

INNOVATIV – NACHHALTIG – KOMPETENT

27. EMISSION SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL

Seraina Investment Foundation

Ingo Bofinger, Geschäftsführer

März 2026



A DECADE OF VALUE CREATION

EXECUTIVE SUMMARY



Erfolgreiche Vergangenheit

- 26. Emission Herbst 2025 vollumfänglich gezeichnet
- Kapital vollumfänglich in neue Projekte in Langnau a.A., Allschwil, Meyrin (GE), Zollikofen und Dielsdorf investiert.



Portfoliodiversifikation

- Emission Zielvolumen: CHF 120–160 Mio.
- Pipeline mit neuen Projekten gesichert für Baustart bereits im Jahr 2026 bis Jahre 2028+
- Investition in neue Projekte und Standorte zur weiteren Portfoliodiversifikation



Eckdaten Finanzziele

- Zielrendite: >5.5% p.a.
- Rendite seit Auflage bis GJ 2025: 7.15% p.a. bzw. 5.68% annualisiert
- Rendite 1 Jahr per 31.12.2025: 6.62%



Nachhaltigkeit

- Prospektiv nach Fertigstellung auf Basis Wüest Partner, REIDA CO2 Benchmark:
 - Intensität der Treibhausgas-Emissionen Scope 1-2: CO₂-Äquivalente pro m² Energiebezugsfläche und Jahr: 2.30 kg
 - Energieintensität: 48.20 kwh/m²
 - Abdeckungsgrad nach AMAS: 100%

ANLAGEPROFIL SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL



SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL (SDR)

Core + / Value add

Wohnraumentwicklung
Schweiz

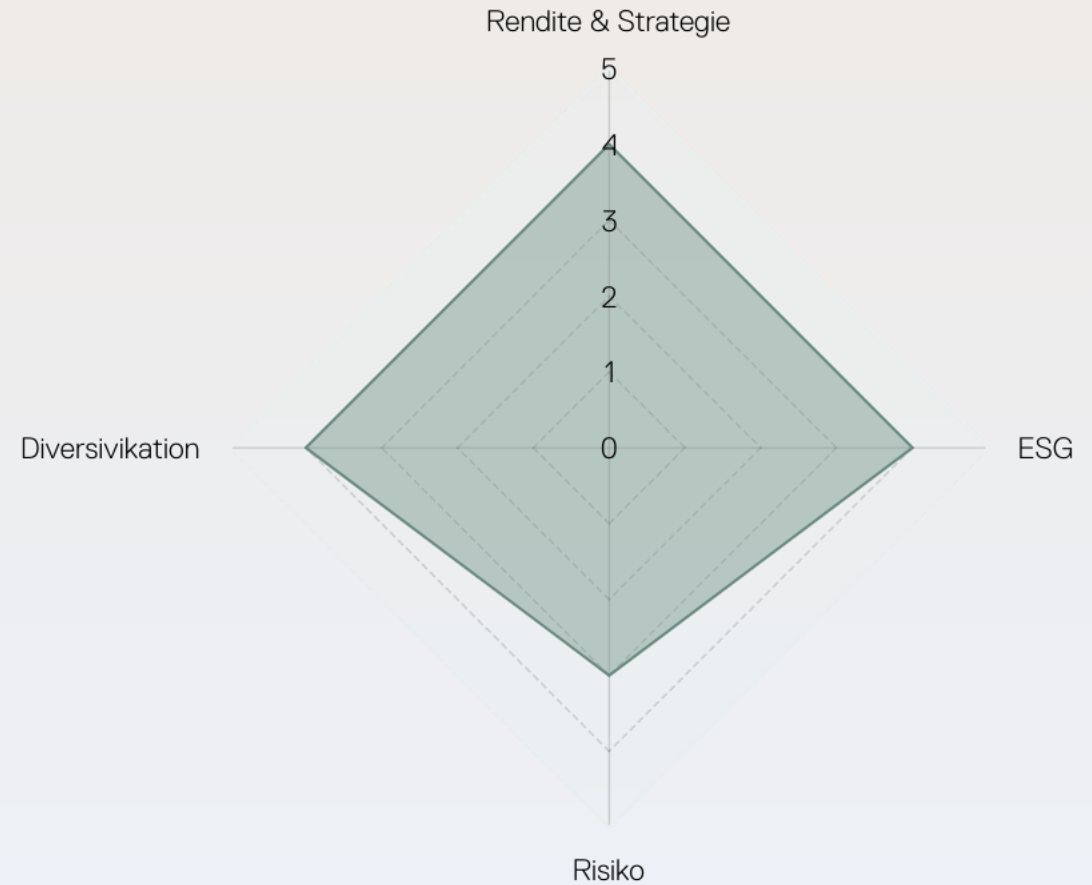
> 5.5% p.a.

