

GESCHÄFTSBERICHT

 seraina invest

20
23

ZUKUNFT

LEBENSWERT

GESTALTEN

Inhalt



3 Vorwort des Stiftungsrats

7 Seraina Invest 2023

- 7 Das Geschäftsjahr auf einen Blick
- 9 Executive Summary
- 13 Ausblick 2024

17 Projekt-Einblicke

- 18 Hinter den Fassaden eines lebenswerten Quartiers
- 24 Grüne Oase statt grauer Energie

27 Nachhaltigkeit & Investments

- 28 Für Investoren und Bewohner ein Gewinn
- 31 «Wir sehen uns nachhaltiger Immobilienentwicklung verpflichtet.»

35 Risikomanagement & Compliance

39 Jahresrechnung

- 41 Wichtige Kennzahlen

51 Anhang zur Jahresrechnung

83 Bericht der Revisionsstelle



AJAY SIROHI PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT UND VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT

Vorwort des Stiftungsrats

Liebe Investierende Liebe Lesende

Steigender Diskontsatz, unsichere Zinslage und Baukosten auf Höchstniveau: In der Krise beweist sich eine gute Strategie. Die stand im Geschäftsjahr auf drei Säulen: Wir haben die Organisation verstärkt, unser Entwicklungs-Know-how vertieft und ein hocheffektives Risiko- und Cashflow-Management eingeführt.

Mit der zusätzlichen Manpower ist es uns gelungen, weitere Projekte zu akquirieren sowie eine neue Anlagegruppe aus fertiggestellten Projekten zu lancieren, die auf höchsten Nachhaltigkeitsstandards beruht. Der «SIF LIVING ESG» kam bei unseren Investoren gut an: Erste Unternehmen nutzten bereits die Chance, ihre Transparenz in Bezug auf Klimarisiken zu verbessern und das ESG-Profil ihres Portfolios zu schärfen.

Dank unseres vertieften Entwicklungs-Know-hows konnten wir bestehende Projekte ohne Verzögerung in die nächsten Planungsetappen übergeben. Für eines unserer prestigeträchtigsten Projekte, «Florissant» in Genf, planen wir im Frühjahr 2025 den Baubeginn.

Bei Projekten in der Entwicklung hat sich unser neues Risiko- und Cashflow-Management ausgezahlt: Im Zürcher Grossprojekt «Hohlstrasse» ist es uns gelungen, den Nutzungsmix proaktiv anzupassen und damit den negativen Impact der Baukostenteuerung vollständig zu kompensieren.

Weitere Einsparungen erzielten wir bei der Westschweizer Wohnüberbauung «Chemin des Magnenets» in Gland (VD). Mit einer Design-to-Cost-Strategie haben wir Plan- und Ertragswerte ausbalanciert und das Projekt trotz steigender Immobilienpreise marktfähig gemacht.



Florissant in Genf (GE) – hochstehendes Quartierprojekt mit französischem Flair

Allein sind wir stark. Zusammen sind wir stärker. Deshalb haben wir im Geschäftsjahr auch unsere Diversifizierungsstrategie erfolgreich angepackt. Bereits heute arbeiten wir mit fünf neuen Entwicklungspartnern zusammen. Mit weiteren sind wir im Gespräch. Wir freuen uns auf vielfältigen Wissenstransfer und eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Mit klaren Zielen und fein justierten Prozessen stehen wir rundum gewachsen in den Startlöchern für das neue Geschäftsjahr 2024. Wir erwarten, dass sich die Zinsen auf hohem Niveau stabilisieren und ab dem vierten Quartal wieder sinken. Spätestens dann wird sich die konstant grosse Nachfrage an Immobilien wieder in hohen Verkaufszahlen niederschlagen.

Wir sind auf Kurs und freuen uns auf alle, die den erfolgreichen Weg mit uns gehen!

Ihr/Ajay Sirohi
Präsident



Der Stiftungsrat der Seraina Investment Foundation
Thomas Risch, Luzius Hitz, Ajay Sirohi, Hendrik van der Bie, Ivo Vögtli

2023 auf einen Blick



Entwicklung Gesamtvermögen

1.02 %

Eigenkapital-
rendite
31.12.2023

17.88 Mio.

Total
Mieterträge
netto 2023



Executive Summary



RETO NIEDERMANN CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Als 1. Schweizer Anlagestiftung mit Fokus auf Immobilienentwicklungsprojekte ist Seraina Invest nach sechs erfolgreichen Geschäftsjahren robust unterwegs. Ein ausgewogenes Portfolio entfaltet seine Wirkung und führt trotz Herausforderungen zu einer stabilen finanziellen Situation.

Besonders hervorzuheben sind die Nettomieteinnahmen aus Zwischennutzungen und Stockwerkeigentum, die im Vergleich zum Vorjahr um knapp 18% auf 17.88 Mio. Franken stiegen. Lager- und Büroflächen für Zwischennutzungen wurden vor allem am «Aeschenplatz» in Basel weiter optimiert und dank guter Vermarktungskonzepte um zahlreiche attraktive Mieter ergänzt.

Das Nettovermögen (NAV) ist mit 1.125 Mrd. Franken im Vergleich zum letzten Jahr, mit 1.102 Mrd. Franken, leicht gestiegen. Die Erhöhung des Diskontsatzes sowie die nachwirkende Baukostenteuerung haben in diesem Jahr die Immobilienbewertungen über die gesamte Branche hinweg stark belastet. Dennoch ist es der Anlagestiftung gelungen, eine NAV-Steigerung in Höhe von 1.02% zu erzielen.

«Konsolidierungsphasen sind wichtig – für den Markt und für Unternehmen», zeigt sich CFO Peter Hausberger optimistisch. «Das gab uns die Möglichkeit, unser Portfolio zu überprüfen, Projekte zu priorisieren, Risiken abzubauen und nach Marktopportunitäten Ausschau zu halten.»

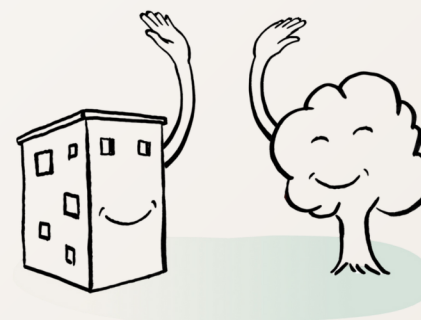


Die Geschäftsleitung der Seraina Investment Foundation
Khao Trinh, Tobias Meyer, Peter Hausberger, Reto Niedermann

Auch sonst hat Seraina Invest die Zeit der Stabilisierung im Geschäftsjahr gewinnbringend für sich genutzt: Trotz forderndem Marktumfeld wurden zwei neue, hochstehende Neubauprojekte an besten Lagen mit Blick auf Zürichsee und Greifensee akquiriert.

Für die Umsetzung spannt Seraina Invest erstmals mit dem Schweizer Immobiliengesamtdienstleister Rimaplan AG zusammen und treibt damit ihre Diversifizierungsstrategie weiter voran. Auch das interne Expertenteam wurde im Geschäftsjahr gestärkt – mit fünf neuen Mitarbeitenden in den Bereichen Transaction Management, Development & Construction, Risiko- und Cashflow-Management sowie Marketing und Vertrieb.

Im Juni 2023 lancierte Seraina Invest die neue Anlagegruppe «SIF LIVING ESG», die sich auf fertiggestellte Top-Liegenschaften mit höchsten ESG-Ratings fokussiert. Die Einführung des Gebäudeenergieausweises (GEAK) für ausgewählte Liegenschaften sowie die Ausweisung umweltrelevanter Kennzahlen, wie Energieträgermix und CO₂-Intensität, kamen als neue ESG-Massnahmen hinzu.



«Die globale Marktsituation mit steigenden Zinsen und Immobilienpreisen machte auch vor Schweizer Immobilienanlagestiftungen nicht halt. Indem wir unsere Strategie konsequent weiterverfolgen, konnten wir die anspruchsvollen wirtschaftlichen Entwicklungen mit einem positiven Geschäftsergebnis auffangen. Damit haben wir unsere Vorreiterposition als Anlagestiftung für Immobilienprojektentwicklung unter Beweis gestellt», fasst Reto CEO Niedermann das rundum stabile Geschäftsergebnis zusammen.

CHF **1.54**
Mrd.
Gesamtvermögen

CHF **3.4**
Mrd.
Fertigstellungswert aller
Neubauprojekte

Auf den Stichtag 31. Dezember 2023 zeigt die Anlagestiftung ein Gesamtvermögen von 1.540 Mrd. Franken mit einem Fertigstellungswert aller Neubauprojekte von 3.4 Mrd. Franken.



PETER HAUSBERGER CHIEF FINANCIAL OFFICER

Ausblick 2024

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt Anziehungspunkt für Investitionen. Die Kombination aus politischer Stabilität, wirtschaftlicher Stärke und einer hohen Lebensqualität bietet Investoren auch in sich wandelnden Zeiten ein sicheres Umfeld. Laut dem Trendbarometer von Ernst & Young zum Immobilien-Investment-Markt 2024 wird erwartet, dass die Attraktivität im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht steigt.

Hinsichtlich des geplanten Investmentvolumens erwarten 66% der Befragten für das Jahr 2024 eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. Eine gewisse Zurückhaltung besteht laut Anlegern aufgrund der Zinssituation sowie regulatorischer Einschränkungen. Die Baukosten-erhöhung konnte bereits durch steigende Verkaufspreise von Stockwerk-eigentum aufgefangen werden. Für Seraina Invest ist das jedoch nur der Anfang für einen rundum positiven Ausblick.

«In den kommenden Jahren erreichen wir im Portfolio mit Grossprojekten wie der Wohnüberbauung <Florissant>, dem <Aeschenplatz> in Basel und der internationalen Arealentwicklung <Jardin de Nation> in Genf die nächsten Entwicklungsmeilensteine bis hin zur Realisierung. Dabei ist mit signifikanten Aufwertungen im Portfolio zu rechnen», prognostiziert CFO Peter Hausberger.



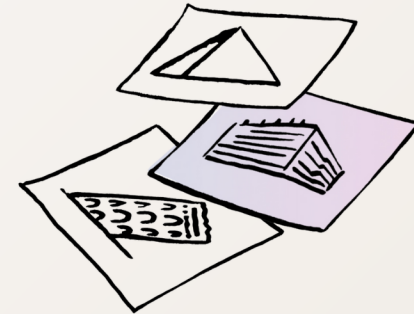
Aeschenplatz Basel (BS)

Weitere wichtige Treiber bei Immobilieninvestitionen bleiben Kriterien rund um ESG. Die festgelegten Mindeststandards für Energieeffizienz bei Wohngebäuden sind Ausgangspunkt für die Modernisierung und schaffen Planungssicherheit. Mit regelmässigen Bewertungen gelingt es der Anlagegruppe Trends frühzeitig in Projekte zu integrieren und attraktive Verkaufspreise zu erzielen. Ein Vorzeigeprojekt ist der Umbau des ehemaligen UBS-Bürogebäudes am Basler «Aeschenplatz». Mit gezielten Eingriffen und Ergänzungen der Bestandsliegenschaft soll eine gemischt genutzte Überbauung mit hohem Wohnanteil entstehen.



Hammering Man, Aeschenplatz Basel (BS)

Nicht nur in bestehenden Projekten, sondern auch bei Neu-Akquisitionen zeigt die Anlagegruppe ihre hohe Motivation. Die Projektpipeline für das Geschäftsjahr 2024 ist gut gefüllt: Erste Kaufzusagen erhielt Seraina Invest für Grundstücke an gut erschlossenen Lagen in der Stadt Zürich. Weiter in Aussicht sind attraktive Off-Market-Projekte, die es uns ermöglichen, auch ausserhalb des öffentlichen Marktes wertvolle Immobilienchancen zu ergreifen.



