

# QUARTALSBERICHT Q4 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              |
| Erste Liberierung  | 03.03.2017                 |
| Valoren-Nr. / ISIN | 34401187 / CH0344011876    |
| Benchmark          | KGAST Immo-Index (Wohnen)  |
| Bloomberg Ticker   | STSWDVR SW                 |

### Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) 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 1.74 Mrd.                 |
| Nettovermögen                       | CHF 1.36 Mrd.                 |
| Fertigstellungsvolumen              | CHF 3.80 Mrd.                 |
| Performance YTD                     | 6.62%                         |
| Performance seit Lancierung         | 64.35%                        |
| NAV pro Anspruch                    | CHF 164.3453                  |
| NAV-Publikation                     | Quartalsweise                 |
| Anzahl Projekte                     | 46                            |
| Belehnungsquote                     | 17.99%                        |
| Betriebsaufwandsquote TER (GAV) YTD | 0.62%                         |

### Nach Stadium

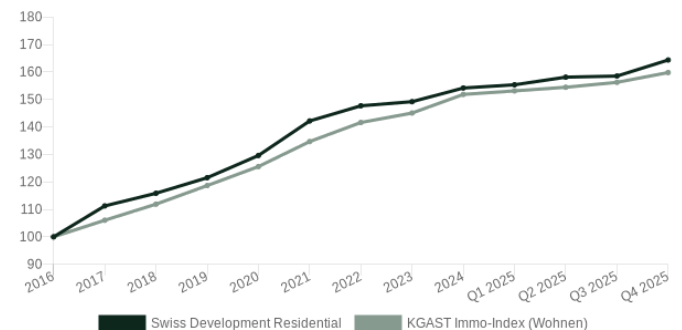
|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Entwicklung mit Zwischennutzung | 50.28% |
| Entwicklung, Bau                | 48.32% |
| Operativ                        | 1.40%  |

### Aktueller Marktwert nach Region

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Bern            | 6.74%  |
| Innerschweiz    | 6.50%  |
| Nordwestschweiz | 17.80% |
| Ostschweiz      | 0.00%  |
| Zürich          | 40.25% |
| Genferseeregion | 28.70% |

### Performance

Anlagerenditen SDR | KGAST Wohnen



### Nutzungsart

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Wohnen                    | 75.20% |
| Retail                    | 2.60%  |
| Büro                      | 14.10% |
| Gewerbe, Industrie, Lager | 3.90%  |
| Übrige                    | 4.20%  |

## Kommentar

Im vierten Quartal wurden bei insgesamt vier Bauprojekten wesentliche entwicklungsspezifische Meilensteine erreicht. Beim Projekt «Hohlstrasse», in Zürich, wurde das Baugesuch planmässig eingereicht. Für das Projekt «Rundweg», in Uetikon am See, ist die Baubewilligung rechtskräftig erteilt worden; der Baustart erfolgte bereits im Berichtsquartal. Ebenfalls konnte für das Projekt «Schüepwis», in Fällanden, der Baustart ausgelöst werden. Beim Projekt «Schachenweid», in Oetwil am See, wurde die Baufreigabe für den Hochbau erteilt. Darüber hinaus wurde das Portfolio durch den Ankauf von drei Grundstücken in Langnau am Albis gezielt erweitert. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung von Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Portfoliobewertung per Jahresende reflektiert die konsequente Umsetzung der Entwicklungsstrategie sowie die planmässige Einhaltung der definierten Entwicklungszeitschienen. Die erreichten Meilensteine führten zu Aufwertungen innerhalb des Portfolios und bestätigten den wertschöpfungsorientierten Fortschritt der Anlagegruppe.

## Performance in %

| Zeitraum           | SDR   | Benchmark |
|--------------------|-------|-----------|
| 3 Monate           | 3.69% | 2.75%     |
| 1 Jahr             | 6.62% | 5.25%     |
| 5 Jahre (p.a.)     | 4.91% | 4.94%     |
| Seit Beginn (p.a.) | 5.78% | 5.27%     |
| 2021               | 9.69% | 7.24%     |
| 2022               | 3.87% | 5.15%     |
| 2023               | 1.02% | 2.43%     |
| 2024               | 3.33% | 4.66%     |
| 2025               | 6.62% | 5.25%     |

## KGAST umweltrelevante Kennzahlen

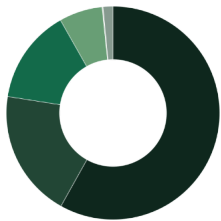
Geschäftsjahr 2025

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Energieintensität in kwh/m2 | 48.20     |
| Energieverbrauch in MWh     | 13'175.75 |
| Abdeckungsgrad in %         | 100.00%   |

## Risikokennzahlen

| Bezeichnung                  | 1 Jahr | 5 Jahre |
|------------------------------|--------|---------|
| Volatilität Anlagegruppe (%) | 3.00%  | 2.60%   |
| Volatilität Benchmark (%)    | 1.30%  | 1.40%   |
| Tracking Error p.a. (%)      | 2.00%  | 1.50%   |
| Sharpe Ratio                 | 2.19%  | 1.83%   |

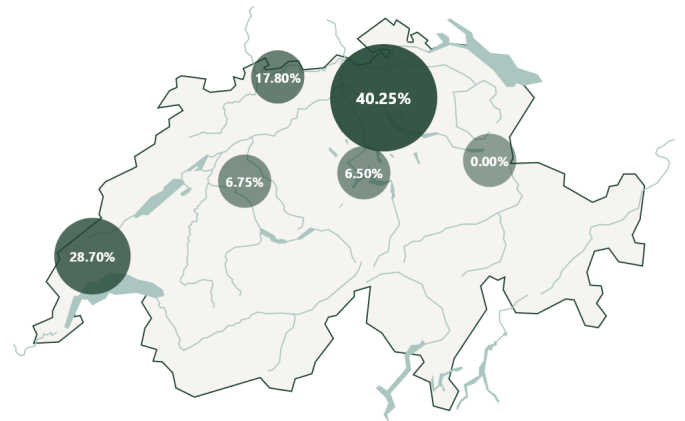
## Gemeindetypen nach Marktwerten



|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)        | 58.12% |
| Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)        | 19.36% |
| Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)        | 14.33% |
| Agglomerationsgürtelgemeinde                  | 6.56%  |
| Mehrfach orientierte Gemeinde                 | 0.15%  |
| Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen       | 0.00%  |
| Ländliche Gemeinde ohne städtischen Charakter | 1.49%  |

## Gemeindetypen nach Marktwerten

Regionale Portfolioaufteilung gemäss MS-Regionen Wüest Partner



## Seraina Invest AG

Baarerstrasse 37 · 6300 Zug  
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 Finanzmarktszenarien 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.