

# QUARTALSBERICHT Q4 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 1.57 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.17 Mrd.
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.4 Mrd.
Performance YTD/2024	3.33 %
seit Lancierung	54.15 %
NAV pro Anspruch	CHF 154.1458
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	42
Belehnungsquote	23.2 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV)	0.56 %

### Nach Stadium (per 31. Dezember 2024)

Entwicklung I Bau	40.0 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	57.9 %
Operativ	2.1 %

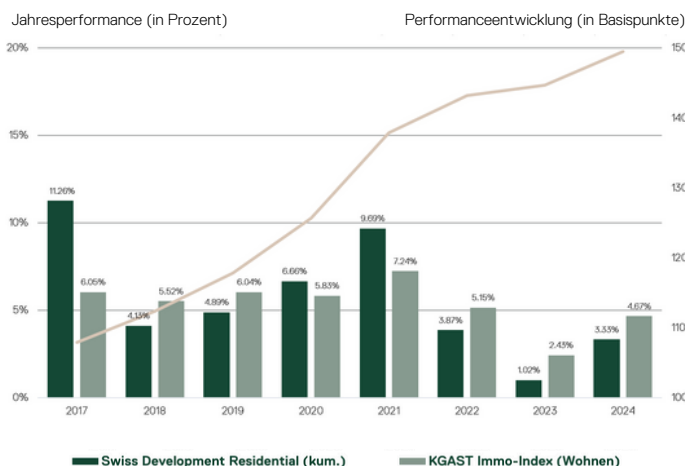
### Aktueller Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2024)

Westschweiz und Genferseeregion	30.4 %
Zürich	36.2 %
Nordwestschweiz	18.2 %
Bern	6.7 %
Innerschweiz	7.6 %
Ostschweiz	1.2 %

### Rückblick

Die Akquisition des Grundstücks an der Loorenstrasse in Zürich Witikon ist abgeschlossen und die Entwicklung geht zügig voran. Beim Projekt «Südsicht» in Vitznau hat die Vermarktung begonnen, und die ersten Wohnungen wurden bereits Ende 2024 bezogen. Zudem wurden die Häuser Glasi P & Q erfolgreich in die Anlagegruppe SIF LIVING ESG transferiert.

### Performance (per 31. Dezember 2024)



### Nutzungsart (per 31. Dezember 2024)

Wohnen	73.3 %
Retail	1.2 %
Büro	13.3 %
Gewerbe, Industrie, Lager	11.6 %
Übrige	0.6 %

### Ausblick

Die Vermarktung des Projekts «Bölli-Süd» in Niederlenz ([www.boelli-sued.ch](http://www.boelli-sued.ch)) startet und die geplanten Aktivitäten werden umgesetzt.

In Zürich stehen die Rückbauarbeiten des Bestandesbaus an der Haldenstrasse als auch an der Limmatalstrasse in Zürich Höngg an.

# UPDATE Q4 2024

## PROJEKTE IM FOKUS

### «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

#### Loorenstrasse, Zürich (ZH)



Grundstückfläche	3'803 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	100 % Wohnen
Baustart   Fertigstellung	2027   2028

Die Akquisition des Grundstücks an der Loorenstrasse in Zürich Witikon wurde erfolgreich abgeschlossen. Dank einer zügigen Planungsphase konnten wir bereits am 06.12.2024 die Baueingabe einreichen. Das Baugesuch befindet sich aktuell im Bewilligungsverfahren. An der Loorenstrasse entstehen 41 moderne Stockwerkseigentumswohnungen nach Minergie-Standard, die durch nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Konzepte überzeugen werden. Bis zum Baustart, der für Q1/2027 vorgesehen ist, erfolgt eine Zwischenvermietung der bestehenden Liegenschaften. Die Fertigstellung des Projekts ist für Ende 2028 geplant.

#### Seraina Invest AG

Stockerstrasse 34 · 8002 Zürich  
[www.serainainvest.ch](http://www.serainainvest.ch)  
[info@serainainvest.ch](mailto:info@serainainvest.ch)

#### Peter Hausberger

CFO  
 + 41 58 458 44 22  
[peter.hausberger@serainainvest.ch](mailto: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