

# WACHSTUM DURCH BALANCE

## Seraina Investment Foundation

Update zu Seraina Invest und ihr Portfolio mit Fokus auf den  
«Swiss Development Residential»

# SERAINA INVEST – IN A NUTSHELL



## SERAINA INVEST AG

Immobilieninvestments | Immobilienentwicklung | Asset Management | Advisory |  
Geschäftsführung und Verwaltung (Anlagestiftung und Investmentgesellschaft)



### SERAINA INVESTMENT FOUNDATION

**Anlagestiftung**

Geschäftsführungs- &  
Verwaltungsvertrag



### SERAINA REAL ESTATE AG

**Immobilienentwicklung**

Beteiligung  
Geschäftsführungs- &  
Verwaltungsvertrag



### SERAINA INDIA PRIVATE LIMITED

**Immobilienentwicklung Indien**

Tochterunternehmen der SIAG  
(100%)



### SERAINA INVEST ADVISORS

**Beratung**

Tochterunternehmen der SIAG  
(65%)

# MIT SERAINA ERFOLGREICH IN IMMOBILIENENTWICKLUNG INVESTIEREN



**1.** **Schweizer  
Anlagestiftung**  
mit Fokus auf  
**Immobilienentwicklungsprojekte**



**Track-Record**

- über **1.5 Mrd.** GAV
- ca. **7%** annualisierte Rendite
- ca. **80** Investoren
- Portfolio in der **gesamten Schweiz**



über **45** **erfolgreiche  
Entwicklungsprojekte**  
mit einem Fertigstellungs-  
wert von 3.42 Mrd. Franken  
im SDR und SIF FOCUS



**25** **Spezialisten**  
in Zürich, Zug und Mumbai in den  
Bereichen Transaction Management,  
Development & Construction und  
Asset Management und Investor  
Relations/MarCom



**seraina invest**



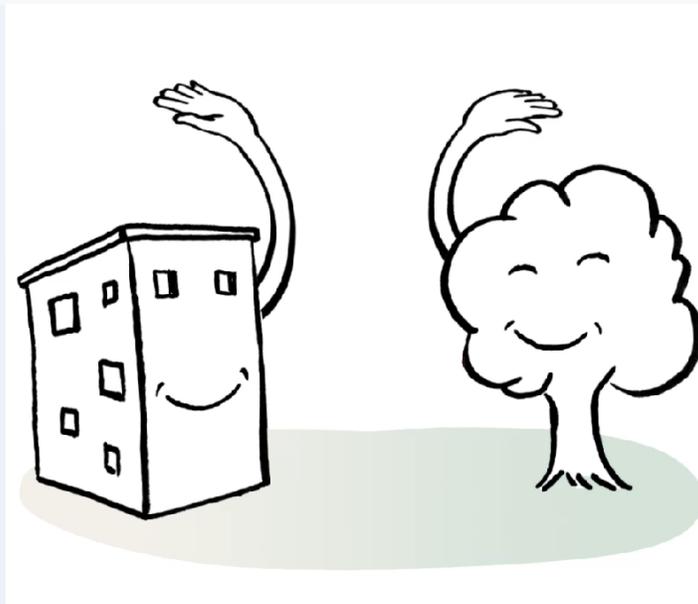
**Partnerschaft**  
**Verschiedene, unabhängige Entwicklungs-  
und Realisierungspartner**  
arbeiten mit uns zusammen



**Top**  
**ESG-Ratings**  
über dem Schweizerischen  
Durchschnitt

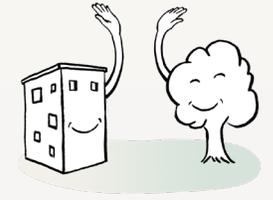
## ESG

- Guideline



# NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

ESG ist ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie



**Umwelt**  
(Environment)

- Energieeffizienz
- Nutzungsflexibilität und -variabilität
- Dekarbonisierung
- Gesundheit & Behaglichkeit
- Diversität & Sicherheit
- Architektonische & städtebauliche Qualität



**Soziales**  
(Social)

- Corporate Governance & Compliance
- Risikomanagement
- Transparenz gegenüber Investoren



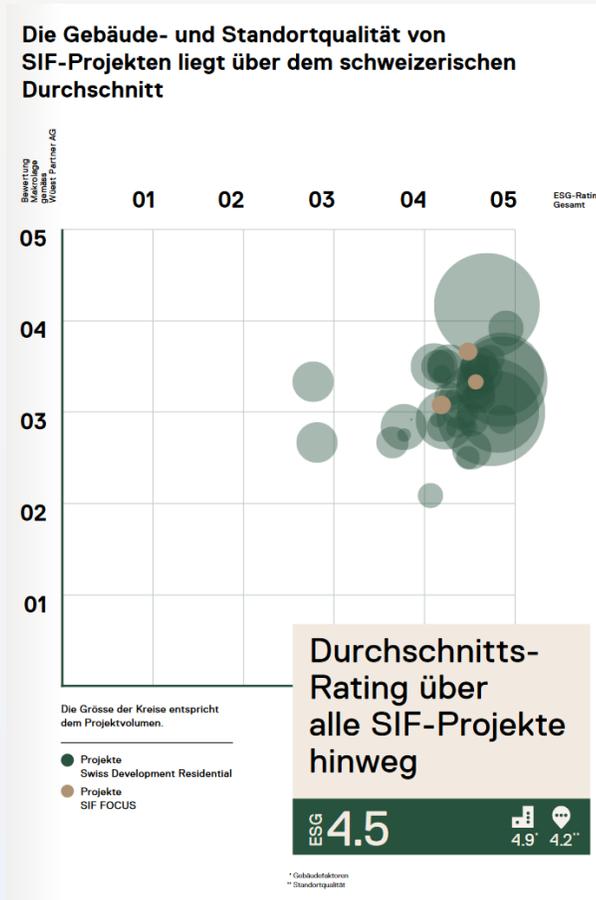
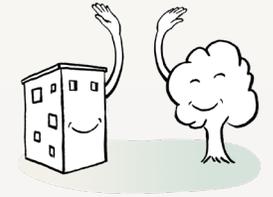
**Unternehmensführung**  
(Governance)