Investment Case

Ergänzungsbaustein zu
"klassischem" Bestandsportfolio mit
Fokus auf **Entwicklung & Bau**

Portfolio Impact

- ✓ Steigerung Portfolio Resilienz
- ✓ Wertsteigerung
- ✓ Breite Diversifikation
- ✓ Transformation von fossiler Energie



TRACK RECORD



Asset under Management

1.74 Mia.

Rendite

(seit Auflage bis 31.12.2025)

7.15% / 5.68% annualisiert

Fremdkapital / LTV

(per 31.12.2025)

17.99%

TER GAV (GJ 2025)

0.62%

TER NAV (GJ 2025)

0.82%

Institutionelle Anleger

87

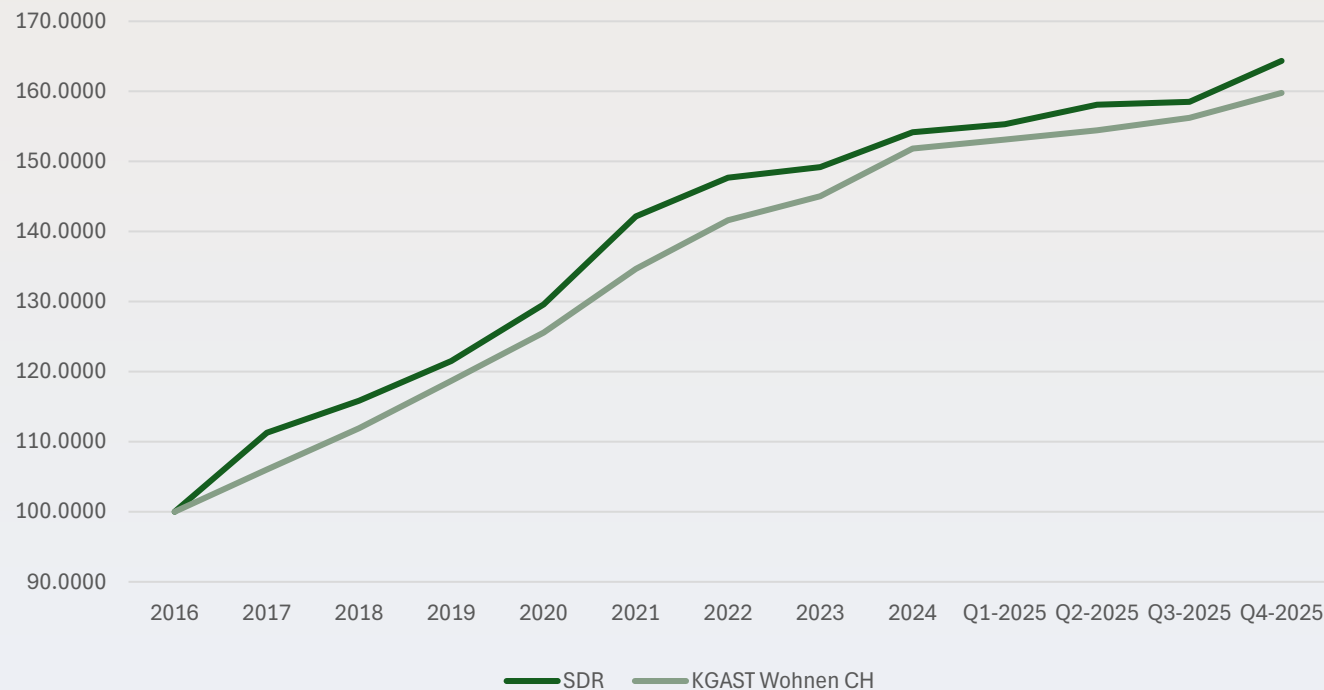
Aufwertungen

> CHF 80 Mio. in 2025

PERFORMANCE SDR – HISTORIE BIS ENDE GESCHÄFTSJAHR 2025

Seit Auflage: Rendite von 7.15% p.a. bzw. 5.68% annualisiert
(KGAST Wohnen 6.64% p.a. bzw. 5.34% annualisiert)

