QUARTALSBERICHT Q3 2026
«SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»



Seraina Investment Foundation

Anlageklasse	Immobilien Schweiz
Währung	CHF
Strategie	Entwicklung (Wohnen)
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG / KPMG AG
Ertragsverwendung	Thesaurierend
Erste Liberierung	03.03.2017
Valoren-Nr. / ISIN	34401187 / CH0344011876
Benchmark	KGAST Immo-Index (Wohnen)
Bloomberg Ticker	STSWDVR SW

Anlagestrategie

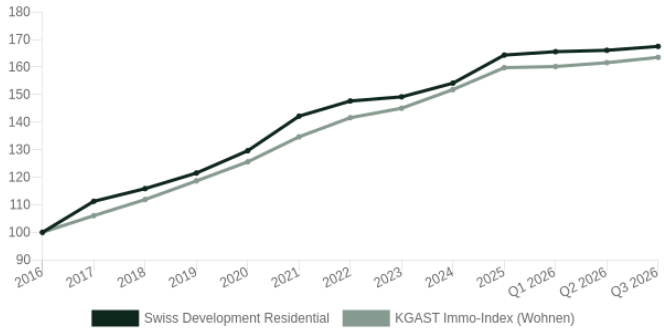
Die strategische Allokation der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilienprojekten von mindestens 70 % fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Bestandesimmobilien mit Entwicklungspotenzial beinhalten. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insb. den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	Swiss Development Residential
Bruttovermögen	CHF 1.93 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.55 Mrd.
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.80 Mrd.
Performance YTD	1.92%
Performance seit Lancierung	67.50%
NAV pro Anspruch	CHF 167.4959
NAV-Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	53
Belehnungsquote	16.83%
Betriebsaufwandsquote TERisa (GAV) YTD	0.49%

Performance

Anlagerenditen SDR | KGAST Wohnen



Nach Stadium

Entwicklung mit Zwischennutzung	50.97%
Entwicklung, Bau	47.90%
Operativ	1.13%

Aktueller Marktwert nach Region

Region Bern	6.22%
Region Innerschweiz	5.81%
Region Nordwestschweiz	18.35%
Region Zürich	42.62%
Genferseeregion	27.00%

Nutzungsart

Wohnen	76.00%
Retail	2.77%
Büro	13.48%
Gewerbe, Industrie, Lager	3.80%
Übrige	3.95%

Kommentar

Im dritten Quartal lag der Fokus auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios. Dieses wurde durch **neue Projekte in Oberägeri (ZG), Aarau Rohr (AG) und Langnau am Albis (ZH)**gezielt ergänzt. Ein wesentlicher Meilenstein wurde beim Projekt «Limmattalstrasse» in Zürich erreicht: Das Projekt wurde **vollständig fertiggestellt und sämtliche Wohnungen erfolgreich verkauft**. Die letzte Wohnung wurde im August übergeben.

Für das vierte Quartal 2026 erwarten wir weiterhin ein grundsätzlich positives Marktumfeld für Schweizer Wohnimmobilien. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, das begrenzte Neubauangebot in wirtschaftsstarken Regionen sowie das tiefe Zinsniveau unterstützen die Entwicklungstätigkeit. Gleichzeitig gewinnen die Standortqualität und eine marktgerechte Preisgestaltung weiter an Bedeutung. Eine sorgfältige Projektselektion sowie eine konsequente Kosten- und Umsetzungssteuerung bleiben daher entscheidend für den Projekterfolg. Vor diesem Hintergrund sehen wir die Anlagegruppe mit ihrem Fokus auf nachfragestarke Wohnstandorte gut positioniert, um weitere Entwicklungsfortschritte zu erzielen und langfristige Wertschöpfungspotenziale zu realisieren.

Performance in %

Zeitraum	SDR	Benchmark
3 Monate	0.85%	1.19%
1 Jahr	5.68%	5.30%
5 Jahre (p.a.)	4.25%	4.74%
Seit Beginn (p.a.)	5.53%	5.26%
2021	9.69%	7.24%
2022	3.87%	5.15%
2023	1.02%	2.43%
2024	3.33%	4.66%
2025	6.62%	5.25%
2026	1.92%	2.95%

KGAST umweltrelevante Kennzahlen

Geschäftsjahr 2025

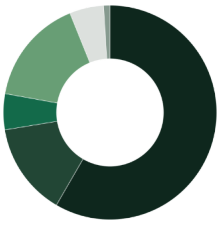
Energieintensität in kwh/m2	48.20
Energieverbrauch in MWh	13'175.75
Abdeckungsgrad in %	100.00%

Risikokennzahlen

Bezeichnung	1 Jahr	5 Jahre
Volatilität Anlagegruppe (%)	3.09%	2.58%
Volatilität Benchmark (%)	1.40%	1.40%
Tracking Error p.a. (%)	2.06%	1.48%
Sharpe Ratio	1.80%	1.57%

Gemeindetypen nach Marktwerten

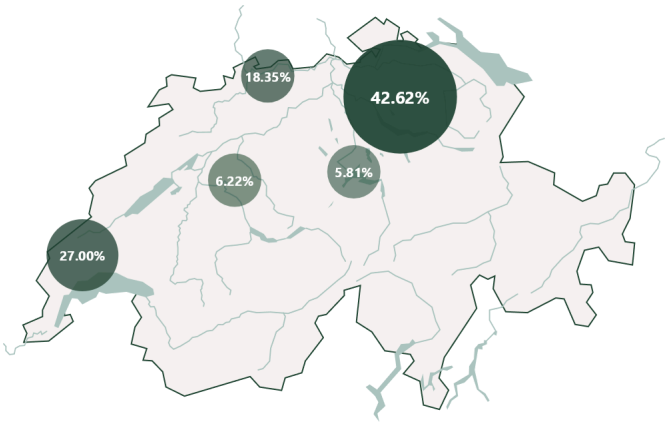
(Raumgliederungen per 01.01.2026)



Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)	58.39%
Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)	14.02%
Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)	5.42%
Agglomerationsgürtelgemeinde	16.05%
Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen	5.17%
Ländliche Gemeinde ohne städtischen Charakter	0.96%

Gemeindetypen nach Marktwerten

Regionale Portfolioaufteilung gemäss MS-Regionen Wüest Partner



Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37 · 6300 Zug
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Ingo Bofinger
Geschäftsführer Seraina Investment Foundation
+ 41 58 458 44 41
ingo.bofinger@serainainvest.ch

Peter Hausberger
Group CFO
+ 41 58 458 44 22
peter.hausberger@serainainvest.ch

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Seraina Invest AG (nachfolgend «SI») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SI gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SI zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient lediglich Informationszwecken und der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen an der SI dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SI. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SI weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindexes erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. Depotbank ist die Banque Cantonal Vaudoise. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SI kostenlos bezogen werden. Die Total Expense Ratio (TERISA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.