

QUARTALSBERICHT Q3 2025

«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 1.62 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.22 Mrd.
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD	2.82 %
seit Lancierung	58.50 %
NAV pro Anspruch	CHF 158.4973
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	42
Belehungsquote	22.1 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV) _{YTD}	0.48 %

Nach Stadium (per 30. September 2025)

Entwicklung Bau	47.0 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	51.1 %
Operativ	1.9 %

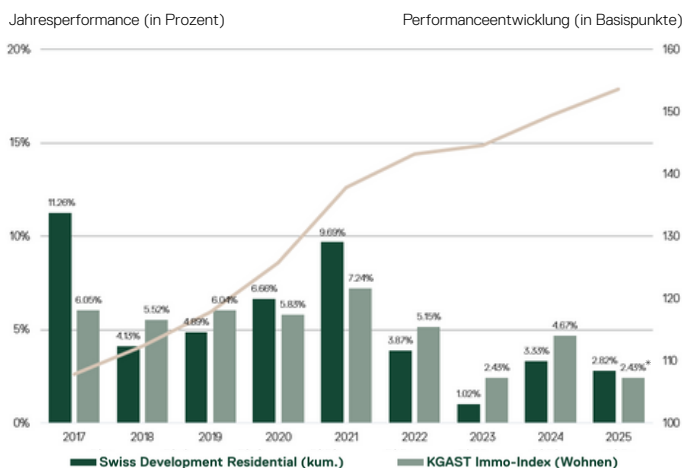
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. September 2025)

Westschweiz und Genferseeregion	29.7 %
Zürich	38.9 %
Nordwestschweiz	17.9 %
Bern	6.7 %
Innerschweiz	6.8 %
Ostschweiz	0.0 %

Rückblick

Im dritten Quartal 2025 wurden zwei Grundstücke am Rosenweg in Zollikon beurkundet und übertragen, das Grundstück in Buchrain (LU) inklusive Baubewilligung sowie das Feldmühle-Areal in Rorschach (SG) verkauft. Zudem wurden ein Projektentwicklungsvertrag mit ArtReal für Rosenweg in Zollikon und der Architekturvertrag für den Aeschenplatz in Basel unterzeichnet. Für die Projekte in Uetikon am See und Fällanden wurden TU-Werkverträge abgeschlossen. Die Vermarktung mehrerer Projekte schreitet voran.

Performance (per 30. September 2025)



*KGAST IMMO-Index per 31. August 2025. Sobald der KGAST IMMO-Index per 30. September 2025 bekannt ist, wird dieser auf unserer Webseite publiziert.

Nutzungsart (per 30. September 2025)

Wohnen	74.7 %
Retail	3.3 %
Büro	14.1 %
Gewerbe, Industrie, Lager	4.2 %
Übrige	3.7 %

Ausblick

Im kommenden Quartal prüfen wir mehrere spannende Investitionsopportunitäten in der Deutsch- und Westschweiz. Im nächsten Quartal sind Eingaben von Baugesuchen sowie diverse TU-Ausschreibungen geplant.

UPDATE Q3 2025

PROJEKTE IM FOKUS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Bölle-Süd, Niederlenz (AG)



Grundstückfläche	8'720 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Baustart Fertigstellung	2025 2026

Mit dem Projekt «Bölle Süd» realisiert Seraina Invest in Niederlenz ein modernes, nachhaltig konzipiertes Wohnquartier mit 22 Doppelfamilienhäusern. Die Vermarktung ist vor kurzem gestartet, bereits zwei Einheiten sind verkauft und fünf reserviert. Die Häuser überzeugen durch funktionale Grundrisse, hohe Energieeffizienz und grosszügige Grünräume. Dank der zentralen Lage zwischen Lenzburg und Aarau verbindet das Projekt naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region. Weitere Informationen unter www.boelli-sued.ch.

Schüepwis, Fällanden (ZH)



Grundstückfläche	4'317 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Baustart Fertigstellung	2025 2027

Mit dem Projekt «Schüepwis» realisiert Seraina Invest in Fällanden ein modernes, hochwertiges Wohnensemble mit 12 Doppelfamilienhäusern. Die Vermarktung hat erfolgreich gestartet, und das Projekt stösst auf grosses Interesse. Die Häuser überzeugen durch eine klare Architektur, durchdachte Grundrisse und eine ruhige, sonnige Lage mit Blick ins Grüne. Nachhaltige Bauweise, energieeffiziente Systeme und hochwertige Materialien unterstreichen den Qualitätsanspruch. Weitere Informationen unter www.schuepwis.ch.

Seraina Invest AG

Baarerstrasse 37 · 6300 Zug
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Ingo Bofinger

Geschäftsführer Seraina Investment Foundation
 + 41 58 458 44 41
ingo.bofinger@serainainvest.ch

Peter Hausberger

Group 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.