«Die Erhöhung der Diskontierungssätze hat die Immobilienwerte in diesem Jahr stark belastet. Im neuen Jahr erwarten wir, neben sinkenden Zinsen, eine Stabilisierung der Immobilienbewertungen», so CFO Peter Hausberger. «Wir haben bewiesen, dass unser Portfolio und unsere Entwicklungsprojekte auch bei schwierigen Marktsituationen werthaltig und stabil sind. So starten wir gestärkt mit Aufwertungspotential in die kommenden Jahre.»



Projekt- Einblicke

Hinter den Fassaden eines lebenswerten Quartiers

Die fünf Häuser der Seraina Investment Foundation auf dem 96'000 Quadratmeter grossen Areal des Glasi-Quartiers bleiben mit einem Fertigstellungswert von 112.5 Millionen eines der grössten Projekte im Portfolio der Anlagegruppe. Die Zahlen des «Glasi» beeindrucken. Doch wie misst man seine Lebensqualität? Wir schauen für unsere Investoren hinter die Fassaden.

Eine teure Designer-Einrichtung, Nähe zur Natur und Kita oder der Moment, in dem man morgens von der Sonne geweckt wird: Was ein Zuhause lebenswert macht, ist so mannigfaltig wie die Bewohnenden selbst. Und doch möchten es die Entwickler von Seraina Invest genau wissen. Schliesslich sind die Bedürfnisse von heute Baugrundlage für die Quartiergestaltung von morgen.

Unser Studienobjekt: das im Sommer 2022 fertiggestellte Glasi-Quartier in Bülach. Fast zwei Jahre später ist nicht nur das pure Leben eingezogen. Auch so manche Gewohnheiten und Wünsche festigten sich.

Unser erster Anlaufpunkt ist das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum. Wer sollte sich schliesslich besser mit Lebensfreude auskennen als diejenigen, die schon einen Grossteil ihres Lebens verbracht haben?

Wir treffen den Tertianum-Glasi-Geschäftsführer Michael Reinhardt zum Gespräch. Ganz selbstverständlich führt er uns an einen der einladenden Tische im lichtdurchfluteten, öffentlichen Bistro. «Ist das Ihr Arbeitsplatz?», wollen wir wissen. Tatsächlich verbringt der Tertianum-Leiter viel Zeit mit den Bewohnern statt in seinem Büro. «Wenn ich die Freuden und Sorgen meiner Gäste hören und ihnen die alltäglichen Wünsche erfüllen kann, dann macht das meinen Arbeitstag lebenswert», sagt er und lacht.



Tertianum-Glasi-Geschäftsführer Michael Reinhardt verbringt viel Zeit mit den Bewohnern statt in seinem Büro.

«Gäste» werden die Bewohner des Tertianums wertschätzend genannt. Damit führt der einstige Hotelier Michael Reinhardt den besonderen Service-Gedanken, in dessen Genuss sonst nur Feriengäste kommen, für Menschen im Alltag weiter. «Was unser Haus lebenswert macht, ist, dass man nicht nur sorgenfrei ankommen kann, sondern in vielem ein Neuanfang möglich ist: neue Bekanntschaften schliessen, neue Wege erkunden, ein neues Hobby erlernen. Paare erleben oft eine neue Lebensqualität: weil wir einen Partner in der Pflege unterstützen und der andere dadurch wieder mehr Freiraum bekommt. Wir wollen Lebensfreude ermöglichen.»



Gehobener Ausbaustandard im Haus Silvio.

Vor dem Fenster spazieren ein paar gut gelaunte Gäste mit dem Rollator vorbei. Auch wir starten unsere Tour durchs Quartier. Schnell treffen wir hier auf die kleinsten und jüngsten «Glasianer». Auf Spielplätzen mit Holzburgen und Sonnensegeln machen sie ihre ersten Schritte und beginnen das, was man später Freundschaft fürs Leben nennt.

Eine junge Mutter freut sich über die vielen anderen Familien, die es hier gibt: «Lebenswert am Glasi sind die verschiedenen Begegnungsorte, an denen mein Sohn auf andere Kinder in seinem Alter trifft. Wenn er glücklich ist, dann fühle auch ich mich wohl.»

Bereits ganz unabhängig leben die Freundinnen Zippora (25) und Naomi (25), die mit Einkäufen auf dem Arm Kurs auf Zipporas Wohnung nehmen. Gerne nehmen sie sich auch Zeit für ein kurzes Gespräch: «Lebenswert: Das ist ein grosses Wort! Da kann man schon fast philosophisch werden», meint Zippora und führt dann doch ganz pragmatisch fort: «Ein Wohnquartier muss für mich zentral sein, da ich viel mit dem ÖV unterwegs bin. Insofern ist das Glasi perfekt.»

Doch auch die Nachbarschaft habe einen grossen Einfluss. «Man kann sich sehr viel verbauen, wenn man keine sympathischen Nachbarn hat. Das ist hier zum Glück nicht der Fall. Wir sind über einen Chat mit unserer Hausgemeinschaft verbunden und gehen aufeinander zu, wenn jemand etwas braucht. Hier fühlen wir uns sicher. Dass unsere schöne 3.5-Zimmer-Wohnung auch noch bezahlbar ist, macht zusätzlich ein grosses Stück Lebensqualität aus.»



Mit verschiedenen Wohntypologien, vom preisgünstigen Apartment bis zur gehobenen Eigentumswohnung, fördern die Entwickler im Glasi ein vielfältiges Zusammenleben.

Über faire Mietpreise freuen sich auch die Besitzer der zahlreichen Gewerbeflächen, die man im Glasi mieten kann. «Der Preis für meinen kleinen Laden ist unschlagbar», erzählt Danny vom Rohkost-Hüsli. So konnte sie sich im Glasi-Quartier ihren Traum von einem Geschäft mit hochwertigen Nahrungsmitteln und Pflegeprodukten erfüllen. «Was jetzt noch fehlt, ist die Laufkundschaft. Die Öffnungszeiten der Quartierläden sind noch nicht aufeinander abgestimmt. An manchen Tagen bin ich hier fast allein.»

Hoch frequentiert dagegen ist schon jetzt der Coiffeursaloon «House of Hairdreams» von Pamela. Ein paar Mal in der Woche macht sie mit ihrem Angebot auch den Look der Tertianum-Gäste perfekt. «Ich selbst lebe im Ortskern von Bülach. Doch von meinen Kundinnen aus dem Quartier höre ich, dass sie sich hier sehr wohlfühlen. Mir selbst gefällt die Vielfalt der Menschen, die hier leben. Dass man auf verschiedene Kulturen, Altersgruppen und Lebenskonzepte trifft.»



Der Ahornhof (links) ist eine grüne Oase in der Stadt und die Piazza Santeramo (rechts) ist als eleganter Stadtsalon konzipiert. Hier konzentrieren sich Gastrobetriebe und das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum hat seine Empfangsförte.

«Ein Wochenmarkt wäre noch schön, ein italienisches Restaurant, in dem man sich abends kulinarisch verwöhnen lassen kann, eine Apotheke und eine eigene Bushaltestelle», das sind die Wünsche, die wir immer wieder von Bewohnern hören. All das bringe Konstanz und weiteres Leben ins Quartier.

Dass eine gute Quartierentwicklung Zeit braucht, das weiss auch die Anlagestiftung und daher werden wichtige Kriterien bereits in der Planung miteinbezogen: Plätze zum Kennenlernen, Gartenanlagen zum Auftanken, Geschäfte, um sich inspirieren zu lassen und flexible Wohnungsgrössen, damit sich jeder etwas leisten kann. Voraussetzung dafür ist, dass man den Blick auch immer wieder hinter die Fassaden wirft, hinein in den Alltag der Menschen.



Auf dem terrassierten Henri-Cornaz-Platz kommen Jung und Alt zusammen. Der Platz ist nach dem Besitzer und Verwaltungsrat der Glashütte Bülach von 1917 bis 1948 benannt.

Auf dem kurzen Spaziergang zurück zum Bahnhof Bülach treffen wir noch ein älteres Paar: Ob sie sich auch vorstellen könnten, im Glasi zu leben? «Nein, wir lieben unser grosses Haus mit eigenem Garten, etwas ausserhalb der Stadt. Aber wir kamen gern zum Glasi-Fest im letzten Sommer und ein paar Mal haben wir auch die schöne Bar dort besucht.» Insofern hat das Glasi-Quartier, obwohl sie nicht dort leben, auch ihren Alltag ein Stück lebenswerter gemacht.

Grüne Oase statt grauer Energie

Aus bestehenden Werten das meiste rauszuholen, war das tägliche Geschäft hinter den Fassaden des UBS-Geschäftssitzes am Basler Aeschenplatz. Auch beim Umbau setzen die Entwickler auf Wertschöpfung und lassen sich von den baulichen Qualitäten des einstigen Bankgebäudes leiten.



Ziel des im Herbst 2023 zum Abschluss gebrachten Studienwettbewerbs war es, die bislang ausschliesslich als Bürogebäude genutzte Liegenschaft in einen multifunktionalen, lebendigen Stadtbaustein zu transformieren, der sich mit dem angrenzenden urbanen Gefüge unweit des Hauptbahnhofs vernetzt.

Sieben Architekturbüros reichten im September ihre finalen Entwürfe ein. Der Gewinnervorschlag stammt vom Projektteam, das sich aus den zwei Unternehmen Stauer & Hasler Architekten AG (Frauenfeld) und Graser Troxler Architekten (Zürich) zusammensetzt.



Das Gewinnerprojekt «In den Gärten» von Staufer & Hasler Architekten und Graser Troxler Architekten.

Mit seinem Entwurf «In den Gärten» entwickelte das Siegerteam einen klaren und einfachen Ansatz. Die Devise: Statt alles neu zu denken, verfolgt die Umgestaltung des zwei Fussballfelder grossen Areals ein konsequentes «Weiterbauen». Damit unterstreicht die Anlagestiftung ihre Bemühungen, sorgsam mit bestehenden Ressourcen umzugehen.

Der markante Bürobau am Aeschenplatz bleibt grösstenteils erhalten und wird zusätzlich um drei Etagen aufgestockt. Zwischen Dachgärten entsteht ein ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Typologien, unterteilt in Stockwerkeigentum, preisgünstige Mietwohnungen und Clusterwohnungen.

Herzstück des Projekts bleibt das lichtdurchflutete Foyer, das über die Hauptstrasse zugänglich ist. Gemäss Entwurf wird es zu einem öffentlichen Palmenhaus mit Bar umgestaltet und darf sich zu einem attraktiven Anziehungspunkt für die Basler Bevölkerung entwickeln.

Der Entscheid für das Siegerprojekt entstand nicht nur aus einer zeitgemässen Diskussion um Nachhaltigkeit, sondern bezieht auch soziale und städteräumliche Überlegungen mit ein. Statt eine Stadt mit neuer Architektur zu überschreiben, gilt es für die Entwickler mehr denn je, die bestehende Umwelt und Zeitzeugen als Identität stiftende Teile zu respektieren.