**So führt nachhaltiges Denken zum Erfolg**

# NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

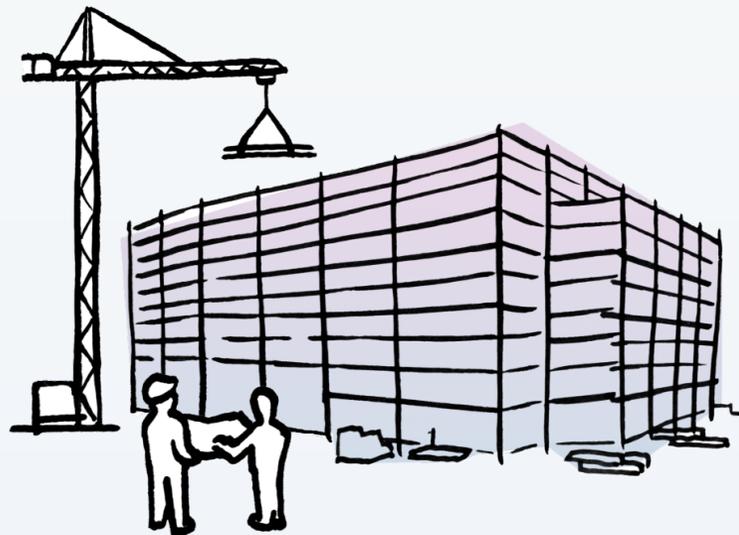
Instrumente - Anwendung für alle Projekte, von Ankauf an



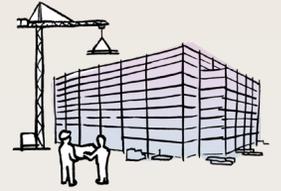
WP ESG-Rating des SIF-Portfolios, Stand 31.12.2022

- **WP ESG-Rating** bewertet die Nachhaltigkeit von Standorten und Gebäuden
- In der «**Richtlinien und Leitfaden D&C**» werden Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung und Realisierung für Projektentwicklungen formuliert
- Nachhaltiges Immobilienmanagement gemäss den **Standards KBOB/IPB**
- Projektspezifische Anwendung von **Labels** (Minergie, SNBS)
- **GEAK**-Ausweis für fertigerstellte Liegenschaften
- Rapportierung von **umweltrelevanten Kennzahlen** gem. Empfehlung von ASIP und KGAST

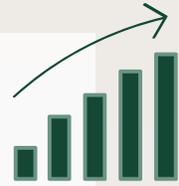
## Swiss Development Residential



# UPDATE – SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL (ENDE 2024 - INDIKATIV)



## Finanzergebnisse



Asset under Management

**1.5 Mrd.**



annualisierte Rendite

**6.75%**



Fremdkapital / LTV

**23.2 %**

TER GAV (Ende 2024)

**0.56 %**

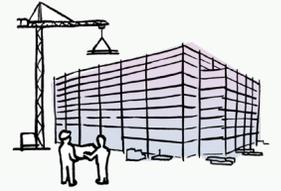


TER NAV (Ende 2024)

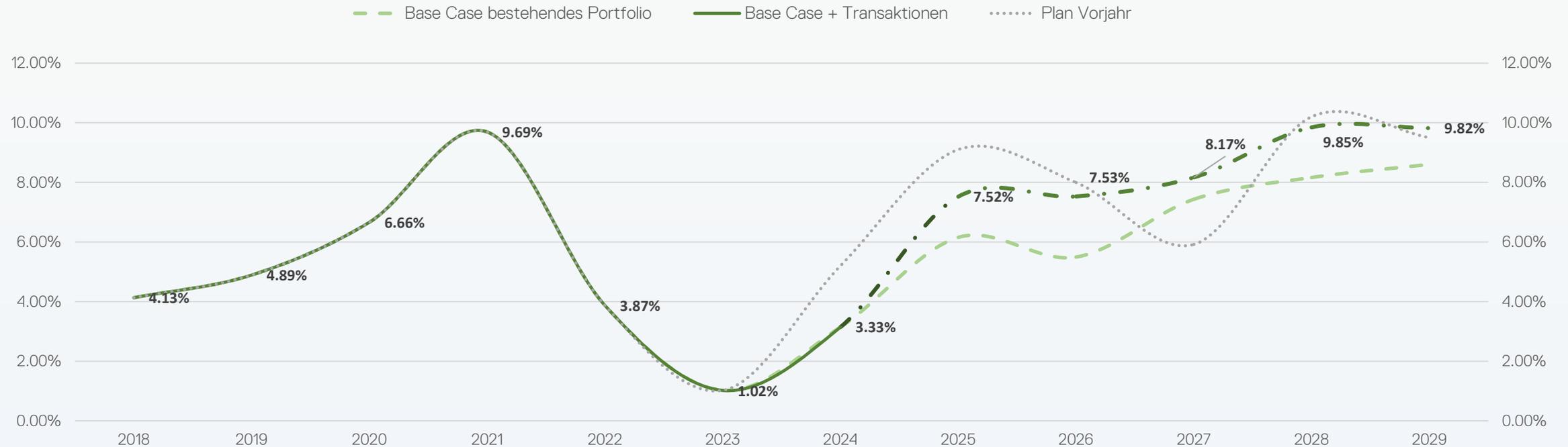
**0.75 %**

# PERFORMANCE SDR

2024 mit Aufschwung von über 3% und auf Kurs mit starken Renditeerwartungen in 2025 & 2026