Anlagerenditen SDR | KGAST Wohnen 2016 = 100



- **Track Record:**

Konstante Outperformance gegenüber Benchmark:

- **5-Jahresperformance annualisiert per 31.12.2025:**

SDR	KGAST Wohnen	KGAST Immo Index
4.86%	4.62%	4.28%

- **1-Jahresperformance rollierend per 31.12.2025:**

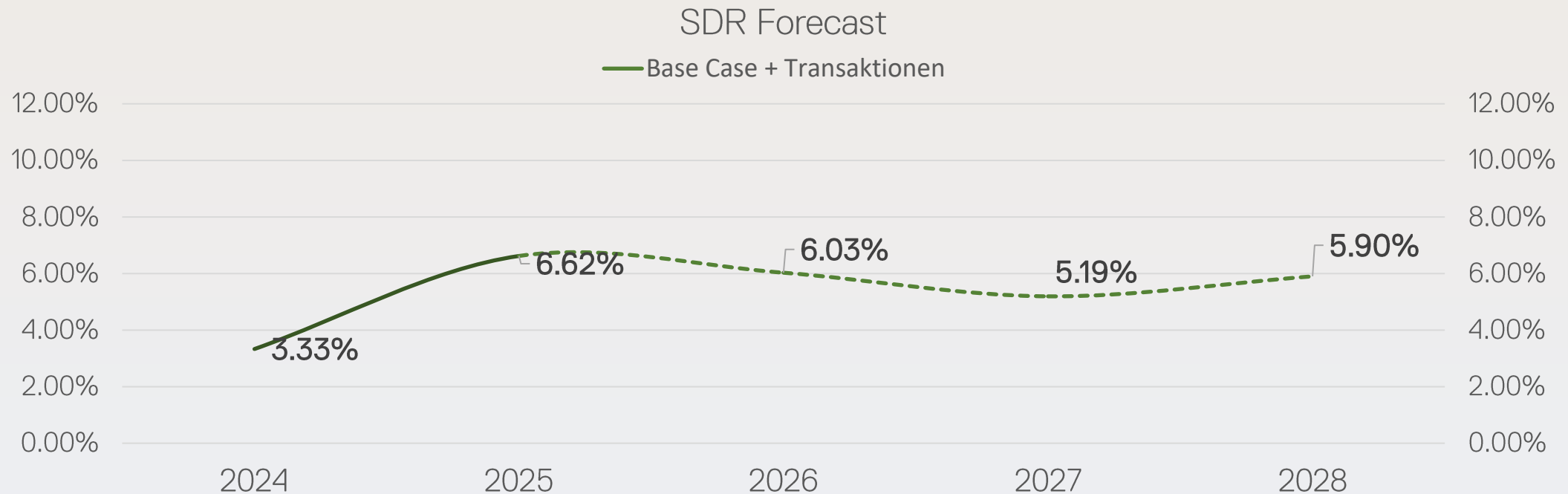
SDR	KGAST Wohnen	KGAST Immo Index
6.62%	5.25%	5.00%

- **Quartalsperformance Q4/2025:**

SDR	KGAST Wohnen	KGAST Immo Index
3.70%	2.27%	1.52%

PERFORMANCE SDR - AUSBLICK

Erfolgreiche Jahresperformance 6.62% (KGAST Wohnen: 5.25%) mit starken Renditen in den Folgejahren



*Frühere oder prognostizierte Wertentwicklungen lassen keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Performance zu.

- Viele Rendite sowie STOWE-Projekte in der TU-Submission im Jahr 2026 mit geplantem Baustart 26/27
 - Priorität liegt in Sicherstellung der Baukosten sowie einer effizienten Vermarktung, sodass die Wertsteigerung effektiv realisiert werden kann
- Mit Erreichung von signifikanten Meilensteinen (u.a. Rechtskraft Baubewilligungen) sowie der starken Aufnahme von Bautätigkeiten wird mit konstanteren Wertveränderungen gerechnet

KEY MILESTONES SDR – ALS BASIS FÜR KÜNFTIGE PERFORMANCE

Erreichen von relevanten Milestones bei Projekten mit rechtskräftigen Baubewilligungen sowie Kostensicherheit resultierend aus TU-Submissionen und Abbau von Rückstellungen

