

QUARTALSBERICHT Q2 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
Anlagezielrenditen	5.5% p.a. (Entwicklungsphase) 4.5% p.a. (nach Fertigstellung)
Valoren-Nr. / ISIN	34401187 / CH0344011876
Benchmark	KGAST Immo-Index (Wohnen)

Anlagestrategie

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

Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	Swiss Development Residential
Bruttovermögen	CHF 1.54 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.1 Mrd.
Performance YTD/2023	0.33 %
seit Lancierung	48,16 %
NAV pro Anspruch	CHF 148.1642
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	46
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.4 Mrd.
Belehungsquote	25 %

Nach Stadium (per 30. Juni 2023)

Entwicklung Bau	40.5 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	49.5 %
Operativ	10.0 %

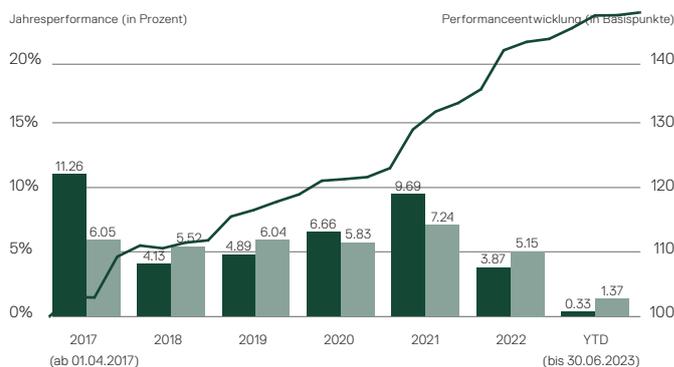
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. Juni 2023)

Genferseeregion und Westschweiz	33.1 %
Region Bern	6 %
Nordwestschweiz	17.7 %
Zürich	35.5 %
Innerschweiz	6.5 %
Ostschweiz	1.2 %

Rückblick

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

Performance (per 30. Juni 2023)



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

Nutzungsart (per 30. Juni 2023)

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

Ausblick

Das Neubauprojekt «Schachenweid» in Oetwil am See umfasst ein Areal von mehr als 16'000 m², welches entlang dem Mettlenbach gelegen ist. Den acht geplanten Gebäuden, mit 90 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten wird ein unverbaubarer Ausblick in die nahe gelegene Natur geboten. Das Baugesuch wird im September 2023 eingereicht. Die Fertigstellung ist auf Ende 2027 geplant.

UPDATE Q2 2023

PROJEKTE IM FOKUS
«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Aeschenplatz, Basel (BS)



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

Seit dem Auszug des Single-Tenant Mitte 2022 konnte ein Grossteil der verfügbaren Mietflächen als Zwischennutzung während der Entwicklungsphase bis Ende 2026 weitervermietet werden. Mittlerweile sind rund 90% der Büroflächen vermietet oder reserviert. Zu den Mietern gehören unter anderem das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron, der Immobilienentwickler Steiner AG oder das Filmstudio Basel. Baubeginn für das neue Projekt ist für 2027 geplant.

Villas les Vignes, Gland (VD)



Grundstückfläche	4'537 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Fertigstellung	2025

Im Juli 2023 hat die Seraina Investment Foundation die Baubewilligung für 30 Doppel-einfamilienhäuser, in Gland am Genfersee, erhalten. Das Projekt der Wohnanlage auf zwei herrlichen Weinbergen, respektiert die Harmonie der Landschaft und wurde unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit entworfen. Die Vermarktung beginnt im September 2023 und die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

Seraina Invest AG

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

Peter Hausberger

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

Viviane Gschwindt

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

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Seraina Invest AG (nachfolgend «SI») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SI gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der SI zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient lediglich Informationszwecken und der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen an der SI dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SI. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SI weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindexes erreicht oder übertroffen wird. Emittent 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.