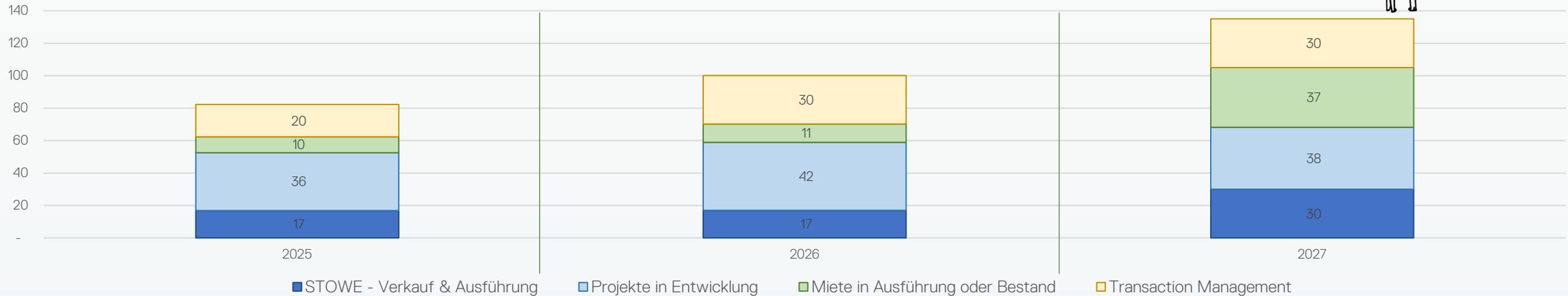
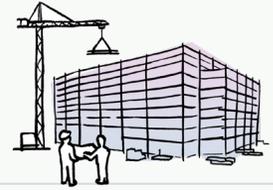
SDR Forecast



- Viele Rendite wie STOWE-Projekte in der TU-Submission im 2025 mit geplantem Baustart 2025/2026
  - Priorität liegt in der Sicherstellung der Baukosten sowie einer effizienten Vermarktung, sodass die Wertsteigerung effektiv realisiert werden kann.
- Mit Erreichen von signifikanten Meilensteinen (Rechtskraft Baubewilligungen) sowie der starken Zunahme der Bautätigkeit wird mit konstanteren Wertsteigerungen gerechnet.

# PROJEKTMEILENSTEINE & NAV NETTO ENTWICKLUNG 2025 – 2027\*

\* Nur Projekte mit einem Wertzuwachs >1Mio aufgelistet



## STOWE (Stockwerkeigentum)

Limmattalstrasse, Vitznau, Glad La Pique 1, Gland la Pique 2, Uetikon am See, Niederlenz, Fällanden

## ENTWICKLUNG & PROJEKTFORTSCHRITTE

Jardin de Nations (PLQ), Aeschenplatz (Richtung Rechtskraft GP), Florissant (Rechtskraft Baubewilligung), Zürich Hohlstrasse (Einreichung Baugesuch), Solothurn Hofmatt (Einreichung Baugesuch), Zürich Loorenstrasse (Risikoabbau Bewilligungsverfahren), Uetikon am See (Rechtskraft Baubewilligung), Gland La Pique 1 (Rechtskraft Baubewilligung), Fällanden (Rechtskraft Baubewilligung)

## MIETE IN AUSFÜHRUNG & BESTAND

Florissant, Zürich Haldenstrasse

## STOWE

Oetwil am See, Ittigen Hochhaus, Uetikon am See, Gland La Pique 1, Solothurn Hofmatt, Gland La Pique 2, Fällanden, Niederlenz0)

## ENTWICKLUNG & PROJEKTFORTSCHRITTE

Jardin de Nations (Einreichung Baugesuch), Aeschenplatz (Rechtskraft GP), Talgutzentrum West (Erlass ZPP/UeO), Hohlstrasse (Baubewilligung), Talgutzentrum Ost (Rechtskraft Baubewilligung), Zürich Loorenstrasse (Rechtskraft Baubewilligung)

## MIETE IN AUSFÜHRUNG & BESTAND

Florissant, Zürich Haldenstrasse

## STOWE

Oetwil am See, Loorenstrasse, Talgutzentrum Ost, Bärenaal, Ittigen Hochhaus, Solothurn Hofmatt, Gland La Pique 2, Zürich Limmattalstrasse, Via Berna, Gland La Pique 1

## ENTWICKLUNG & PROJEKTFORTSCHRITTE

Aeschenplatz (Rechtskraft Baubewilligung), Hohlstrasse (TU-Submission), Talgutzentrum West (Bewilligungsverfahren), Wollerau Unter Erlen, St Légio, Thurgauerstrasse (Abschluss Studienauftrag)

