

QUARTALSBERICHT Q1 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 1.1 Mrd.
Performance YTD/2024	0.01 %
seit Lancierung	49.19 %
NAV pro Anspruch	CHF 149.1876
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	40
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.3 Mrd.
Belehnungsquote	24.8 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV)	0.14 %

Nach Stadium (per 31. März 2024)

Entwicklung Bau	39.6 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	54.2 %
Operativ	6.2 %

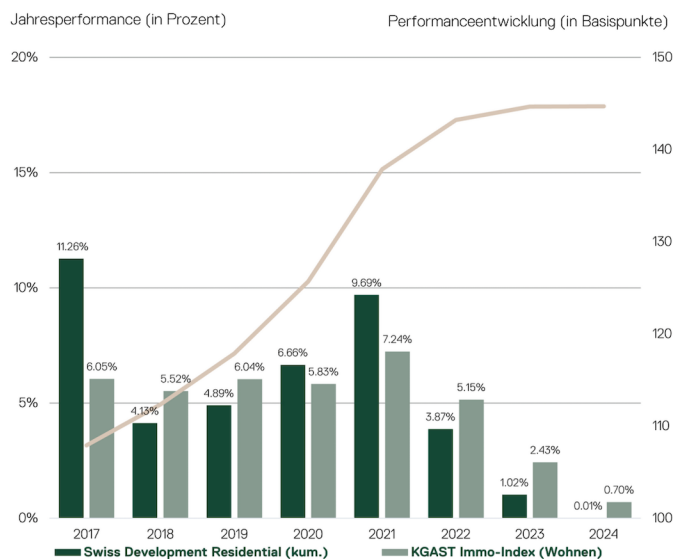
Aktueller Marktwert nach Region (per 31. März 2024)

Westschweiz und Genferseeregion	30.0 %
Zürich	36.7 %
Nordwestschweiz	18.5 %
Bern	6.0 %
Innerschweiz	7.5 %
Ostschweiz	1.3 %

Rückblick

Im ersten Quartal hat die Seraina Invest die rechtskräftige Baubewilligung für das Entwicklungsprojekt an der Haldenstrasse 20, in Zürich Binz erhalten.

Performance (per 31. März 2024)



Nutzungsart (per 31. März 2024)

Wohnen	66.0 %
Retail	3.8 %
Büro	17.8 %
Gewerbe, Industrie, Lager	10.6 %
Übrige	1.8 %

Ausblick

Der Abschluss eines bedeutenden Offmarket-Geschäfts in der Region Zug und Baar steht unmittelbar bevor - ein wichtiger Schritt in unserer Expansionsstrategie. Parallel dazu bereiten wir in Oerlikon die nächsten Phasen unserer Projektentwicklungen vor, um unsere Präsenz in urbanen Zentren weiter zu stärken.

UPDATE Q1 2024

PROJEKTE IM FOKUS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Haldenstrasse, Zürich Binz (ZH)



Grundstückfläche	1'326 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Baustart Fertigstellung	2024 2026

Das Wohnbauprojekt an der Haldenstrasse 20, in Zürich Binz, hat die rechtskräftige Baubewilligung erhalten. Das Projekt umfasst 26 moderne Mietwohnungen, eine unterirdische Parkieranlage und wird im dritten Quartal 2024 beginnen, mit einer Bauzeit von etwa zwei Jahren. Besondere Merkmale sind die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Zertifizierung mit dem Minergie-Label, eine Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach und eine Wärmepumpe mit Erdsonden zur Wärmeerzeugung. Die Anlage ersetzt ein älteres Gebäude und passt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein, wobei die Wohnungen von 1.5 bis 3.5 Zimmern besonders die Zielgruppe im aufstrebenden Quartier ansprechen sollen.

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.