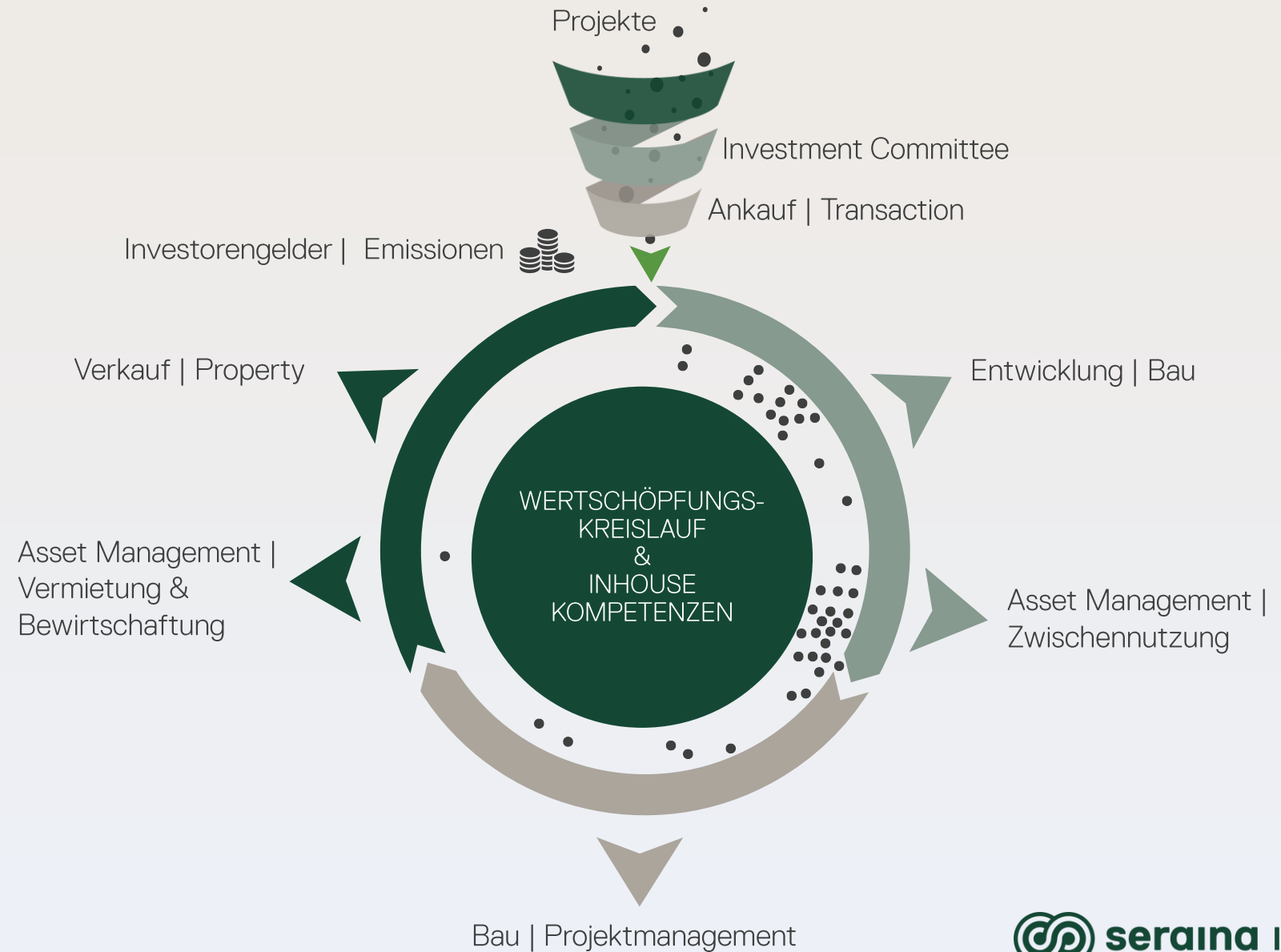
Gefäss	Projekt	Projektname	Status / Art	2026				2027			
				Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
SDR	9160	St. Léger - En Porteau	Entwicklung			RGP				EBG	
SDR	9164	Solothurn - Hofmatt Süd	Entwicklung		BBW RGP RBW	TUWV	BAS				
SDR	9167	Adliswil - Hilti	Entwicklung				EGP				
SDR	9169	Vitznau - Sonnhalde	Bau								
SDR	9179	Genf - Jardin des Nations	Entwicklung			RGP				EBG	
SDR	9190	Niederlenz - Böllistrasse	Bau			BAF					
SDR	9191	Gland - Chemin des Pommiers	Entwicklung	EBG		BBW	RBW TUWV	BAS			
SDR	9192	Gland - Chemin des Magnenets	Entwicklung	TUWV BAS						BAF	
SDR	9195	Breitenbach - Isola	Entwicklung							EGP	
SDR	9196	Basel - Aeschenplatz	Entwicklung			RGP	EBG		BBW RBW		
SDR	9198	Genf - Florissant	Entwicklung	RBW		TUWV		BAS			
SDR	9199	Zürich - Hohlstrasse	Entwicklung		BBW			RBW	TUWV		
SDR	S001	Oetwil am See - Schachenweid	Bau						BAF		
SDR	S003	Zürich - Haldenstrasse	Bau			BAF					
SDR	S007	Wollerau - Unter Erlen	Entwicklung								
SDR	S009	Zürich - Limmattalstrasse	Bau		BAF						
SDR	9185	Zollikofen - Bärenareal	Entwicklung		BBW RBW TUWV		BAS				