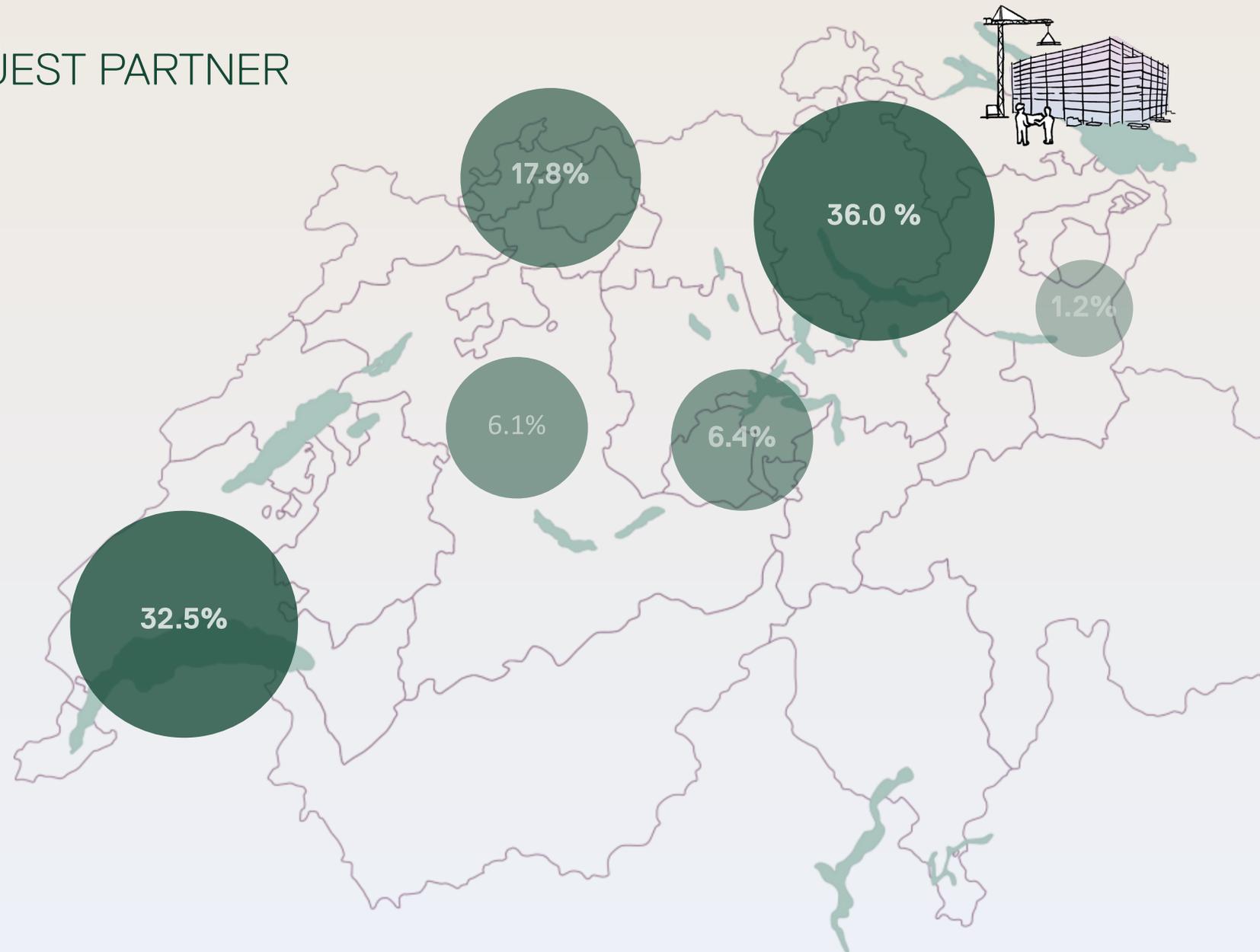
## MIETE IN AUSFÜHRUNG & BESTAND

Jardin de Nations, Florissant, Talgutzentrum Ost



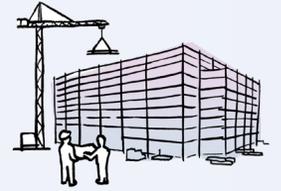
# MS-REGIONEN GEMÄSS WÜEST PARTNER

Genferseeeregion & Westschweiz	32.5%
Region Bern	6.1%
Nordwestschweiz	17.8%
Zürich	36.0%
Innerschweiz	6.4%
Ostschweiz	1.2%