Bis zur geplanten Fertigstellung 2030 entwickelt Seraina Invest ein Paradebeispiel für den zukunftsweisenden Umgang mit Bestand und zur Minimierung grauer Energie. Des Weiteren können die Büroräumlichkeiten zur Zwischennutzung optimal genutzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren läuft und wird voraussichtlich 2025 abgeschlossen sein. Bis zum Baubeginn 2028 können bestehende Büroflächen weiterhin über die Vermarktungsplattform [oh-ffice.ch](https://www.oh-ffice.ch) gemietet werden.



Zwischen Dachgärten entsteht ein ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Typologien, unterteilt in Stockwerkeigentum, preisgünstige Mietwohnungen und Clusterwohnungen.



Nachhaltigkeit & Investments

Für Investoren und Bewohner ein Gewinn

Mit ihren neusten Grundstücksakquisitionen in Fällanden und Uetikon am See beweist die Anlagestiftung, dass in ihren Top-Projekten alles Gute zusammenkommt: beste Lagen, höchste Lebensqualität und attraktive Renditen.

Erste Umsetzungsideen für die rund 4'300 und 5'100 Quadratmeter grossen Parzellen sind bereits in Arbeit: «Zurzeit prüfen wir verschiedene Wohnszenarien – von der Geschosswohnung bis zum Reiheneinfamilienhaus», so Senior Development & Construction Manager Remo Ehrlich. Nach sechs Jahren im Asset Management Team bei der Credit Suisse gibt er seine Erfahrung mit diversen Projekten seit August 2023 bei Seraina Invest weiter.

Eine Umsetzung nach höchsten Minergie-Anforderungen gehört bei Seraina Invest Projekten mittlerweile zum Standard. Zusätzlich bringen Photovoltaik-Anlagen sowie eine ressourcenschonende Energiegewinnung mittels Erdsonden und Wärmepumpen die angestrebte Nachhaltigkeit für unser Portfolio.

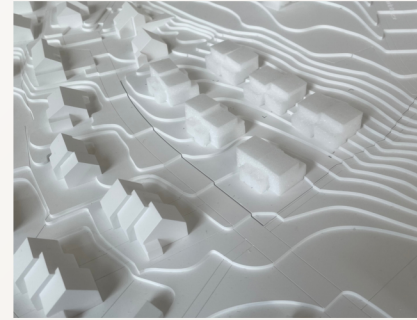


Die Villa am Uetikon «Rundiweg» beherbergt für die kommenden zwei Jahre den Verein Zitrone.

Eine in die Jahre gekommene Villa auf dem Grundstück am Uetikon «Rundiweg» wurde für die zweijährige Planungs- und Entwicklungsphase an den Verein Zitrone vermietet. Der Zusammenschluss von Kunst- und Kulturschaffenden belebt den Bestand sinnstiftend mit Wohn- und Atelierräumen.

Auch für potenzielle Eigentümer sind beide Projektstandorte schon jetzt ein Gewinn: unverbaubare Weitsicht, Lage in den Rebbergen oder am Waldrand, Blick auf den Zürichsee oder Greifensee sowie kurze Distanzen nach Rapperswil oder Zürich. Auch Schulen und Kindergärten sind in Gehdistanz erreichbar.

Für die Umsetzung spannt Seraina Invest erstmals mit dem Immobilien-gesamtdienstleister Rimaplan AG zusammen. Beide Unternehmen verbindet bereits gemeinsame Erfahrung in der Akquise. «Als spezialisiertes, agiles Unternehmen mit kurzen Entscheidungswegen treffen wir bei Rimaplan auf ein Team von Gleichgesinnten. Wir freuen uns auf eine effiziente Projektentwicklung auf Augenhöhe», so Senior Business Development Manager Tony Klose, der seit 2020 die Transaction Management Unit bei Seraina Invest mitverantwortet.



Für das Wohnprojekt «Schüepwis» in Fällanden wurde der Landschafts- und Architekturauftrag Ende des Geschäftsjahres vergeben. Für das Grundstück am «Rundiweg» in Uetikon am See läuft die Ausschreibung. Angesichts der geplanten Einreichung des Baugesuchs Ende 2024 werden die Entwickler voraussichtlich im Frühjahr 2026 mit dem Bau beider Projekte beginnen können.



“

«Wir wollen nicht nur Grundstücke kaufen, sondern in Projekte investieren, die Bewohnern Lebensqualität und Investoren Renditen sichern. Mit den Akquisitionen in Fällanden und Uetikon am See ist uns dieser Spagat einmal mehr gelungen.»

Remo Ehrlich
Senior Development & Construction Manager

”

«Wir sehen uns nachhaltiger Immobilienentwicklung verpflichtet.»

Gemäss der Studie «Emerging Trends in Real Estate 2024» sind sich Experten einig: Bis zum Jahr 2050 sollen ESG-Aspekte den grössten Einfluss auf Immobilien haben. Herausforderungen bleiben die ökologische Nachhaltigkeit und die regulatorischen Vorgaben. Seraina Invest sicherte sich bereits im letzten Geschäftsjahr einen Vorsprung, indem sie sämtliche Projekte durch ein unabhängiges ESG-Rating bewerten liess. Senior Transaction Manager, ESG & Sustainability Manager Milan Dejanovic verrät, ob sich die Anlagegruppe auch 2023 mit ihrem Benchmark messen kann.

Herr Dejanovic, Sie wurden im letzten Jahr zum ESG & Sustainability Manager der Seraina Invest ernannt. Was hat sich seitdem getan?

Viel, denn wir sehen uns nachhaltiger Immobilienentwicklung verpflichtet. Unsere Investoren lassen wir teilhaben: Mitte des Geschäftsjahres haben wir die neue Anlagegruppe «SIF LIVING ESG» lanciert. Eine Top-Selektion aus fertiggestellten Mietimmobilien des «Swiss Development Residential», die auf höchsten Nachhaltigkeitsstandards beruht.

Für erste Liegenschaften lassen wir aktuell den Gebäudeenergieausweis GEAK erstellen. Ähnlich wie beim Kühlschrank gibt er Auskunft über die Energieeffizienz eines Objekts – für mehr Transparenz beim Verkauf und im Immobilienmarkt.

Weitere umweltrelevante Kennzahlen wie Energieträgermix oder CO₂-Intensität ermitteln wir nach Empfehlung des Schweizerischen Pensionskassenverbands (ASIP) und der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Das Interesse der Investoren an den umweltrelevanten Kennzahlen ist gross, wie wir aus häufigen Anfragen erkennen können.



Die Wüest Partner AG hat ihr ESG-Rating stark ausgebaut. Welche Kriterien fliessen neu in die Bewertung mit ein?

Das Rating von Wüest Partner vergleicht unsere Entwicklungs- und Bauprojekte zum Zeitpunkt der Fertigstellung mit einem Referenzportfolio von über 6'000 Schweizer Liegenschaften. Unsere Projekte wurden erstmals auch nach Wohnungsgrössen- und Mietzinsdiversität bewertet sowie auf Energiezertifikate und CO₂-Effizienz geprüft. Weiter ausschlaggebend für das Rating war beispielsweise die optimale Nutzung von Ressourcen und Aussenräumen oder ob das Potenzial einer Parzelle voll ausgeschöpft wird.

Mit welchem ESG-Rating schliesst Seraina Invest das Geschäftsjahr ab?

Mit einem Gesamtrating von 4.3 befinden wir uns leicht unter dem Wert des Vorjahres, jedoch weiterhin auf sehr hohem Niveau, über dem schweizerischen Durchschnitt.

In welchen Bereichen hat sich das Portfolio verbessert?

Wir haben keine Projekte mehr im Portfolio mit einem ESG-Score unter 3.0. Diesen Wert haben wir als Mindest-Rating für künftige Akquisitionen in unserer internen ESG-Guideline festgelegt. Ausserdem haben wir über alle Projekte hinweg ein Gesamt-Rating von über 4.0 erreicht. Das war unser definiertes Ziel.

ESG-Trends bleiben im Wandel. Wie bilden Sie sich persönlich weiter?

Im April 2024 beginne ich mit dem Studiengang CAS Sustainable Real Estate. Der von Wüest Partner mit der Universität Basel entwickelte Studiengang fokussiert mit zehn Modulen auf die Analyse, Bewertung und Transformation von Immobilienanlagen unter dem Aspekt von ESG. So kann ich Forschungstrends mit Praxiswissen verbinden und bei Seraina Invest im Sinne des nachhaltigen Immobilienmanagements umsetzen.

Vielen Dank für das Gespräch und die Einblicke in Ihre Arbeit!

“

Wir sehen uns nachhaltiger Immobilienentwicklung verpflichtet, deshalb lassen wir unsere Investoren mittels der neuen Anlagegruppe «SIF LIVING ESG» daran teilhaben.

Milan Dejanovic
Senior Transaction Manager,
ESG & Sustainability Manager

”



Risikomanagement & Compliance

Die Seraina Investment Foundation stärkt Risikomanagement & Compliance

Die Anlagegruppe hat im Geschäftsjahr weitere bedeutende Fortschritte im Bereich Risikomanagement & Compliance verzeichnet. Das quartalsweise Risk-Reporting an den Stiftungsrat, das von der Risikomatrix und laufenden Kontrollen unterstützt wird, ist nun vollständig aktiviert und gewährleistet eine regelmässige Überwachung aller relevanten Risiken und ihrer Auswirkungen über sämtliche Geschäftsprozesse hinweg.

Das quartalsweise Risk-Reporting des internen Kontrollsystems an den Stiftungsrat der Seraina Investment Foundation wurde neu an die Pernet von Ballmoos AG ausgelagert. Für den Bereich Compliance und Rechtsberatung spannt die Anlagestiftung weiterhin erfolgreich mit dem Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen Grant Thornton zusammen. Damit konnten strategische Partnerschaften gestärkt und die Effektivität der konsequenten Risikopolitik zusätzlich erhöht werden.

«Durch die formalisierte und abgesicherte Implementierung des Risikomanagementsystems wird sichergestellt, dass potenzielle Risiken frühzeitig erkannt und adressiert werden. Dieser aktive Ansatz schafft einen Sicherheitskreislauf, der es uns ermöglicht, auf veränderte Marktbedingungen agil und vorausschauend zu reagieren», betont CFO Peter Hausberger, der das im Frühjahr 2022 eingeführte Risikomanagementsystem verantwortet und mit internen Kontrollinhabern kontinuierlich neu bewertet.

Des Weiteren hat Seraina Invest im Geschäftsjahr 2023 das Bewilligungsverfahren bei der Finma eingeleitet, um sicherzustellen, dass alle regulatorischen Anforderungen erfüllt sind und höchste Standards in Bezug auf Risikomanagement & Compliance eingehalten werden.

Durch diese Massnahmen zeigt die Anlagestiftung ihr Engagement für eine transparente und verantwortungsvolle Geschäftsführung, die darauf abzielt, langfristigen Erfolg und Wertschöpfung für alle Investoren sicherzustellen.

Risikoarten

Das interne Kontrollsystem der Anlagestiftung erfasst sämtliche Risiken über alle Geschäftsprozesse hinweg.

- ✓ Geschäfts- und Strategierisiken
- ✓ Marktrisiken
- ✓ Risiken in den Geschäftsprozessen
- ✓ Rechtliche und regulatorische Risiken
- ✓ Sicherheit und technologische Risiken
- ✓ Personelle Risiken
- ✓ Finanzielle Risiken

Risikokontrollkreis

Das Risikomanagementsystem der Anlagestiftung wird kontinuierlich neu bewertet.



Weisungswesen

Mit streng regulierten Weisungen sichert die Anlagestiftung ihre Investoren ab.

