

QUARTALSBERICHT Q2 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 1.63 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.20 Mrd.
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD	2.57 %
seit Lancierung	58.10 %
NAV pro Anspruch	CHF 158.1040
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	44
Belehungsquote	22.7 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV) _{YTD}	0.32 %

Nach Stadium (per 30. Juni 2025)

Entwicklung I Bau	42.1 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	55.9 %
Operativ	1.9 %

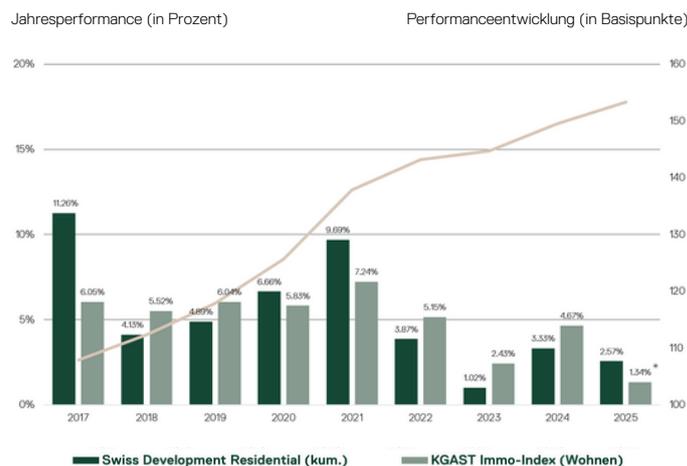
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. Juni 2025)

Westschweiz und Genferseeregion	29.9 %
Zürich	37.6 %
Nordwestschweiz	17.8 %
Bern	6.6 %
Innerschweiz	7.0 %
Ostschweiz	1.2 %

Rückblick

Am 4. April erfolgte der Spatenstich für das Bauvorhaben «Bölli-Süd» in Niederlenz AG. Für das Projekt «Buchrain» Haslipark (Haus H) wurde am 8. Mai die Baubewilligung erteilt. Im Mai fanden zudem zwei Grundsteinlegungen in Zürich statt: am 9. Mai an der «Haldenstrasse» und am 15. Mai an der «Limmattalstrasse». In der Westschweiz wurde der Eröffnungsevent der Zwischennutzung «Jardin des Nations» in Genf durchgeführt. Ausserdem konnte das Grundstück am «Stettbacherrain» in Zürich erworben werden. Für das Projekt «Schachenweid» in Oetwil am See wurde der TU-Werkvertrag mit Implenia Schweiz AG für die Realisierung erfolgreich abgeschlossen.

Performance (per 30. Juni 2025)



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

Nutzungsart (per 30. Juni 2025)

Wohnen	75.1 %
Retail	3.30 %
Büro	13.50 %
Gewerbe, Industrie, Lager	4.40 %
Übrige	3.70 %

Ausblick

Am 1. Juli startete die Vermarktung der 90 Eigentumswohnungen «Schachenweid» in Oetwil am See: www.oetwil-schachenweid.ch. Bis Anfang September werden die Totalunternehmer für die Projekte «Schüepwis» in Fällanden und «Rundiweg» in Uetikon am See evaluiert und beauftragt. Im Juli erfolgt der Kauf zweier weiterer Grundstücke am rechten Zürichseeufer. Zudem konnten Kaufzuschläge für zwei Baulandparzellen im Bezirk Horgen gesichert werden.

UPDATE Q2 2025

PROJEKTE IM FOKUS

«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Haldenstrasse 20, Zürich Binz (ZH)



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

Am 9. Mai 2025 erfolgte die Grundsteinlegung für das Wohnbauprojekt an der «Haldenstrasse», wo seit Dezember 2024 gebaut wird. Das von ffbk Architekten geplante fünfgeschossige Mehrfamilienhaus umfasst 26 Mietwohnungen mit 1.5- bis 3.5-Zimmer-Einheiten. Die Grundrisse bieten hohen Wohnkomfort bei kompakter Raumorganisation. Prägend sind die freiförmige Gebäudehülle, auskragende Balkone und der erhaltene Buchenbaum im Aussenbereich. Die Ausführung erfolgt durch Leuthard Baumanagement AG als Totalunternehmer. Das Projekt beinhaltet eine unterirdische Parkierung, eine Erdsonden-Wärmepumpe, eine Fotovoltaikanlage sowie eine Minergie-Zertifizierung. Die Lage ist gut erschlossen und spricht eine urbane Zielgruppe an.

Limmattalstrasse 281, Zürich Höngg (ZH)



Grundstückfläche	1'341 m ²
Nutzungsart	Wohnen
Baustart Fertigstellung	2024 2026

Am 15. Mai 2025 wurde der Grundstein für das Projekt an der «Limmattalstrasse» gelegt. Geplant von ffbk Architekten, entstehen hier 15 zeitgemäss gestaltete Eigentumswohnungen mit 2.5- bis 4.5-Zimmern. Der Baustart ist erfolgt, die Wohnungen sind ab Sommer 2026 bezugsbereit – die Vermarktung hat bereits begonnen:

www.limmattalstrasse281.ch

Die erhaltene Blutbuche sowie die feingliedrige Fassade mit Loggien und Balkonen prägen das Projekt architektonisch. Höngg überzeugt zudem mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – vom Käferberg über die Limmat bis hin zu einem aktiven Vereinsleben.

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.