# UPDATE – SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL

Entwicklungsstand



**53%**

ENTWICKLUNG MIT  
ZWISCHENNUTZUNG

**37%**

ENTWICKLUNG | BAU

**10%**

OPERATIV

# BIG 5

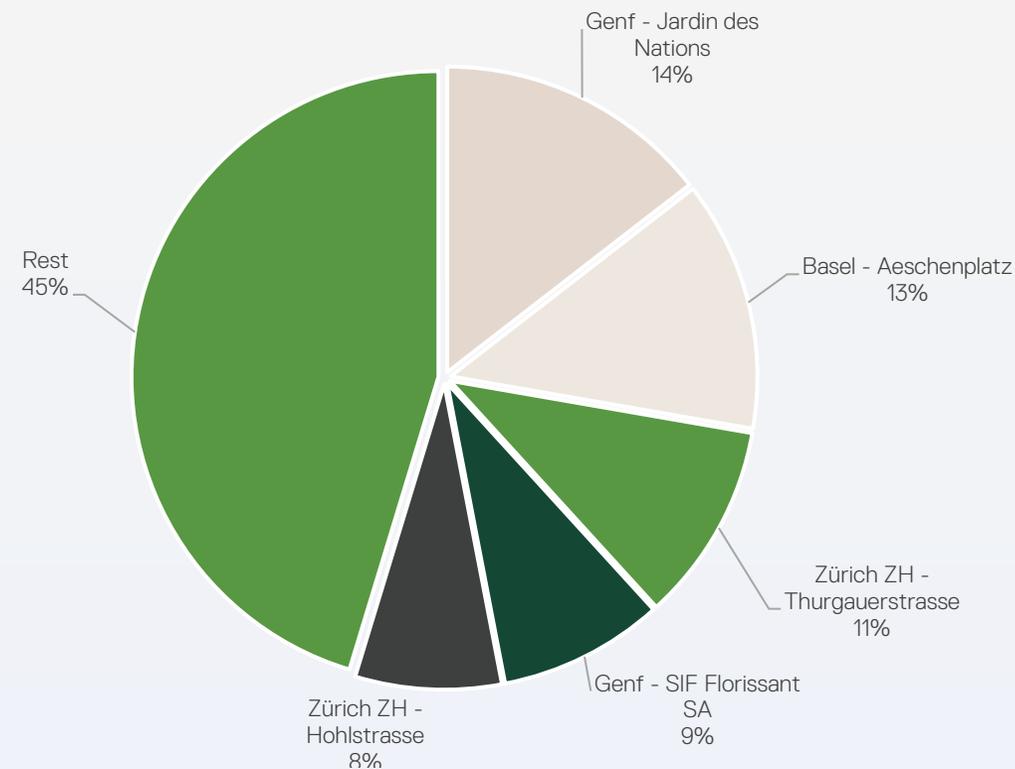
## Grösste fünf Projekte 1% (CHF 7 Mio.) zum Vorjahr



- **Genève – Jardin de Nations / +1.4%**  
Abbau der Projektrisiken durch Eingabe des GP im Dez. 2024. Baukosten leicht höher mit +8%/HNF sowie positiver Entwicklung der Erträge +1%
- **Basel – Aeschenplatz / -1.5%**  
Projekt weiterhin auf Kurs. Einmalige Anpassung durch Erhöhung des Preisgünstigen Wohnen von 24% auf 33%. Reduzierung des Risikos im Projekt wirkte sich positiv auf den Ertragsimpact aus
- **Zürich – Thurgauerstrasse / +4.0%**  
Aufwertung trotz Erhöhung der Diskontierungsätze, getrieben von zusätzlicher Ausnutzung (+3'133 HNF) sowie optimierte Kosten durch eine effiziente Produkt Definition (Beibehalt der Untergeschosse).
- **SIF Florissant SA / +5.8%**  
Projekt auf der Zielgeraden zur Rechtskraft Baubewilligung. Erwartete Aufwertung im Q1 2025. Kontinuierlicher Risikoabbau sowie Erhöhung der erwarteten Erträge (+1%)
- **Zürich – Hohlstrasse / -1.5%**  
Bewertung des Siegerprojektes des Studienauftrags, welches signifikant weniger HNF ausweist, jedoch haben wir nun ein optimales Produkt, welches breit abgestützt ist und viele Nutzerbedürfnisse erfüllen kann.