- Vermögensverwaltung und Anlageberatung
- Risk Management / Compliance / Internes Kontrollsystem (IKS)
- Marktverhalten, Interessenkonflikte und Mitarbeitergeschäfte
- Geldwäschereibekämpfung
- Business Continuity Management
- Delegation Liegenschaftsverwaltung
- Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- Zuteilung der Liegenschaftsakquisitionen
- Aufnahme von Fremdkapital und Mittelabfluss

Jahres- rechnung



Wichtige Kennzahlen

Anlagegruppe Swiss Development Residential

ECKDATEN	31.12.2023	31.12.2022
Valoren Nr. 34401187		
Ausgegebene Ansprüche (total)	CHF 7 545 219	CHF 7 462 264
Inventarwert pro Anspruch	CHF 149.1758	CHF 147.6713
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 1 435 744 229	CHF 1 486 004 623
Gesamtvermögen	CHF 1 539 948 186	CHF 1 531 325 332
Nettovermögen	CHF 1 125 563 744	CHF 1 101 961 954
Fremdfinanzierungsquote	24.60%	25.00%
Renditeangaben		
Ausschüttung	keine	keine
Eigenkapitalrendite	1.02%	3.87 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.40%	3.02 %
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.59%	0.70 %
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.81 %	0.94 %

Bilanz

Stammvermögen

Per 31. Dezember 2023

	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	654'011	387'965
Kurzfristige Forderungen		
- Dritte	947	64'134
- Stifterin	-	301'830
- Anlagegruppe SDR	-	240'872
- Anlagegruppe SIF Focus	-	5'150
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	8'479
Sachanlagen und immaterielle Anlagen	45'715	63'403
TOTAL AKTIVEN	700'674	1'071'833
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Dritte	-	87'352
Passive Rechnungsabgrenzung	-	318'100
Total Fremdkapital	-	405'452
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	466'381	405'623
Gesamterfolg der Periode	34'293	60'758
Total Stiftungskapital	700'674	666'381
TOTAL PASSIVEN	700'674	1'071'833

Erfolgsrechnung

Stammvermögen

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
	CHF	CHF
Total-Gebühr aus SDR/SIF Focus*	-	675'945
Managementgebühren aus SDR/SIF Focus**	-	3'404'742
Verrechnungen an die Anlagegruppen SDR und SIF Focus für Kosten Stiftungsrat, Investment Committee***	-	21'000
Verrechnungen an die Stifterin***	-	363'418
Verrechnungen an die Stifterin**	-	621'050
Übriger Ertrag	15'440	175'436
Total Ertrag	15'440	5'261'592
Managementgebühr an Stifterin**	-	-3'404'742
Personalaufwand	36'727	-675'395
Versicherungen	-	-8'006
Aufwand Revisionsstelle	-	-49'917
Rechts- und Beratungsaufwand	-	-150'502
Aufwand für IT und Software	-	-33'213
Marketing und Verwaltungsaufwand	-	-320'192
Mitgliedschaften	-	-6'250
Aufwand Anlegerversammlung	-	-5'703
Aufwand Jahresbericht	-	10'796
Aufwand Schätzungsgutachten	-	-318'286
Abschreibung Sachanlagen	-17'685	-50'737
Depotbankgebühren	-	-186'985
Finanzaufwand	-189	-1'700
Total Aufwand	18'853	-5'200'834
Gesamterfolg der Periode	34'293	60'758

*Total-Gebühren bis 31.03.2022, Auslagerung der Geschäftsführung und Verwaltung per 01.04.2022

** Beendigung des Dienstleistungsvertrages mit der Steiner AG per 30.09.2022

*** Verrechnung Investment Committee und Bauherrenvertretungsgebühr bis 31.03.2022

Vermögensrechnung

Anlagegruppe Swiss Development Residential

Per 31. Dezember 2023

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	60'660'478	42'895'776
Forderungen	1'049'900	402'857
- Steiner AG	151'667	115'265
- Übrige Forderungen	898'233	287'593
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'500'135	2'021'126
Finanzbeteiligung SIF Living ESG	33'993'444	-
Mobilien / Maschinen / Einrichtungen	-	950
Bauland	1'339'555'329	1'310'016'523
Angefangene Bauten	13'831'900	31'501'600
Fertiggestellte Bauten	82'357'000	144'486'500
Total Aktiven	1'539'948'186	1'531'325'332
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten	-70'165'000	-93'166'641
- Verbindlichkeiten Bauland, angefangene und fertige Bauten	-53'584'000	-76'585'641
- Restkaufpreiszahlung SIF Florissant SA	-16'581'000	-16'581'000
Anzahlungen von Käufern	-4'169'499	-4'139'499
Bankverbindlichkeiten	-286'703'144	-269'046'470
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-6'924'191	-4'328'198
- Dritte	-940'075	-284'113
- Stifterin	-2'020'706	-2'918'905
- Seraina Investment Foundation SIF Living ESG	-3'963'410	-
- Seraina Investment Foundation Stammvermögen	-	-240'872
- Seraina Investment Foundation Anlagegruppe SIF Focus	-	-607'802
- Seraina Invest AG	-	-276'507
Passive Rechnungsabgrenzung	-10'888'900	-12'216'882
Total Fremdkapital	-378'850'733	-382'897'690
Nettovermögen vor latenten Steuern	1'161'097'452	1'148'427'642
Latente Steuern	-35'533'708	-46'465'688
Nettovermögen	1'125'563'744	1'101'961'954
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'101'961'954	966'178'812
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	12'250'000	94'732'990
Gesamterfolg der Berichtsperiode	11'351'791	41'050'152
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'125'563'744	1'101'961'954
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	7'462'264	6'795'929
Ausgegebene Ansprüche	82'955	666'335
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	7'545'219	7'462'264
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	147.6713	142.1702
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	1.5045	5.5010
Inventarwert je Anspruch	149.1758	147.6713

Erfolgsrechnung

Anlagegruppe Swiss Development Residential

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Soll-Mietertrag (netto)	21'307'627	17'403'701
Minderertrag Leerstand	-3'422'944	-2'295'790
Total Mietertrag netto	17'884'683	15'107'911
Aufwendungen Instandhaltung	-5'147'193	-3'979'535
Total Unterhalt Immobilien	-5'147'193	-3'979'535
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	-566'169	-246'077
Bewirtschaftungshonorare	-	-532'449
Steuern und Abgaben	-128'403	47'196
Vermietungs- und Insertionskosten	-232'501	-4'185
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	-874'647	-1'052'358
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	-839'618	-1'109'048
Total operativer Aufwand	-2'641'339	-2'896'921
Zinsertrag	8'303	53
Ertrag aus Finanzbeteiligung	253'444	-
Sonstige Erträge	2'500'471	-
Total sonstige Erträge	2'762'218	53
Hypothekarzinsen	-4'847'545	-1'449'048
Sonstige Passivzinsen	-	-255'746
Depotbankgebühren	-290'816	-96'000
Übriger Finanzierungsaufwand	-38'183	-282'175
Total Finanzierungsaufwand	-5'176'544	-2'082'969
Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)	-8'836'395	-5'687'077
Managementgebühren	-301'830	-3'349'019
Aufwendungen Investment Committee	-	-18'500
Steueraufwand	-859'672	-2'666'697
Übriger Verwaltungsaufwand	-	-305'760
Total Verwaltungsaufwand	-9'997'896	-12'027'053
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-	424'748
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	163'750	1'347'366
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-61'250	-475'789
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	102'500	1'296'325
Nettoerfolg der Berichtsperiode	-2'213'570	-4'582'188
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	5'433'659	7'403'655
Grundstückgewinnsteuern	-1'341'981	1'860'155
Total realisierte Kapitalgewinne	4'091'679	9'263'810
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	2'505'112	48'629'004
Veränderungen der latenten Steuern	6'968'570	-12'260'474
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	9'473'682	36'368'530
Gesamterfolg der Berichtsperiode	11'351'791	41'050'152

Vermögensrechnung

Anlagegruppe SIF FOCUS

Per 31. Dezember 2023

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	365'775	255'523
Bauland	14'302'521	16'429'308
Kurzfristige Forderungen		
- Dritte	3'421	562
- Seraina Investment Foundation SDR	-	607'802
Aktive Rechnungsabgrenzung	107'918	107'083
Total Aktiven	14'779'636	17'400'279
Passiven		
Fremdkapital		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Dritte	-19'705	-12'404
- Seraina Investment Foundation Stammvermögen	-	-5'150
Passive Rechnungsabgrenzung	-4'200	-1'100
Total Fremdkapital	-23'905	-18'654
Nettovermögen vor latenten Steuern	14'755'731	17'381'625
Latente Steuern	-19'866	-121'027
Nettovermögen	14'735'865	17'260'598
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	17'260'598	16'909'161
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	-	608'688
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-2'524'733	-257'251
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	14'735'865	17'260'598
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	158'177	152'677
Ausgegebene Ansprüche	-	5'500
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	158'177	158'177
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	109.1220	110.7512
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	-15.9614	-1.6263
Inventarwert je Anspruch	93.1606	109.1220

Erfolgsrechnung

Anlagegruppe SIF FOCUS

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag (netto)	266'515	289'891
Minderertrag Leerstand	-59'402	-522
Total Mietertrag netto	207'113	289'369
Aufwendungen Instandhaltung	-5'916	-59'369
Total Unterhalt Immobilien	-5'916	-59'369
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	-3'857	-
Bewirtschaftungshonorare	-	-17'449
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	-3'479	-17'034
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	-11'614	-
Total operativer Aufwand	-18'950	-34'483
Zinsertrag	489	-
Total sonstige Erträge	489	-
Übriger Finanzierungsaufwand	-634	-2'667
Depotbankgebühren	-2'586	-1'100
Total Finanzierungsaufwand	-3'220	-3'767
Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)	-131'901	-40'091
Managementgebühren an Stammvermögen	-	-55'723
Aufwendungen Investment Committee	-	-2'500
Übriger Verwaltungsaufwand	-	-11'250
Total Verwaltungsaufwand	-131'901	-109'564
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	-	3'043
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	-	3'043
Nettoerfolg der Berichtsperiode	47'616	85'230
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	-	-364'600
Total realisierte Kapitalgewinne	-	-364'600
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	-2'673'510	-1'778'853
Veränderungen der latenten Steuern	101'161	1'800'973
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	-2'572'349	22'120
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-2'524'733	-257'251

Vermögensrechnung

Anlagegruppe SIF LIVING ESG

Per 31. Dezember 2023

	31.12.2023
Aktiven	CHF
Flüssige Mittel	3'556'588
Bestandesliegenschaften	65'260'300
Kurzfristige Forderungen	
- Dritte	198
- Seraina Investment Foundation SDR	3'963'410
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'590
Total Aktiven	72'783'087
Passiven	
Fremdkapital	
Bankverbindlichkeiten	-9'000'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	
- Dritte	-9'419
Passive Rechnungsabgrenzung	-125'266
Total Fremdkapital	-9'134'685
Nettovermögen vor latenten Steuern	63'648'402
Latente Steuern	-3'963'410
Nettovermögen	59'684'992
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	59'240'000
Gesamterfolg der Berichtsperiode	444'992
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	59'684'992
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausgegebene Ansprüche	592'400
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	592'400
Werte pro Anspruch	
Kapitalwert je Anspruch	100.0000
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	0.7512
Inventarwert je Anspruch	100.7512

Erfolgsrechnung

Anlagegruppe SIF LIVING ESG

2023

	01.01.2023 - 31.12.2023
	CHF
Soll-Mietertrag (netto)	523'246
Minderertrag Leerstand	-22'647
Total Mietertrag netto	500'600
Aufwendungen Instandhaltung	-18'557
Total Unterhalt Immobilien	-18'557
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	-5'645
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'890
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	-20'486
Total operativer Aufwand	-28'021
Zinsertrag	7'401
Total sonstige Erträge	7'401
Übriger Finanzierungsaufwand	-31
Depotbankgebühren	-4'300
Total Finanzierungsaufwand	-4'331
Nettoerfolg der Berichtsperiode	457'092
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	-12'100
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	-12'100
Gesamterfolg der Berichtsperiode	444'992

20
23

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundlagen und Organisation

Allgemeine Information

Der Stiftungsrat der Seraina Investment Foundation hat die vorliegende Jahresrechnung am 28. Februar 2024 gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Anlegerversammlung.