SDR	9186	Zollikofen - Via Berna	Entwicklung	TUWV	BAS						
SDR	9187	Ittigen - Hochhaus Papiermühle	Entwicklung	RBW	TUWV BAS						
SDR	9189	Bolligen - Bolligenstrasse	Entwicklung		RGP BBW	RBW TUWV	BAS				
SDR	9180	Ittigen - Talgut Zentrum Ost	Entwicklung	BBW	RBW		TUWV	BAS			
SDR	S005	Ittigen - Talgut Zentrum West	Entwicklung				PRD			EGP	
SDR	15055	Allschwil - Kubus74	Bau								
SDR	9194	Meyrin - Ruisseau	Entwicklung								
SDR	15046	Zürich - Thurgauerstrasse	Entwicklung							EBG	
SDR	15049	Fällanden - Schüepwis	Bau							BAF	
SDR	15050	Uetikon am See - Rundiweg	Bau							BAF	
SDR	15051	Zürich - Loorenstrasse	Entwicklung	BBW	RBW	TUWV		BAS			
SDR	15053	Zürich - Stettbacherrain	Entwicklung		EBG		BBW	RBW		TUWV	
SDR	15054	Zollikon - Rosenweg	Entwicklung	EBG	BBW	RBW			TUWV		
SDR	15056	Zollikofen - ZOWO neo	Entwicklung								
SDR	15057	Langnau am Albis - Hehlstrasse	Entwicklung	PRD		EBG		BBW		RBW	
SDR	15058	Langnau am Albis - Hehlweg	Entwicklung	PRD		EBG		BBW		RBW	
SDR	15059	Langnau am Albis - Langmoos	Entwicklung	PRD		EBG		BBW		RBW	
SDR	15060	Zürich - Dielsdorf	Entwicklung	PRD		EBG		BBW		RBW	

