

QUARTALSBERICHT Q1 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 1.61 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.20 Mrd.
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD	0.76 %
seit Lancierung	55.33 %
NAV pro Anspruch	CHF 155.3250
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	42
Belehnungsquote	23.3 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV)	0.56 %
Geschäftsjahr 2024	

Nach Stadium (per 31. März 2025)

Entwicklung I Bau	40.2 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	57.7 %
Operativ	2.1 %

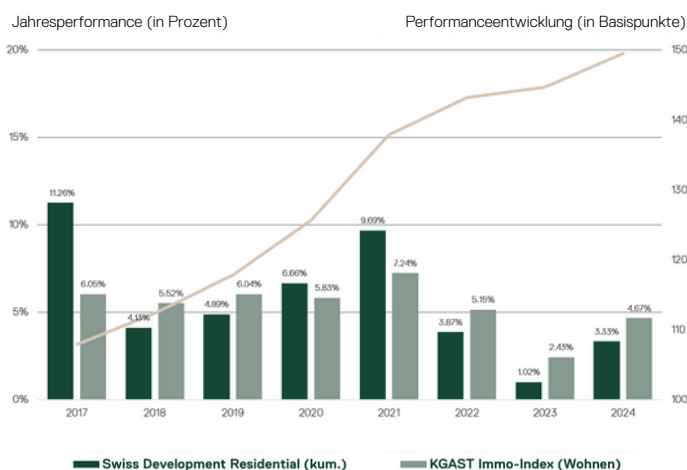
Aktueller Marktwert nach Region (per 31. März 2025)

Westschweiz und Genferseeregion	30.4 %
Zürich	36.2%
Nordwestschweiz	18.1%
Bern	6.7%
Innerschweiz	7.4%
Ostschweiz	1.2%

Rückblick

Im Projekt «Südsicht» konnten bereits 50% der Wohnungen erfolgreich verkauft werden. Die Vermarktung verläuft planmässig und bestätigt das grosse Interesse an dieser wunderschönen Lage in Vitznau. Beim Projekt «Bölli-Süd» in Niederlenz (www.boelli-sued.ch) wurde mit der Vermarktung begonnen und der Spatenstich erfolgt im April. Die Baueingabe an der Loorenstrasse in Zürich ist erfolgt. Zudem haben in den Projekten «Limmattalstrasse 281» sowie «Haldenstrasse» in Zürich die Bauarbeiten wie geplant begonnen. Beide Vorhaben befinden sich nun in der Umsetzungsphase, wodurch ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht wurde.

Performance (per *31. Dezember 2024)



*Sobald der aktuelle KGAST IMMO-Index (per 31. März 2025 bekannt ist, wird dieser auf unserer Webseite publiziert.

Nutzungsart (per 31. März 2025)

Wohnen	76.1 %
Retail	1.8 %
Büro	11.1 %
Gewerbe, Industrie, Lager	9.9 %
Übrige	1.1 %

Ausblick

In den Projekten «Schachenweid» in Oetwil und «Schüepwis» in Fällanden starten wir mit den Vermarktungsaktivitäten und dem Verkauf der 90 STOWE-Einheiten.

UPDATE Q1 2025

PROJEKTE IM FOKUS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Schachenweid, Oetwil(ZH)



Grundstückfläche	16'063 m ²
Nutzungsart	93 % Wohnen 7 % Gewerbe
Baustart Fertigstellung	2027

Das Neubauprojekt «Schachenweid» Oetwil (ZH) entsteht auf dem Areal des ehemaligen Sportcenters Stork und verbindet naturnahes Wohnen mit modernem Wohnkomfort. In ruhiger Lage entstehen bis Herbst 2027 insgesamt 90 zeitgemäss konzipierte Eigentumswohnungen sowie fünf Gewerbeflächen. Das Projekt ist nach Minergie-Standard geplant und legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Der Baustart ist auf Herbst 2025 terminiert.

Seraina Invest AG

Stockerstrasse 34 · 8002 Zürich
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.