## Portfolio Komposition

Fünf grösste Projekt im Vergleich zum SDR Portfolio

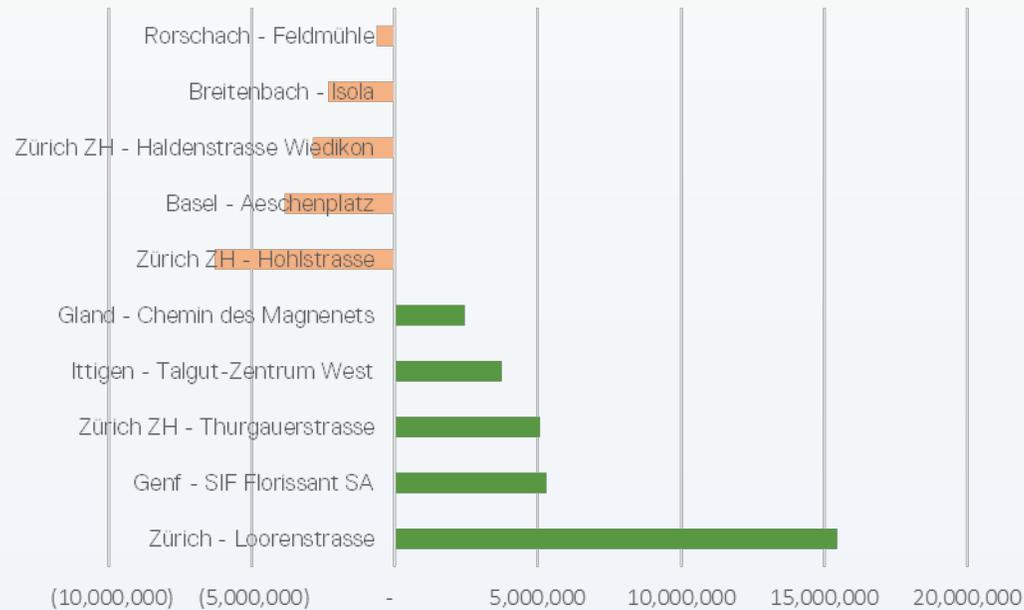


# PERFORMANCE SDR

## Top-Five Aufwertungen von 32M



NAV Veränderung zu Bilanzwert 12.2024

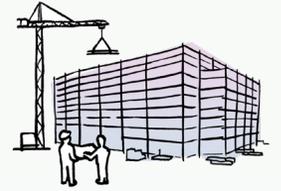


## Top Five

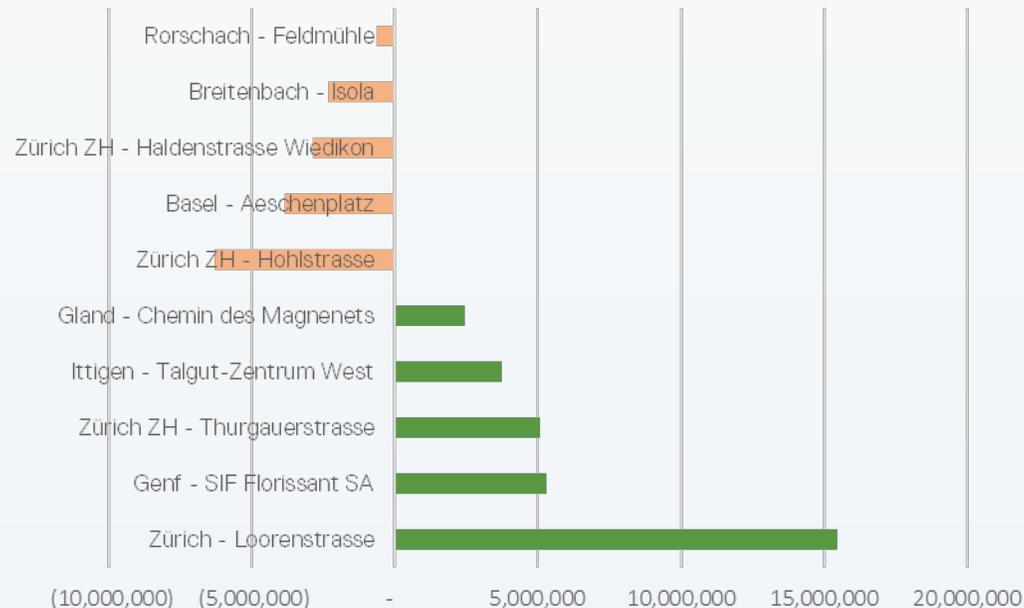
- **Zürich – Loorenstrasse**  
Neue Akquisition mit hohem Einwertungsgewinn sowie einer raschen Projektentwicklung. Baueingabe erfolgte bereits Dezember 2024
- **Ittigen – Talgut-Zentrum West**  
Positive Marktentwicklung in der Region Ittigen. Projekt profitierte von erhöhten Erträgen +3%/HNF auf den Mietteil und +1%/HNF auf Eigentumspreise
- **Zürich - Thurgauerstrasse**  
Aufwertung trotz Erhöhung der Diskontierungssätze, getrieben von zusätzlicher Ausnutzung (+3'133 HNF) sowie optimierte Kosten durch eine effiziente Produkt Definition (Beibehalt der Untergeschosse).
- **Genf – SIF Florissant SA**  
Projekt auf der Zielgeraden zur Rechtskraft Baubewilligung. Erwartete Aufwertung im Q1 2025. Kontinuierlicher Risikoabbau sowie Erhöhung der erwarteten Erträge (+1%)
- **Gland – Chemin de Magnenets**  
Produkt- und Baukostenanpassung im 2024 resultierte in einem positiveren Ertrag- und Kostenverhältnis.