Legende:

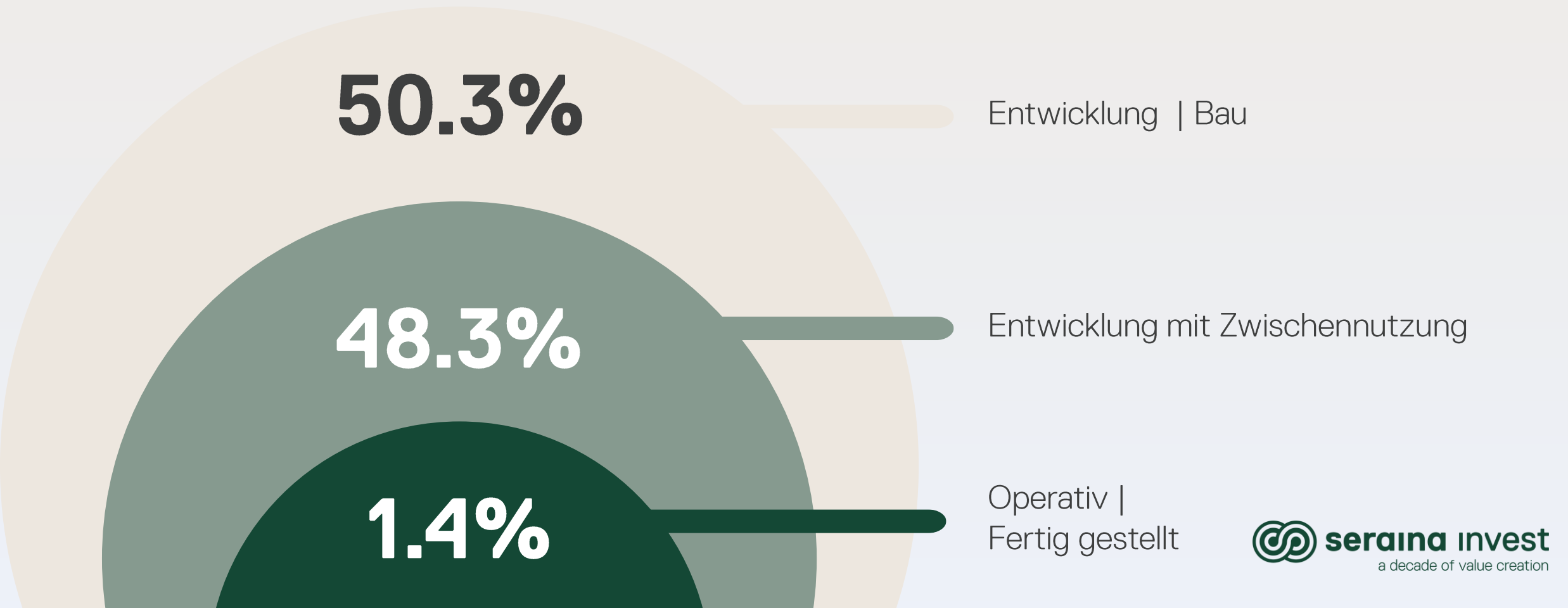
ACQ	Erfolgreiche Akquisition
PRD	Vorliegen Produktdefinition
EGP	Eingabe Gestaltungsplan
RGP	Rechtskraft Gestaltungsplan
EBG	Eingabe Baugesuch
BBW	Erhalt Bauentscheid
RBW	Rechtskraft Baubewilligung
TUWV	Unterschrift TU-Werkvertrag
BAS	Baustart
BAF	Baufertigstellung

Bewertungsrelevante Meilensteine

WERTSCHÖPFUNGS-KREISLAUF SDR



ÜBERSICHT PROJEKT-STATUS



MARKTUMFELD



Zinsen & Attraktivität

Seit der Senkung des SNB-Leitzinses auf **0.00% im Juni 2025** haben Immobilien im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen nochmals an Attraktivität gewonnen. Für institutionelle Anleger eröffnen sich dadurch stabile Renditechancen in einem tiefzinsbedingten Marktumfeld.



Baukosten

Nach Jahren deutlicher Preissteigerungen deutet sich im Hochbau für Wohngebäude eine Phase der **Stabilisierung** an. Per Oktober 2025 beträgt der Anstieg **+0.2% auf Jahresbasis**, was die Kalkulierbarkeit von Projekten verbessert und die Umsetzung von Entwicklungsstrategien erleichtert.



