

QUARTALSBERICHT Q3 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 1.54 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.14 Mrd.
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.3 Mrd.
Performance YTD/2024	0.32 %
seit Lancierung	49.65 %
NAV pro Anspruch	CHF 149.65
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	43
Belehnungsquote	23.8 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV)	0.42 %

Nach Stadium (per 30. September 2024)

Entwicklung I Bau	39.6 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	54.3 %
Operativ	6.1 %

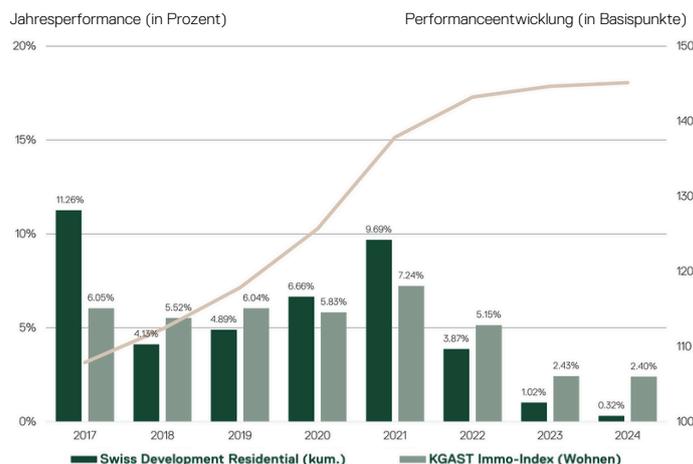
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. September 2024)

Westschweiz und Genferseeregion	29.7 %
Zürich	36.9 %
Nordwestschweiz	18.5 %
Bern	6.0 %
Innerschweiz	7.6 %
Ostschweiz	1.3 %

Rückblick

Wichtige Meilensteine wurden ebenfalls erreicht: Am 23. August 2024 fand die Aufrichte des Projekts «Südsicht» in Vitznau statt. Zudem wurden Baugesuche für die Projekte «Schüepwis» in Fällanden und das «Hochhaus Papiermühle» in Ittigen eingereicht. Zwei bedeutende TU-Werkverträge wurden abgeschlossen: am 11. Juli 2024 mit der GENU Partner AG für die «Limmatalstrasse» in Zürich und am 24. September 2024 mit der Leuthard Baumanagement AG für die «Haldenstrasse» in Zürich.

Performance (per 30. September 2024)



Nutzungsart (per 30. September 2024)

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

Ausblick

Im Oktober beginnt die Vermarktung des Projekts «Bölli-Süd» in Niederlenz (www.boelli-sued.ch). Gleichzeitig wird das Baugesuch für das Projekt «Rundweg» in Uetikon am See eingereicht. Ein weiterer Meilenstein ist die Vernissage des Siegerprojekts des Studienauftrags zur «Hohlstrasse» in Zürich, die am 28. Oktober 2024 stattfindet. Im November folgen die Einreichung des Baugesuchs für das «Talgutzentrum Ost» in Ittigen sowie der Gestaltungsplan für das Projekt «Unter Erlen» in Wollerau. Den Jahresabschluss bildet im Dezember die Baueingabe für das Projekt an der «Loorenstrasse» in Zürich.

UPDATE Q3 2024

PROJEKTE IM FOKUS

«SÜDSICHT RESIDENTIAL»

Südsicht, Vitznau (LU)



Grundstückfläche	5'898 m ²
Nutzungsart	100 % Wohnen
Baustart Fertigstellung	2023 2025

Bei strahlendem Sommerwetter feierten wir im August die Aufrichte unserer exklusiven Wohnüberbauung «Südsicht» in Vitznau und würdigten den engagierten Einsatz aller Beteiligten. Das Projekt umfasst drei Wohnblöcke mit 18 Eigentumswohnungen, von 2.5 bis 5.5 Zimmern, an bester Hanglage über dem Vierwaldstättersee. Die atemberaubende Aussicht auf den See und die umliegenden Berge verleiht diesem Projekt eine besondere Note. Nun freuen wir uns auf die nächsten Schritte und darauf, bald die ersten Käufer in ihren neuen Wohnungen willkommen zu heissen.

Seraina Invest AG

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

Peter Hausberger

CFO
 + 41 58 458 44 22
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.