# PERFORMANCE SDR

## Bottom-Five Abwertungen von 17M



NAV Veränderung zu Bilanzwert 12.2024

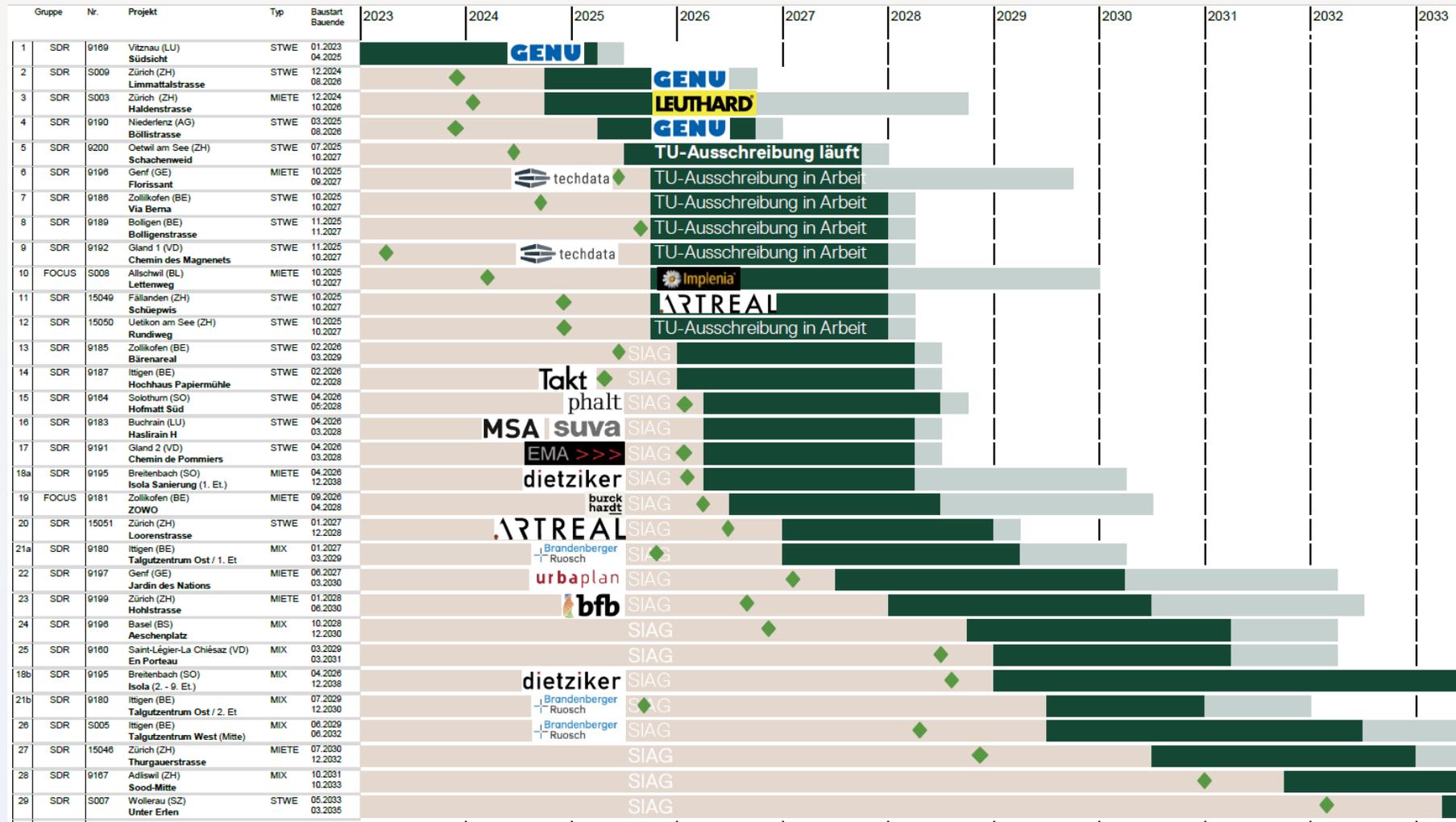
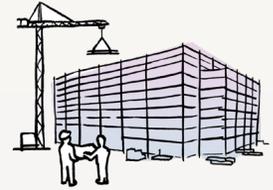


## Bottom Five

- **Zürich ZH – Haldenstrasse Wiedikon**  
Anpassung des Diskontsatzes von 2.1% auf 2.2% - Allgemeine Anpassung von Wüest Partner von Spitzenrenditen (Haldenstrasse & Thurgauerstrasse als einzige Projekte im Portfolio).
- **Basel – Aescheplatz**  
Einmalige Anpassung durch Erhöhung des Preisgünstigen Wohnens von 24% auf 33%.
- **Zürich – Hohlstrasse**  
Bewertung des Siegerprojektes des Studienauftrags welches signifikant weniger HNF ausweist, jedoch haben wir nun ein optimales Produkt mit welches breit abgestützt ist und viele Nutzerbedürfnisse erfüllen kann.
- **Breitenbach – Isola Areal**  
Leichte Korrektur in Breitenbach durch Projektanpassung / Nutzungsmix (Wohnen & Gewerbe, Industrie). Durch Tiefgargen teils negatives Verhältnis von Kosten & Ertrag. Weiterhin mit sehr tiefen Markmieten gerechnet für Gewerbeflächen. Potenzial nach oben.
- **Rohrschach – Feldmühle**  
Projektentwicklung der Realstone auf Kurs mit erwarteter Rechtskraft Baubewilligung im Q2 2025 sowie Eigentumsübertragung SIF an Realstone

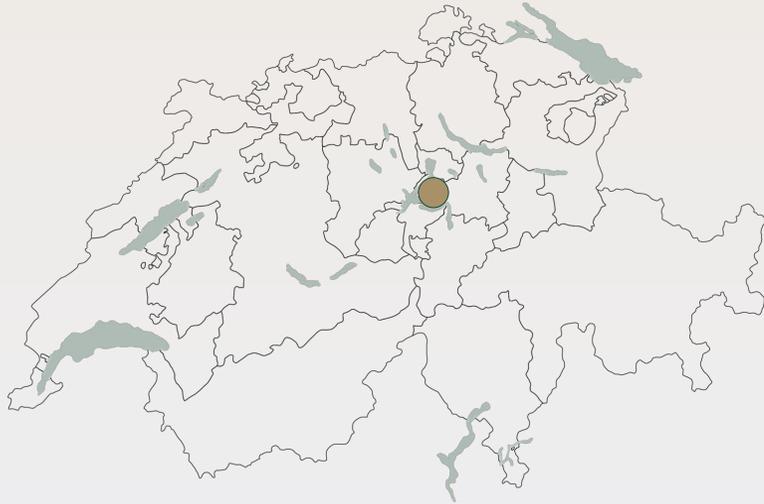
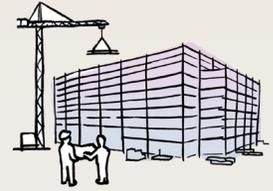
# SDR PROJEKTÜBERSICHT