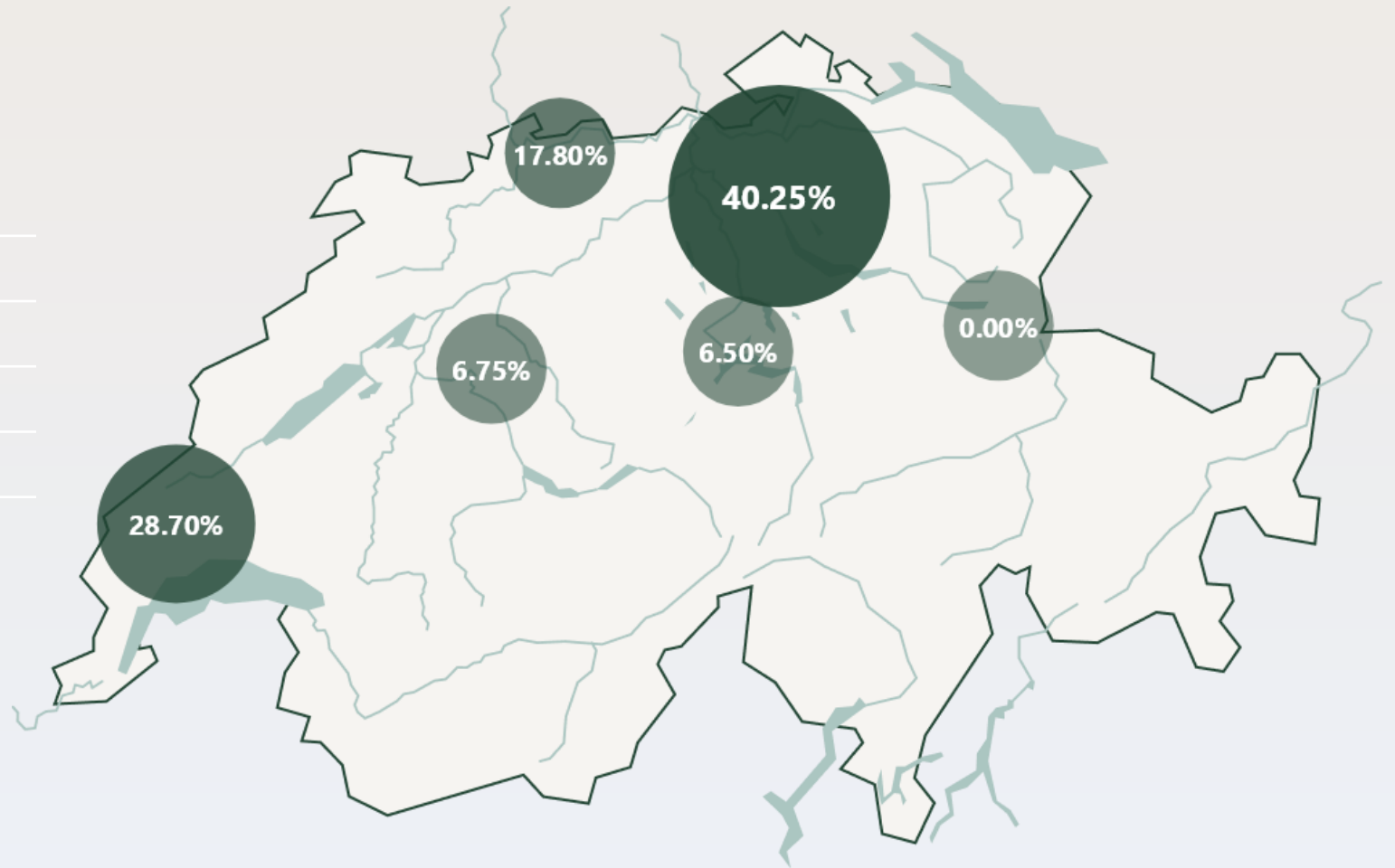
Nachfrage

Die Nachfrage nach **energieeffizientem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum** bleibt hoch. Demografischer Wandel, regulatorische Anforderungen und ESG-orientierte Anlagekriterien verstärken diesen Trend und sichern langfristig attraktive Marktbedingungen.