Zweck, Gründung und Sitz

Unter dem Namen Seraina Investment Foundation besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB.

Die Seraina Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Artikel 53g des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Stiftungsaufsicht der Seraina Investment Foundation übernimmt die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie unterschiedliche Anlagegruppen bilden und sich mit dem Anlagevermögen an Gesellschaften oder kollektiven Kapitalanlagen beteiligen. Mit ihrem Stammvermögen kann sie sich im Rahmen des regulatorisch Zulässigen an einer Gesellschaft beteiligen, deren Zweck die Verwaltung von Vorsorgegeldern ist und die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des Stiftungsvermögens betraut wird. Die Stiftung wurde am 28. September 2016 gegründet. Stifterin war die Steiner AG, Zürich.

Die Seraina Investment Foundation hat ihren Sitz in Zürich. Die genaue Anschrift lautet:

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

Als Anleger der Stiftung sind zugelassen:

- a.) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b.) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Das Stiftungsvermögen ist in das Stamm- und Anlagevermögen gegliedert. Das Anlagevermögen besteht aus von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Anlage eingebrachten Vermögenswerten. Es bestehen 3 Anlagegruppen, der Swiss Development Residential sowie der SIF FOCUS (ehemals Swiss Development Commercial) und seit dem 1. Oktober 2023 die neu gegründete Anlagegruppe SIF LIVING ESG.

Organe, Gremien und Vertragspartner

Stiftungsrat

Ajay Sirohi	Präsident
Hendrik van der Bie	Mitglied, seit 01.04.2020
Luzius Hitz	Mitglied, seit 01.04.2020
Ivo Vögtli	Mitglied, seit 01.04.2023
Thomas Risch	Mitglied, seit 01.04.2023
Andreas Hürlimann	Mitglied, bis 31.03.2023

Die Stiftungsräte werden an der Anlegerversammlung gewählt. Ajay Sirohi, Hendrik van der Bie und Luzius Hitz wurden an der ordentlichen Anlegerversammlung vom 30. März 2023 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahre 2026 gewählt. Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst. Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien. Andreas Hürlimann ist per 31. März 2023 aus dem Stiftungsrat ausgetreten. Ivo Vögtli und Thomas Risch wurden an der Anlegerversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt.

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Stiftung. Ihm sind alle Kompetenzen übertragen, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung oder der Revisionsstelle zugeteilt sind. Der Stiftungsrat kann, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die Geschäftsführung an Dritte delegieren. Die Geschäftsführung und weitere Stellen, denen Aufgaben und Kompetenzen zugewiesen werden, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Der Stiftungsrat achtet bei der Delegation von Aufgaben und Kompetenzen auf die Befähigung der Delegationsempfänger und sorgt für eine ausreichende Instruktion und Überwachung. Der Stiftungsrat kann ein Investment Committee oder mehrere Investment Committees mit speziellen Funktionen schaffen. Die Ernennung, die Pflichten, die Zusammensetzung und die Kompetenzen des oder der Investment Committees werden im Stiftungsreglement oder in Spezialreglementen geregelt.

Geschäftsführung und Verwaltung

Seraina Invest AG
Stockerstrasse 34
8002 Zürich

Reto Niedermann	Geschäftsführer (CEO)
Peter Hausberger	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction
Khoa Trinh	Chief Investment Officer

Über die Anstellung der Mitglieder der Geschäftsführung entscheidet der Stiftungsrat. Die Mitglieder der Geschäftsführung zeichnen kollektiv zu zweien.

Investment Committee

Dr. Christoph Zaborowski	Vorsitzender
Prof. Dr. Markus Schmidiger	Mitglied
Dr.-Ing. Sevim Rissi	Mitglied

Das Investment Committee wird vom Stiftungsrat gewählt. Der Stiftungsrat bestimmt den Vorsitzenden sowie gegebenenfalls dessen Stellvertreter. Die Mitglieder des Investment Committees haben keine Zeichnungsberechtigung.

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
KPMG, Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltung

Privera AG, Gümligen
Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen

Vertriebspartner

Seraina Invest AG, Stockerstrasse 34, 8002 Zürich

Entwicklungspartner und Totalunternehmer

Steiner AG, Zürich
Rimaplan AG, Regensdorf

Anleger und Ansprüche

Per 31. Dezember 2023 waren insgesamt 8'295'796 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2022 insgesamt 7'620'441 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 85 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie der Anlagegruppe SDR, welche jeweils zwischen 100 und 1'600'000 Ansprüche halten.

Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte

Stiftungsurkunde: notariell beurkundet am 31.08.2016
Letzte Änderung der Statuten: an der a.o. Anlegerversammlung vom 6. Dezember 2022
Letzte Änderung des Stiftungsreglements: an der a.o. Anlegerversammlung vom 6. Dezember 2022

Die übrigen Reglemente sind in der Kompetenz des Stiftungsrates und traten wie folgt in Kraft:

Organisationsreglement	02.09.2016
Gebühren- und Kostenreglement	02.09.2016
Reglement über die Veräusserung von Immobilienanlagen der Anlagegruppe Swiss Development Residential	02.09.2016
Prospekt der Anlagegruppe Swiss Development Residential	06.12.2022
Prospekt der Anlagegruppe SIF FOCUS	06.12.2022
Prospekt der Anlagegruppe SIF LIVING ESG	01.06.2023

Anlagerichtlinien Anlagegruppen Swiss Development Residential, SIF FOCUS und SIF LIVING ESG

Die Anlage des Stiftungsvermögens erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen Erträgen und einem kontinuierlichen Wertschöpfungspotential.

Die Anlagegruppe Swiss Development Residential investiert ihre Mittel schweizweit in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (sanierungsbedürftige Objekte dürfen beim Erwerb durch die Stiftung noch bewohnt sein). Kriterien für die Auswahl der Projekte sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demographische Entwicklungen bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen. Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Projekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100 Prozent, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios.

Die Anlagegruppe SIF FOCUS investiert ihre Mittel hauptsächlich in Bauprojekte mit vorwiegender (künftiger) kommerzieller Nutzung. Dazu gehören insbesondere Geschäftsliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeliegenschaften (inkl. Retail), Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Restauration, Hotelliegenschaften, reine Freizeitliegenschaften sowie Mischliegenschaften. Als Bauprojekte ohne vorwiegend kommerzielle Nutzung zulässig sind Liegenschaften mit (künftiger) Wohnnutzung. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie Alters- und Studentenwohnen.

Die Anlagegruppe SIF LIVING ESG erwirbt hauptsächlich neuwertige Bestandesimmobilien mit sehr gutem Rating in der Schweiz mit dem Schwerpunkt Wohnliegenschaften und hält diese. Die Anlagegruppe beabsichtigt, Nachhaltigkeitsaspekte angemessen zu berücksichtigen.

Gemäss Übergangsbestimmung kann während der Aufbauphase der Anlagegruppen von den Diversifikationsvorschriften sowie den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.
Swiss Development Residential: bis März 2022
SIF FOCUS: bis Oktober 2024
SIF LIVING ESG: bis Oktober 2028

Transaktionen mit Nahestehenden (Anlagegruppen)

Verrechnungen zwischen den Anlagegruppen

Zwischen den Anlagegruppen sowie dem Stammvermögen können Leistungen ausgetauscht und infolgedessen Verrechnungen vorgenommen werden. Diese Verrechnungen werden über die Verrechnungskonten (Kontokorrent) verbucht.

Transaktionen zwischen den Anlagegruppen SDR und SIF LIVING ESG

Mit Beschluss vom 26. Oktober 2023 erwirbt die Anlagegruppe SIF LIVING ESG rückwirkend per 1. Oktober 2023 die Liegenschaften Schaffhausen, Gloggeguet und Genf, Les Genêts von der Anlagegruppe SDR. Für die Übertragung der beiden Liegenschaften beträgt der Kaufpreis CHF 31'532'400.-. Der Kaufpreis wurde durch zwei unabhängige Marktwertgutachten, einerseits durch Wüest Partner sowie andererseits durch die KPMG, validiert.

Der Stiftungsrat und das Investment Committee der Anlagegruppe SDR haben mit Beschlüssen vom 23. August 2023 entschieden, dass die Anlagegruppe SDR Ansprüche der Anlagegruppe SIF LIVING ESG zeichnet und anstelle einer Liberierung der gezeichneten Ansprüche in bar von der Anlagegruppe SDR fertiggestellte Bauprojekte als Sacheinlage in die Anlagegruppe SIF LIVING ESG eingebracht werden. Die Liegenschaft Bülach Glasi Haus S wurde als Sacheinlage in der Anlagegruppe SIF LIVING ESG zum Marktwert in der Höhe von CHF 33'740'000.- eingebracht. Der Marktwert wurde durch Wüest Partner sowie durch die KPMG validiert.

Die Übertragung der Liegenschaften von der Anlagegruppe SDR an die SIF LIVING ESG erfolgte steuerneutral. Es wurden keine Handänderungs- sowie Grundstücksgewinnsteuern realisiert. Die latenten Grundstücksgewinnsteuern wurden erfolgsneutral an die SIF LIVING ESG über das Kontokorrentkonto übertragen.

Transaktionen mit Nahestehenden (Seraina Invest AG)

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee

Die Seraina Invest AG belastet den Anlagegruppen SDR und SIF FOCUS eine Gesamtgebühr von maximal 0.95% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der jeweiligen Anlagegruppe. Der effektive Satz auf dem durchschnittlichen Gesamtvermögen für das Gesamtjahr beträgt 0.61% für die Anlagegruppe SDR, 0.92% für die Anlagegruppe SIF FOCUS. Der Anlagegruppe SIF LIVING ESG wurde keine Gesamtgebühr belastet.

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten der Bauherrenvertretung

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen wird den Anlagegruppen eine Bauherrenvertretungsgebühr von 2.0% auf den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten verrechnet. Nicht zu den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten werden die Landkosten und die Kaufnebenkosten gezählt. Die Verrechnung erfolgt durch die Seraina Invest AG.

Transaktionsgebühren und Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften

Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten kann basierend auf den reglementarischen Bestimmungen eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 1.75% des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises belastet werden. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von der einen Anlagegruppe der Seraina Investment Foundation auf eine andere wird keine Transaktionsgebühr erhoben. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der mit der Geschäftsführung und Administration betrauten Personen für den An- und Verkauf von Anlageobjekten sowie damit verbundene Maklerhonorare. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Steuern werden der betreffenden Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet. Die Verrechnung erfolgt durch die Seraina Invest AG.

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften werden aktiviert. Da per Jahresende die Bewertung zu Marktwerten erfolgt, hat die Aktivierung grundsätzlich keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaften. In der Erfolgsrechnung sind die Kosten in der Position «nicht realisierte Wertänderungen, angefangene und fertige Bauten» ausgewiesen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf gehören insbesondere Notariats- und Grundbuchgebühren, Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit dem Erstellen von Verträgen sowie Handänderungssteuern.