## Development & Construction

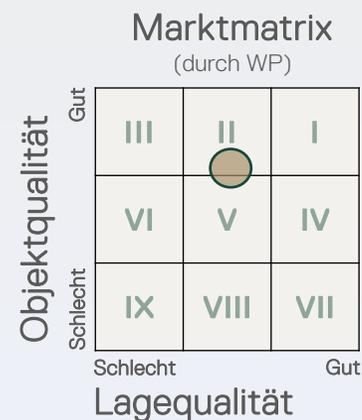


# VITZNAU (LU) | SÜDSICHT

Sonnhaldenstrasse 5-9, 6354 Vitznau



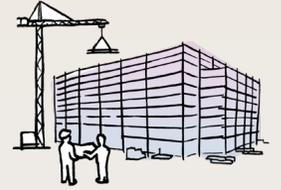
ESG	4.3			Gebäude	Standort
	5.0		3.5		
Landsicherung		Entwicklung		Bau	
Operativ		Miete		Stockwerk-Eigentum	
Projektdetails		Wohnungen		18	
Wohnfläche		Gewerbefläche		1'821 m <sup>2</sup> 0	



Anlagevolumen SIF	CHF 24.6 Mio.
Nutzung	100% Wohnen
Architektur	Tschuppert Architekten, Luzern
Vermarktung	www.suedsicht-vitznau.ch
Baustart / Fertigstellung	04/2023   04/2025
Infos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoch über dem Vierwaldstättersee</li> <li>04/23 Spatenstich</li> <li>12/24 – 04/25 Bezug der Wohnungen</li> </ul>

# BASEL (BS) | AESCHENPLATZ

Aeschenplatz 6, 4052 Basel



ESG	4.7	Gebäude	Standort
		5.0	4.5
Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>	
<b>Stockwerk-Eigentum</b>			
Wohnfläche	9'630 m <sup>2</sup>	8'052 m <sup>2</sup>	
Bürofläche	4'028 m <sup>2</sup>	0	
Gewerbefläche	5'617 m <sup>2</sup>	0	

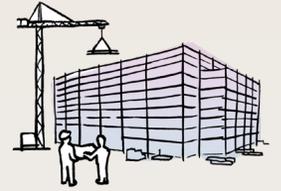
**Marktmatrix**  
(durch WP)

Objektqualität	Gut	III	II	I
		VI	V	IV
	Schlecht	IX	VIII	VII
		Schlecht		Gut
		Lagequalität		

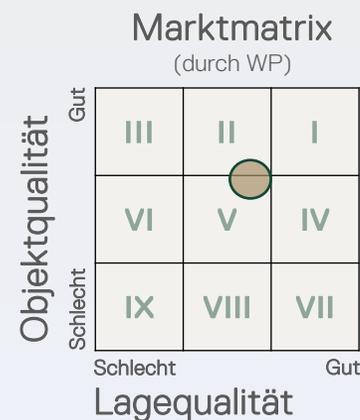
Anlagevolumen SIF	<b>CHF 365 Mio.</b>
Nutzung	70% Wohnen   30% Büro, Gewerbe
Architektur	Stauer Hasler Frauenfeld mit Graser Troxler Zürich
Vermarktung	<a href="http://www.oh-ffice.ch">www.oh-ffice.ch</a>   <a href="http://www.aeschenplatz6.ch">www.aeschenplatz6.ch</a>
Baustart / Fertigstellung	2028   2030
Infos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformation vom UBS-Hauptsitz zu Wohnen</li> <li>09/23 Studienauftrag abgeschlossen</li> <li>2024 Ausarbeitung Richtprojekt und Bebauungsplan</li> </ul>

# OETWIL AM SEE (ZH) | SCHACHENWEID

Schachenstrasse 15, 8618 Oetwil am See



<b>ESG</b>	<b>3.6</b>	Gebäude		Standort
		<b>5.0</b>	<b>2.3</b>	
Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ	
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>		<b>Stockwerk-Eigentum</b>
Wohnungen				90
Wohnfläche				9'456 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche				694 m <sup>2</sup>



<b>Anlagevolumen SIF</b>	<b>CHF 95 Mio.</b>
<b>Nutzung</b>	95% Wohnen   5% Gewerbe
<b>Architektur</b>	ERP Architekten AG, Baden
<b>Vermarktung</b>	<a href="http://www.projekt-schachenweid.ch">www.projekt-schachenweid.ch</a>
<b>Baustart / Fertigstellung</b>	07/2025   01/2028
<b>Infos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit allen Möglichkeiten naturnah leben</li> <li>11/23 Baugesuch eingereicht</li> <li>04/24 Baubewilligung erwartet</li> </ul>

## 25. Emission



# EMISSION «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Profitieren von einem hervorragenden Entwicklungsportfolio mit ausgezeichneter Projektpipeline



## Eckdaten zur 25. Emission

Volumen	Ziel: CHF 30-45 Mio.
Preis	CHF 154.1458 (NAV per 31.12.2024)
Mindestzeichnung	CHF 100'000
Zeichnungsfrist	4. März bis 21. März 2025
Liberierung	bis 31. März 2025
Ausgabekommission	0.5 %
Valoren-Nr. / ISIN	34401187 / CH0344011876



Seraina Investment Foundation  
Stockerstrasse 34  
CH - 8002 Zürich  
info@serainainvest.ch  
www.serainainvest.ch

Ihr Kontakt:  
Reto Niedermann – CEO  
+41 58 458 44 44  
[reto.niedermann@serainainvest.ch](mailto:reto.niedermann@serainainvest.ch)



vertreten durch:  
Seraina Invest AG  
T +41 58 458 44 00

DISCLAIMER: Dieses Dokument wurde von der Seraina Investment Foundation (nachfolgend «SIF») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SIF 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 SIF 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 SIF dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SIF 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 nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. 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 SIF. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SIF kostenlos bezogen werden.