setzen wird.

Weitere Informationen finden Sie auf der Folgeseite.

### Performance (per 30. September 2023)



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

### Nutzungsart (per 30. September 2023)

Wohnen	59,1 %
Retail	3,1 %
Büro	27 %
Gewerbe, Industrie, Lager	7,2 %
Übrige	3,6 %

### Ausblick

Über die erfolgreichen Zusagen, die wir für Wohnbaugrundstücke erhalten haben, freuen wir uns sehr. Die nächsten Schritte für die Realisierung dieser Bauprojekte werden nun geplant. Die Beurkundung und Eigentumsübertragungen werden im November 2023 stattfinden. Gerne lassen wir Ihnen bald nähere Informationen zukommen.

## UPDATE Q3 2023

### PROJEKTE IM FOKUS

#### «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

#### Aeschenplatz, Basel (BS)



Grundstückfläche	10'876 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen / Büro / Gewerbe / Retail
Baustart / Fertigstellung	2028 / 2030

Auf dem Areal des ehemaligen UBS-Gebäudes am Aeschenplatz 6 in Basel werden bis im Jahr 2030 attraktive Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen entstehen. Bei der Arealentwicklung wird auf einen zukunftsfähigen, schonenden Umgang mit Bestand und Ressourcen gesetzt. Die Parzelle umfasst eine Fläche von nahezu zwei Fußballfeldern und ist derzeit mit einem 150 m langen Bürogebäude überbaut. Dieses besteht aus fünf oberirdischen Geschossen und gliedert sich in drei Abschnitte. Die Untergeschosse, inklusive der Tiefgarage, reichen bis in eine Tiefe von 17 m und erstrecken sich über vier Etagen. Vor dem Gebäude steht seit 1989 die Skulptur «Hammering Man» des Jonathan Borofsky, welche erhalten bleibt.

#### Isola, Breitenbach (SO)



Grundstückfläche	114'280 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen / Gewerbe
Baustart / Fertigstellung	2028 / 2037

Die Bevölkerung von Breitenbach (SO) hat an einer Urnenabstimmung grünes Licht für das neue Teilleitbild des Isola-Areals gegeben. Im Jahr 2021 hat Seraina Invest das 114'280 m<sup>2</sup> grosse Gebiet in der Nähe des Dorfzentrums gekauft, um dort etappenweise bis zum Jahr 2040 eine Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zu realisieren. Es handelt sich um die grösste zusammenhängende Entwicklung in der Geschichte der Gemeinde. Baustart für die erste Etappe inklusive der jeweiligen Altlastensanierung wird voraussichtlich im Jahr 2028 sein.

#### Unter Erlen, Wollerau (SZ)



Grundstückfläche	19'023 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen
Baustart / Fertigstellung	2028 / 2031

Im Jahr 2021 erwarb die Seraina Invest in Wollerau das Grundstück im Gebiet «Unter Erlen» in Wollerau (SZ). Mittlerweile wurde der Gestaltungsplan für die Wohnüberbauung eingereicht. Am Hang, oberhalb des SOB-Gleises und der Altenbachstrasse, sollen 13 Bauten mit 62 Wohnungen im Minergie-Standard erstellt werden. Das Richtprojekt umfasst Wohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern sowie Grünanlagen, terrassierte Gärten und Spiellandschaften. Die Typologie ausladender Terrassenhäuser und gestaffelter Gebäude ermöglicht allen Wohnungen eine beeindruckende Sicht auf den Zürichsee. Der Baustart ist für 2028 geplant.

#### 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)

#### Viviane Gschwindt

Key Client Manager  
+41 58 458 44 45  
[viviane.gschwindt@serainainvest.ch](mailto:viviane.gschwindt@serainainvest.ch)

#### Disclaimer

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