Die Transaktionsgebühren betrugen im Berichtsjahr in der Anlagegruppe SDR Total CHF 645'883.75.

In den Anlagegruppen SIF LIVING ESG und SIF FOCUS wurden im Berichtsjahr keine Transaktionsgebühren verbucht.

2. Rechnungslegungsgrundsätze

Grundsätzliches

Für die Anlagestiftungen gilt Art. 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung. Für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen ist gesondert Buch zu führen. Gemäss Art. 47 BVV 2 besteht die Jahresrechnung aus der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens, den Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagegruppen sowie dem Anhang und ist nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 aufzustellen und zu gliedern. Allfälligen besonderen Anforderungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV bzw. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) wurde Rechnung getragen.

Es gilt der übergeordnete Grundsatz von Swiss GAAP FER 26, wonach die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True & Fair View) zu vermitteln hat. Dies bedeutet die konsequente Anwendung von aktuellen Werten (im Wesentlichen Marktwerte) für alle Vermögensanlagen. Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten. Die Schätzungen der Verkehrswerte der Immobilien erfolgte, sofern nichts anderes vermerkt, durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG, Zürich.

Das Geschäftsjahr der Seraina Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023.

Alle Beträge sind in der Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF), allfällige Abweichungen (z.B. TCHF) sind entsprechend ausgewiesen. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr erfolgten keine Transaktionen mit dem Ausland sowie keine Transaktionen in Fremdwährung.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe Swiss Development Residential umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie deren direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Jahres. Die Abschlüsse der kontrollierten Gesellschaften werden ab dem Datum voll konsolidiert, an dem die Kontrolle übernommen wurde. Die Kontrolle besteht üblicherweise dann, wenn mehr als die Hälfte der Stimmrechtsanteile im eigenen Besitz sind. Die Jahresrechnungen der kontrollierten Gesellschaften werden für die gleiche Periode und nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, nicht realisierte Gewinne und Verluste sowie Dividenden aus Geschäftsvorfällen zwischen der Anlagegruppe und den kontrollierten Gesellschaften werden eliminiert. Im Laufe des Jahres erworbene Gesellschaften werden zum Zeitpunkt des Erwerbs nach einheitlichen Grundsätzen neu bewertet und konsolidiert. Ein allfälliger Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem anteilig erworbenen Eigenkapital wird als Goodwill ausgewiesen. Ein Badwill (negativer Goodwill) wird sofort mit dem Eigenkapital verrechnet. Eine vereinbarte bedingte Kaufpreiszahlung wird zum Erwerbszeitpunkt zum Wert des erwarteten Geldabflusses als Rückstellung erfasst, sofern die Kriterien nach FER erfüllt sind. Nachträgliche Änderungen der Rückstellung einer bedingten Kaufpreiszahlung führen zu einer entsprechenden Anpassung des Goodwills.

Der Einbezug in die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe endet mit dem Verlust der Kontrolle. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem nach Swiss GAAP FER bewerteten anteiligen Eigenkapital wird in der Erfolgsrechnung als Gewinn oder Verlust ausgewiesen. Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung 4 des Anhanges wiedergegeben.

Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten

Im Bauland sind Grundstücke/Liegenschaften enthalten, welche sich in der Immobilienentwicklungsphase befinden. Diese Grundstücke/Liegenschaften können Mieteinnahmen aus Zwischennutzungen generieren. Angefangene Bauten beinhalten Grundstücke/Liegenschaften, welche sich in Bau befinden. Fertiggestellte Bauten beinhalten Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen oder welche im Bestand gehalten werden.

Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten werden zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten (Marktwerte) bewertet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (auch DCF-Methode genannt). Dabei werden die zukünftigen Geldflüsse (Einnahmen und Ausgaben) per Bewertungsstichtag abgezinst. Bei den zukünftigen Geldflüssen kann es sich um erwartete oder bereits vertraglich fixierte Geldflüsse handeln. Die Bewertung erfolgt durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten. Einzelne (Teil-)Projekte werden mit einem Entwicklungspartner mittels Landvorhaltung abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt mit dem Entwicklungspartner abschliessen. Die vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation berechnet und ebenfalls durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet.

Ist die Seraina Investment Foundation weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter der Liegenschaft (beispielsweise bei Anzahlungen für Reservationen oder Kaufrechte), so erfolgt die Bewertung zu den jeweiligen Anschaffungskosten. Ist der Marktwert tiefer als die Anschaffungskosten, so werden diese entsprechend wertberichtigt. Der eingesetzte unabhängige Schätzungsexperte nimmt keine Bewertung der zu Anschaffungskosten bewerteten Liegenschaften vor.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Bankguthaben (Sichtgeld) sowie Festgeld bis zu einer Fälligkeit von 3 Monaten. Sichtgeld und Festgeld sind zum Nominalwert bewertet. Allfällige (Negativ-)Zinsen sind jener Periode zugeordnet in welcher sie anfallen.

Forderungen

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Liegen bei Forderungen Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäss den ursprünglich vereinbarten Konditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe (sowie deren Fälligkeit) ungewiss, aber schätzbar ist. Rückstellungen werden in der Masse vorgenommen, als entsprechende rechtliche respektive faktische Verpflichtungen oder drohende Verluste im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung bekannt sind. Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung entsprechender Risiken und Unsicherheiten. Mögliche Verpflichtungen, bei welchen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich eingeschätzt wird, werden in der Bilanz nicht als Rückstellung erfasst, sondern als Eventualverbindlichkeiten im Anhang offengelegt.

Latente Steuern

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-)Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u.a. abhängig vom Grundstücksgewinn und der Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert bleibt. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag angenommen. In begründeten Fällen wird von diesem Grundsatz abgewichen (bspw. bei fehlender Baubewilligung) und eine bestmögliche Schätzung der Haltedauer vorgenommen. Bezüglich der Gewinnsteuer ist die Seraina Investment Foundation als Einrichtung der beruflichen Vorsorge von der Steuerpflicht befreit.

Beim Verkauf von Stockwerkeigentum wird ein Teil der prognostizierten Grundstücksgewinnsteuer direkt an das jeweilige Steueramt als Akonto bezahlt. Die Endabrechnung der Grundstücksgewinnsteuer findet nach Verkauf der letzten Stockwerkeinheiten (Projekt) statt. Sobald eine Stockwerkeinheit verkauft ist, erfolgt die Erfassung der Grundstücksgewinnsteuer für das gesamte Projekt über die realisierte Grundstücksgewinnsteuer (Erfolgsrechnung). Die Abgrenzungen, bis zur Endabrechnung sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

3. Details zur Jahresrechnung

des Stammvermögens

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Forderungen

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
gegenüber Dritten	947	64'134
gegenüber der Anlagegruppe Swiss Development Residential	-	240'872
gegenüber der Anlagegruppe SIF FOCUS	-	5'150
gegenüber der Stifterin	-	301'830
Total Forderungen	947	611'986

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2023 als auch per 31. Dezember 2022 keine Wertberichtigungen gebildet.

Sachanlagen und immaterielle Anlagen

Die Sachanlagen und immateriellen Anlagen umfassen aktivierte Anschaffungskosten für die Homepage.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Mehrwertsteuern	-	13'011
Sozialversicherungen	-	74'261
Übrige Verbindlichkeiten	-	80
Verbindlichkeiten gegenüber der Stifterin	-	-
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-	87'352

Personalaufwand

Der Personalaufwand besteht aus den Gehältern der Arbeitnehmenden im Angestelltenverhältnis (z.B. Geschäftsführung, Bauherrenvertretung sowie deren Assistenz), den Honoraren der Mitglieder des Stiftungsrates sowie den Honoraren der Mitglieder des Investment Committees bis 31. März 2022. Durch die Auslagerung der Verwaltung an die Seraina Invest AG sind alle Mitarbeitenden ab 1. April 2022 bei der Seraina Invest AG angestellt. Im Berichtsjahr wurden transitorische Passiven aufgelöst.

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen	-	-76'921
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen	40'000	-29'113
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlohnung	-	-434'758
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	-3'273	-88'247
Übriger Personalaufwand	-	-46'357
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	36'727	-675'395
Personalbestand per 31. Dezember 2023 bzw. 31. Dezember 2022 (in Stellen)	-	-
Durchschnittlicher Personalbestand 2023 bzw. 2022 (Januar bis März)	-	13.00

4. Details zur Jahresrechnung

Anlagegruppe Swiss Development Residential

Konsolidierungskreis

Name, Sitz	Währung	Nominalkapital	Stimmanteil in %
SIF Florissant SA, Genf (CH), in Liquidation	CHF	100'000	100 (seit 2021)
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100'000	100 (seit 2020)

Es erfolgte keine Anpassung des Konsolidierungskreises im aktuellen Geschäftsjahr.

Verstoss gegen Anlagebeschränkungen

Gemäss Prospekt der Anlagegruppe Swiss Development Residential, Artikel 3, Anlagebeschränkungen, ist der Anteil der Anlageobjekte mit gewerblicher Nutzung auf maximal 30% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Per 31.12.2022 betrug der Anteil der Anlageobjekte mit gewerblicher Nutzung 40%. Der Stiftungsrat der Seraina Investment Foundation hat per Zirkularbeschluss Massnahmen zur Rückführung der Abweichung von den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Development Residential beschlossen und der OAK mitgeteilt. Diese Massnahmen (Neubewertung Projekte Aeschenplatz, Portfoliobereinigungen sowie keine weiteren Akquisitionen mit Gewerbeanteil über 30%) wurden 2023 erfolgreich gestartet. Per 31.12.2023 beträgt der Anteil der Anlageobjekte mit gewerblicher Nutzung 34%. Die Massnahmen zur Bereinigung der Abweichung von den Anlagerichtlinien werden 2024 weitergeführt und bis spätestens 31.12.2025 abgeschlossen sein.

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten	82'357'000	144'486'500
Total fertiggestellte Bauten	82'357'000	144'486'500
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	13'831'900	31'501'600
Total angefangene Bauten	13'831'900	31'501'600
Bauland bewertet zu Marktwerten	1'339'555'329	1'310'016'523
Total Bauland	1'339'555'329	1'310'016'523
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	1'435'744'229	1'486'004'623
Davon zu Marktwerten bewertet	1'435'744'229	1'486'004'623

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 1435.7 Mio. geschätzt wird.

			Bilanzwert	Bilanzwert	Bewertung	Mietertrag netto		
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2023	31.12.2022		2023	2022	Grundstücksfläche Typ
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	-	13'090'000	Marktwert	274'036	371'592	1'107 m2 Miete
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	-	18'719'300	Marktwert	478'489	723'041	24'863 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Glasi Häuser PQR*	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	76'610'000	112'520'000	Marktwert	2'681'879	536'181	6'657 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	-	157'200	Marktwert	-	-	4'546 m2 Stockwerkeigentum
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	5'747'000	-	Marktwert	-	-	1'496 m2 Stockwerkeigentum
Total fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten			82'357'000	144'486'500		3'434'404	1'630'814	
			Bilanzwert	Bilanzwert	Bewertung	Mietertrag netto		
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	45291	44926		2023	2022	Grundst Typ
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	-	5'426'000	Marktwert	-	-	1'496 m2 Stockwerkeigentum
Eolia	1304 Cossonay	Route de Morges	331'900	25'970'000	Marktwert	-	-	8'826 m2 Stockwerkeigentum
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	-	105'600	Marktwert	-	-	11'342 m2 Stockwerkeigentum
Südsicht	6354 Vitznau	Sonnhalde	13'500'000	-	Marktwert	-	-	4'591 m2 Stockwerkeigentum
Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten			13'831'900	31'501'600		-	-	
*inkl. Haus S bis 30.09.2023								
			Bilanzwert	Bilanzwert	Bewertung	Mietertrag netto		
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2023	31.12.2022		2023	2022	Grundstücksfläche Typ
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	18'374'000	17'757'000	Marktwert	-	59'803	27'585 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Sonnenplatz	6020 Emmen (LU)	Gersagstrasse 3	21'851'000	21'173'000	Marktwert	28'063	40'000	9'505 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Haslirain H	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	1'550'000	3'042'000	Marktwert	-	-	11'342 m2 Stockwerkeigentum
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	11'990'000	7'947'000	Marktwert	-	-	9'642 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2'497'000	2'531'000	Marktwert	2'743	4'354	1'413 m2 Stockwerkeigentum
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Châlesaz (VD)	Chemin des Cerisiers	19'267'000	14'878'000	Marktwert	-	-	25'987 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Sood-Mitte	8134 Adliswil	Soodstrasse 61	17'431'000	16'621'000	Marktwert	442'465	517'824	4'256 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Südsicht	6354 Vitznau	Sonnhalde	-	9'468'000	Marktwert	-	-	4'591 m2 Stockwerkeigentum
Sion Brambois	1950 Sion	Route de Chippis	-	79'000	Marktwert	-	-	19'162 m2 Stockwerkeigentum
La Colline	4144 Arlesheim	Bärenbrunnenweg/Auf der Höhe	-	1'083'000	Marktwert	-	-	13'851 m2 Stockwerkeigentum
En Carouge	1027 Lonay	Route de Denges 28	-	2'091'000	Marktwert	-	30'000	5'101 m2 Stockwerkeigentum
Plateau de la Gare	1470 Estavayer	Route de Lully 2	9'084'000	9'057'000	Marktwert	-	-	11'220 m2 Stockwerkeigentum
Jardin des Nations	1202 Genève, Petit Saconnex	Route des Morillons	204'600'000	205'000'000	Marktwert	-	4'374	40'498 m2 Büro- und Gewerbeflächen
Résidences Flore & Sens	1475 Estavayer	Route du Pra	8'268'000	10'620'000	Marktwert	-	-	5'460 m2 Stockwerkeigentum
Bärenareal	3052 Zollikofen	Bernstrasse 99	15'200'000	15'090'000	Marktwert	139'053	199'085	8'163 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Via Berna	3052 Zollikofen	Bernstrasse 106	5'657'000	4'409'000	Marktwert	0	0	1'461 m2 Stockwerkeigentum
Hochhaus Papiermühle	3063 Ittigen	Worblentalstrasse 42-48	13'920'000	12'930'000	Marktwert	64'587	41'600	2'985 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Worblental	3063 Ittigen	Worblentalstrasse 88	-	2'133'381	Marktwert	184'566	193'360	4'127 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Bolligenstrasse	3065 Bolligen	Bolligenstrasse 122	2'058'000	2'154'000	Marktwert	-	37'760	1'823 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Talgutzentrum Ost	3063 Ittigen	Talgut-Zentrum 3	22'640'000	25'700'000	Marktwert	109'364	203'324	10'906 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Talgutzentrum West	3063 Ittigen	Talgut-Zentrum 19	24'248'000	25'950'000	Marktwert	1'029'367	817'960	8'113 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Combamare	2025 Gorgier-St-Aubin	Rue de combamare 17	6'181'000	6'125'000	Marktwert	-	-	5'722 m2 Stockwerkeigentum
Böllistrasse	5702 Niederlenz	Böllistrasse	2'000'000	4'180'000	Marktwert	-	-	8'720 m2 Stockwerkeigentum
Chemin des Pommiers	1196 Gland	Chemin des Pommiers	22'440'000	21'710'000	Marktwert	-	-	13'203 m2 Stockwerkeigentum
Chemin des Magnenets	1196 Gland	Chemin des Magnenets	24'810'000	26'930'000	Marktwert	-	1'920	12'237 m2 Stockwerkeigentum und Miete
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	13'252'279	21'298'692	Marktwert	40'157	60'000	8'203 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Hätzelwisen	8602 Wangen Brüttisellen	Riedwiesenstrasse	23'266'000	21'823'000	Marktwert	-	-	12'108 m2 Stockwerkeigentum
Isola	4226 Breitenbach	Passwangenstrasse	43'837'400	46'296'800	Marktwert	2'961'728	2'600'607	114'280 m2 Büro- und Gewerbeflächen
Aeschenplatz	4052 Basel	Aeschenplatz 6	193'134'650	192'464'650	Marktwert	1'627'627	4'969'320	10'876 m2 Büro- und Gewerbeflächen
Neuhaussstrasse	4052 Basel	Neuhaussstrasse	14'694'000	14'974'000	Marktwert	194'867	293'828	3'243 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Florissant	1206 Genève	Rte de Florissant 5	118'000'000	120'180'000	Marktwert	-	-	4'976 m2 Stockwerkeigentum
Schachenweid	8618 Oetwil am See	Schachenstrasse 15	35'150'000	36'660'000	Marktwert	26'536	7'038	16'063 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Hohlstrasse	8004 Zürich	Hohlstrasse 190/192	115'850'000	115'450'000	Marktwert	1'368'114	1'622'428	3'884 m2 Büro- und Gewerbeflächen
Affolternstrasse	8050 Zürich	Affolternstrasse 168/170	5'535'000	5'494'000	Marktwert	61'287	35'490	1'043 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Haldenstrasse	8045 Zürich	Haldenstrasse 20	22'720'000	21'260'000	Marktwert	92'959	166'760	1'326 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Unter Erlen	8832 Wollerau	Altenbachstrasse	66'840'000	60'917'000	Marktwert	98'155	51'000	19'023 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Limmattalstrasse	8049 Zürich	Limmattalstrasse 281	16'230'000	14'500'000	Marktwert	85'675	59'155	1'341 m2 Stockwerkeigentum und Miete
Thurgauerstrasse	8050 Zürich	Thurgauerstrasse 54	144'820'000	141'130'000	Marktwert	4'549'365	1'184'220	6'894 m2 Büro- und Gewerbeflächen
Schaffhauserstrasse	8152 Opfikon	Schaffhauserstrasse 134	37'820'000	28'910'000	Marktwert	1'343'599	275'889	8'326 m2 Büro- und Gewerbeflächen
Schüepwis	8117 Fallanden	Schüepwisstrasse	10'210'000	-	Marktwert	-	-	4'317 m2 Stockwerkeigentum
Rundiweg	8707 Uetikon am See	Rundiweg	24'130'000	-	Marktwert	-	-	9'010 m2 Stockwerkeigentum
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			1'339'555'329	1'310'016'523		14'450'279	13'477'097	

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten En Porteau in Saint-Légier-La Chiésaz (VD) und Plateau de la Gare in Estavayer-le-Lac (FR) mit Total-Wert CHF 28'351'000 geht das Eigentum an die Seraina Investment Foundation automatisch über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Bei den übrigen Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation bereits Grundeigentümer.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.1% und 4.5% (Vorjahr: zwischen 2.0% und 3.4%).

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2023 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 60'660'478 (Vorjahr: CHF 42'895'776).

Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr: CHF 0).
Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2023 als auch per 31. Dezember 2022 keine Wertberichtigungen gebildet.

Transitorische Aktiven

Bei den transitorischen Aktiven handelt es sich um Abgrenzungen für noch nicht verrechnete Nebenkostenabrechnungen der Liegenschaftsverwaltung Gribi sowie eine Anzahlung der Grundstücksgewinnsteuern für die Liegenschaft Cossonay.

Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, welche erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	-53'584'000	-76'585'641
Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	-53'584'000	-76'585'641

Bankverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Ifr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen Swiss Development Residential	-286'703'144	-269'046'470
Total Bankverbindlichkeiten	-286'703'144	-269'046'470

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und MwSt.	-940'075	-284'113
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	-940'075	-284'113

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich realisierte Grundstücksgewinnsteuern, Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltung und Steuerrückstellungen der SIF Espace AG und SIF Florissant SA.

Latente Steuern

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	-46'465'688	-34'205'214
Veränderung latente Steuern 2023 bzw. 2022 gemäss Erfolgsrechnung	6'968'570	-12'260'474
Latente Steuern SIF LIVING ESG	3'963'410	-
Latente Steuern per Bilanzstichtag	-35'533'708	-46'465'688

Bei den Projekten Les Genêts (Genf), Feldmühle (Rorschach), Sonnenplatz (Emmen) und Glasi-Areal Gebäude P, Q, R und S (Bülach) haben projektspezifische Sachverhalte dazu geführt, bei der Bestimmung der Haltedauer vom Zeitraum des Liegenschafts Kauf bis zum Bilanzstichtag abzuweichen. Statt des Bilanzstichtags werden andere Zeitpunkte hinzugezogen (u.a. erwarteter Erhalt der Baubewilligung oder geplante Fertigstellung).

Bei Übertragung der Liegenschaften von der Anlagegruppe SDR an die SIF Living wurde weder Handänderungs- noch Grundstücksgewinnsteuer realisiert. Die latenten Grundstücksgewinnsteuern wurden erfolgsneutral an die Anlagegruppe SIF LIVING ESG übertragen.

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
19. Emission	28.02.2022 bis 06.04.2022	470'142	66'840'253
20. Emission	11.05.2022 bis 14.06.2022	120'682	17'157'364
21. Emission	01.09.2022 bis 12.10.2022	75'511	10'735'373
Total Geschäftsjahr 2022		666'335	94'732'990
22. Emission	30.01.2023 bis 10.03.2023	82'955	12'250'000
Total Geschäftsjahr 2023		82'955	12'250'000

in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
19. Emission		-	1'002'604
20. Emission		160'121	179'762
21. Emission		264'627	165'000
Total Geschäftsjahr 2022		424'748	1'347'366
22. Emission		-	163'750
Total Geschäftsjahr 2023		-	163'750

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position «Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen» ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diente ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesen.

Bei Neuausgabe von Ansprüchen an Grossinvestoren wurden im Geschäftsjahr 2023 CHF 20'000 Ausgabekommission rückerstattet. Abgesehen von den in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesenen Vertriebskosten hat die Seraina Investment Foundation im Berichtsjahr weder Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen bezahlt noch vereinnahmt.

Transaktionsgebühren

Sämtliche Transaktionsgebühren wurden aktiviert und sind an die Seraina Invest AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zugunsten der Seraina Invest AG ausgewiesen.

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Aufwendungen Depotbank (ab 1.10.2022)	-290'816	-96'000
Sonstige Passivzinsen		
• Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	-	-255'746
Hypothekarzinsen	-4'847'545	-1'449'048
Übriger Finanzierungsaufwand	-38'183	-282'175
Total Finanzierungsaufwand	-5'176'544	-2'082'969
Zinsertrag	8'303	53
Zinsertrag	8'303	53

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten die Auflösung der transitorischen Passiven der SIF Florissant SA, die Ausgleichszahlung für die Liegenschaft Gloggeguet in Schaffhausen sowie Erträge aus der Vergleichsvereinbarung für die Liegenschaft in Gland.

Total-Gebühr

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Total-Gebühr Stammvermögen	-	-663'317
Gesamtgebühr (All-in-Fee) Seraina Invest AG	-8'836'395	-5'023'760
Total	-8'836'395	-5'687'077

Verpfändete Aktiven

Bauland, angefangene und fertige Bauten der Anlagegruppe Swiss Development Residential

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verpfändetes Bauland	853'756'650	882'834'950

Der Betrag des verpfändeten Baulands resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

Kennzahlen der Anlagegruppe Swiss Development Residential

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

in CHF	Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
Mietausfallquote	16.06 %	13.19 %
Fremdfinanzierungsquote	24.60 %	25.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.59 %	0.70 %
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.81 %	0.94 %
Eigenkapitalrendite	1.02 %	3.87 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.40 %	3.02 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	1.02 %	3.87 %

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die 2023 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese 15.99% betragen.

5. Details zur Jahresrechnung

Anlagegruppe SIF FOCUS

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Bauland bewertet zu Marktwerten	7'902'521	10'029'308
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	6'400'000	6'400'000
Total Bauland	14'302'521	16'429'308
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	14'302'521	16'429'308
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	6'400'000	6'400'000
Davon zu Marktwerten bewertet	7'902'521	10'029'308

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 7.903 Mio. geschätzt wird.

			Bilanzwert	Bilanzwert
			Bilanzwert	Bilanzwert
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2023	31.12.2022
Talgut-Zentrum West	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	-	-
Zowo	3052 Zollikofen (BE)	Industriestrasse 3	4'606'000	5'790'000
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	3'296'521	4'239'308
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			7'902'521	10'029'308
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	Bilanzwert	Bilanzwert
			31.12.2023	31.12.2022
Manufakt 4123	4123 Allschwil (BL)	Lettenweg 74	6'400'000	6'400'000
Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten			6'400'000	6'400'000

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation Grundeigentümer.

Der für die Marktwernermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.8% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 2.5% und 3.3%).

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2023 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 365'775 (Vorjahr: CHF 255'523).

Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr: CHF 0).
Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2023 als auch per 31. Dezember 2022 keine Wertberichtigungen gebildet.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Kosten für die Depotbankgebühren.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeit Dritte	-19'705	-12'404
Verbindlichkeit Seraina Investment Foundation Stammvermögen	-	-5'150
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-19'705	-17'554

Mietertag netto				
Mietertag netto				
Bewertung	2023	2022	Grundstücksfläche	Typ
Marktwert	-	113'870.60	10756 m2	Büro, Geschäfte und Wohnen
Marktwert	3'489	3'612	3'662 m2	Büro
Marktwert	37'383	42'600	1'637 m2	Büro und Wohnen
	40'872	160'083		
Mietertag netto				
Bewertung	2023	2022	Grundstücksfläche	Typ
Anschaffungskosten	166240.13	129'286.52	3'240.00 m2	Büro und Wohnen
	166'240	129'287		

Latente Steuern

in CHF	2023	2022
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	-121'027	-1'922'000
Veränderung latente Steuern 2023 bzw. 2022	101'161	1'800'973
Latente Steuern per Bilanzstichtag	-19'866	-121'027

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
4. Emission	17.05.2022 bis 28.07.2022	5'500	608'688
Total Geschäftsjahr 2022		5'500	608'688
		-	-
Total Geschäftsjahr 2023		-	-

in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe- kommission
4. Emission	17.05.2022 bis 28.07.2022	-	3'043
Total Geschäftsjahr 2022		-	3'043
		-	-
Total Geschäftsjahr 2023		-	-

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position «Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen» ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diene ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesen.

Transaktionsgebühren

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionsgebühren an die Seraina Invest AG bezahlt.

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionsgebühren an die Seraina Invest AG bezahlt.

in CHF	2023	2022
Aufwendungen Depotbank (ab 1.10.2022)	-2'586	-1'100
Sonstige Passivzinsen		
Übriger Finanzierungsaufwand	-634	-2'667
Total Finanzierungsaufwand	-3'220	-3'767

Total-Gebühr

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Total-Gebühr Stammvermögen	-	-12'628
Gesamtgebühr (All-in-Fee) Seraina Invest AG	-131'901	-27'463
Total	-131'901	-40'091

Kennzahlen der Anlagegruppe SIF FOCUS

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

in CHF	Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
Mietausfallquote	22.29 %	0.18 %
Fremdfinanzierungsquote	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.79 %	0.54 %
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.79 %	0.73 %
Eigenkapitalrendite	-14.63 %	-1.47 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-15.05 %	-1.11 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote	0.00 %	0.00 %
Anlagerendite	-14.63 %	-3.41 %

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die 2023 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen der Entwicklungsliegenschaften beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese 23.54% betragen.

6. Details zur Jahresrechnung

Anlagegruppe SIF LIVING ESG

Bestandesliegenschaften

in CHF	2023
Bestandesliegenschaften bewertet zu Marktwerten	65'260'300
Total Bestandesliegenschaften	65'260'300
Total Bestandesliegenschaften	65'260'300
Davon zu Marktwerten bewertet	65'260'300

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet die zu Marktwerten bilanzierte Bestandesliegenschaften. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 65.260 Mio. geschätzt wird.

Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	Bilanzwert	Bilanzwert	Bewertung	Mietertag netto		Grundstücksfläche	Typ
			31.12.2023	31.12.2022		2023	2022		
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 23-27	18'060'000	-	Marktwert	144'552	-	11'225 m2	Wohnen
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	840'300.00	-	Marktwert	14'515.35	-	21487 m2	Büro und Wohnen
Les Genêts	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin de Champ-Baron 22	12'980'000.00	-	Marktwert	94'522.37	-	9039 m2	Büro und Wohnen
Glasl Haus S	8180 Bülach (ZH)	Dolomitgasse 2	33'380'000.00	-	Marktwert	247'010.38	-	856 m2	Wohnen
Total Bestandesliegenschaften			65'260'300	-		500'600	-		

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation Grundeigentümer.
Der für die Marktwernermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.5% und 3.6%.

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2023 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 3'556'588.

Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern. Auf den Forderungen wurden per 31. Dezember 2023 keine Wertberichtigungen gebildet.

Passive Rechnungsabgrenzung

Bei den transitorischen Passiven handelt es sich um Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltungen.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2023
Verbindlichkeit Dritte	-9'419
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-9'419

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
1. Emission	08.06.2023 bis 24.08.2023	592'400	59'240'000
Total Geschäftsjahr 2023		592'400	59'240'000

in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
1. Emission	08.06.2023 bis 24.08.2023	-	-
Total Geschäftsjahr 2023		-	-

Transaktionsgebühren

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionsgebühren an die Seraina Invest AG bezahlt.

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionsgebühren an die Seraina Invest AG bezahlt.

in CHF	2023
Aufwendungen Depotbank	-4'300
Übriger Finanzierungsaufwand	-31
Total Finanzierungsaufwand	-4'331

Verpfändete Aktiven

in CHF	2023
Verpfändetes Bauland	46'360'000

Der Betrag der verpfändeten Aktiven resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

Kennzahlen der Anlagegruppe SIF LIVING ESG

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

in CHF	2023
Mietausfallquote	4.33 %
Fremdfinanzierungsquote	12.55 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	96.29 %
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.00 %
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.00 %
Eigenkapitalrendite	0.75 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.61 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %
Ausschüttungsquote	0.00 %
Anlagerendite	nicht anwendbar

7. Weitere
Offenlegungen

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10.10.2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2023 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche an dieser Stelle hätten ausgewiesen werden müssen.

8. Gewinnverwendung

Gemäss dem durch die Anlegerversammlung am 6. Dezember 2022 genehmigten Stiftungsreglement werden die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppen grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass in einzelnen Anlagegruppen der jährliche Nettoertrag nach Massgabe der Ansprüche an die Anleger ausgeschüttet wird. Werden Erträge ausgeschüttet, so legt der Stiftungsrat die Höhe der Ausschüttung fest.

Für das Geschäftsjahr 2023 (wie auch im Vorjahr 2022) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppen Swiss Development Residential, SIF FOCUS, SIF LIVING ESG sowie des Stammvermögens zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

Gewinnverwendung Stammvermögen

in CHF	2023	2022
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	466'381	405'623
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	34'293	60'758
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	500'674	466'381
Ausschüttung an die Anleger	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	500'674	466'381

Gewinnverwendung Anlagegruppe Swiss Development Residential

in CHF	2023	2022
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	192'970'442	151'920'290
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	11'351'791	41'050'152
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	204'322'233	192'970'442
Ausschüttung an die Anleger	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	204'322'233	192'970'442

Gewinnverwendung Anlagegruppe SIF FOCUS

in CHF	2023	2022
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	1'372'120	1'629'371
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-2'524'733	-257'251
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	-1'152'613	1'372'120
Ausschüttung an die Anleger	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	-1'152'613	1'372'120

Gewinnverwendung Anlagegruppe SIF LIVING ESG

in CHF	2023	2022
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	-	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	444'992	-
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	444'992	-
Ausschüttung an die Anleger	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	444'992	-

2 0
2 3

**Bericht der
Revisionsstelle &
Bewertungsbericht**



Ernst & Young AG
Maggplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Anlegerversammlung der
Seraina Investment Foundation, Zürich

Zürich, 28. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Wir haben die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren



und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- ▶ die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- ▶ die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- ▶ die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- ▶ die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- ▶ in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner weisen wir Sie darauf hin, dass die Anlagerichtlinien gemäss Artikel 3 des Prospekts der Anlagegruppe Swiss Development Residential per 31. Dezember 2023 nicht eingehalten sind. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Anmerkung *Verstoss gegen Anlagebeschränkungen* im Anhang 4 der Jahresrechnung.



Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Patrick Schaller
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Rico Fehr
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

- Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraïna Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 43 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, sieben davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, zwei der Liegenschaften sind durch Kaufverträge gesichert).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraïna Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

Einzelne Projekte werden von SIF mittels Landvorhaltungsmodell mit einem Entwicklungspartner abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt abschliessen. Die für SIF vertraglich vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation unter Berücksichtigung der Transaktionskosten berechnet. Eine juristische Prüfung der Vertragssituation ist nicht Bestandteil des Bewertungsmandates.

Bewertungsbericht

Kommentar Wertentwicklung

Die Wertentwicklungen von Entwicklungsportfolios wurde 2023 durch das schwierige Marktumfeld mit steigenden Zinsen und der Bauteuerung negativ beeinflusst. Das Portfolio Anlagegefass «Swiss Development Residential» der Seraïna Investment Foundation vermochte die negative Entwicklung durch Projektfortschritte sowie dank positiven Entwicklungen der Verkaufserlöse und Marktmieten über das gesamte Anlagegefass zu einem Grossteil kompensieren.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 1'435.26 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 1'406.91 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 28.35 Mio. sind durch Kaufverträge gesichert).

Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 14. Februar 2024

Wüest Partner AG



Julia Selberherr
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur
Partner



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seralina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «SIF FOCUS» per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 3 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seralina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

Bewertungsbericht

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 14.30 Mio. geschätzt.

Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 14. Februar 2024

Wüest Partner AG



Julia Selberherr
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur
Partner



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «SIF Living ESG» per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 4 Liegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Liegenschaftsunterlagen sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Bewertungsbericht

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 65.26 Mio. geschätzt.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten.

Zürich, 14. Februar 2024

Wüest Partner AG



Julia Selberherr
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur
Partner



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

Impressum

© Seraina Investment Foundation, 2024

Der Geschäftsbericht 2023 der Seraina Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die elektronische deutsche Version.

**Projektleitung, Konzeption,
Gestaltung und Programmierung**
Alina Lang, Seraina Invest AG, Zürich

Text
Lena Nasdal

Fotografie
Nicolas Bruni

Fotolocation
BoConcept Zürich

Übersetzung
Supertext, Zürich