REGIONALE PORTFOLIOAUFTeilUNG

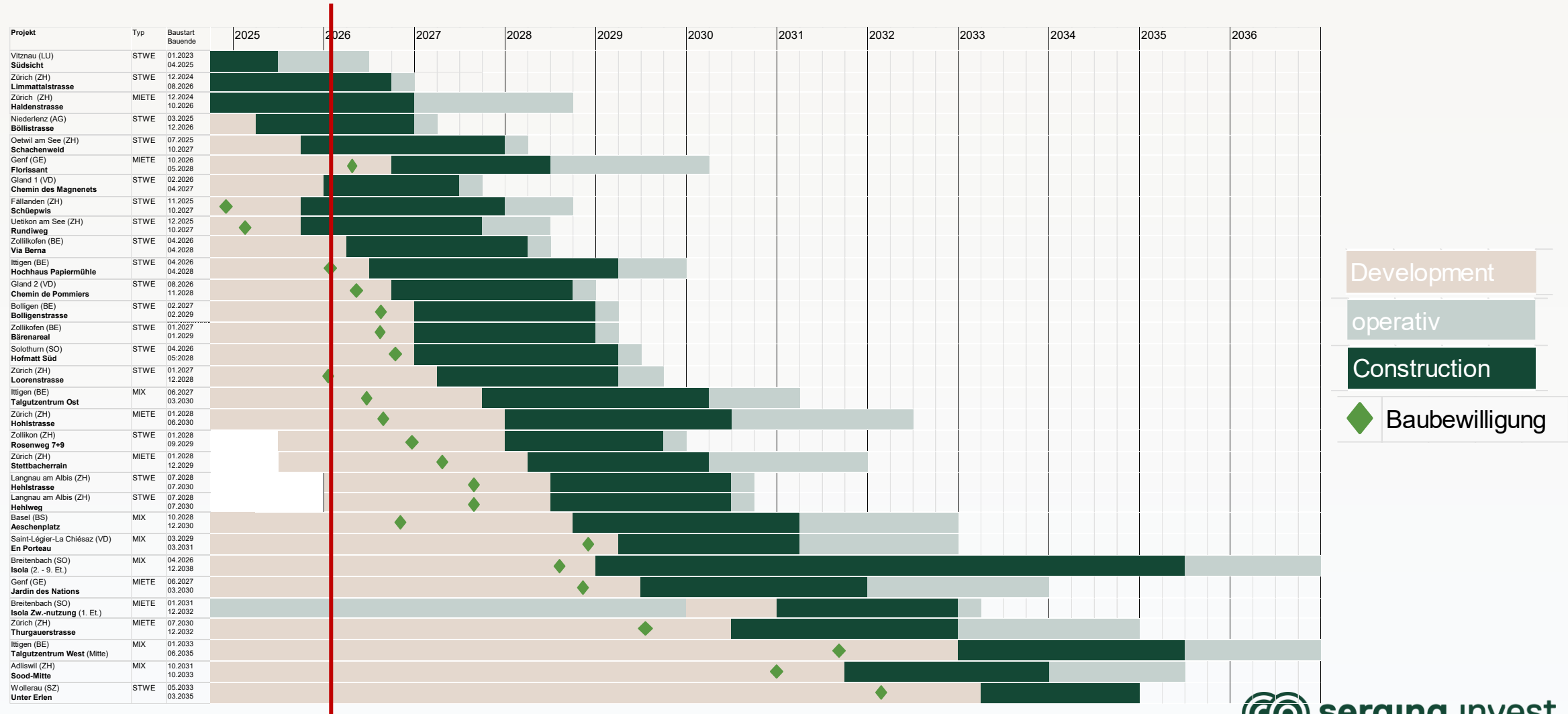
Auf Basis Monitoring-Regionen von Wüest Partner

Westschweiz und Genferseeregion	28.70%
Zürich	40.25%
Nordwestschweiz	17.80%
Bern	6.75%
Innerschweiz	6.50%
Ostschweiz	0.00%



SDR – AUSZUG PROJEKTÜBERSICHT

Breite Risikodiversifikation auf Projekte in unterschiedlichen Projektphasen reduzieren das Risikoprofil



PORTFOLIO HIGHLIGHTS

Erreichte Meilensteine im 4. Quartal 2025



Zürich – Hohlstrasse

- Baueingabe: Dez. 2025
- Aufwertung per 31.12.2025 um +7.5% im Jahresvergleich durch Nutzungsanpassungen und höherem Ertragspotential



Uetikon am See - Rundiweg

- Rechtskraft Baubewilligung
- Projektstart
- Durch Erreichung dieser Meilensteine erfolgte eine Aufwertung von rd. 10% im Jahresvergleich



Fällanden – Schüepfwis

- Baustart in Q4/2025
- Durch Erreichung dieses Meilensteins erfolgte eine Aufwertung von rd. 5% im Jahresvergleich

PORTFOLIO HIGHLIGHTS

Erreichte Meilensteine im 4. Quartal 2025 und erfolgte Ankäufe Q4/2025 – Q1/2026



Oetwil am See – «Schachenweid»

- Baufreigabe für den Hochbau in Q4/2025
- Durch Erreichung dieses Meilensteins erfolgte eine Aufwertung von rd. 11% im Jahresvergleich
- Grundsteinlegung im März 2026



Langnau am Albis

- Ankauf von 3 Grundstücken zur Realisierung von Doppel- und Reihenhäuser in Q4/2025
- Avisierter Baubeginn: 2027 / 2028
- IRR-Erwartung 5.5% - 7.0%



Dielsdorf – Kronenstrasse

- Ankauf Grundstück mit Bestand- und Entwicklungspotential
- Avisierter Baubeginn: 2028 / 2029
- IRR-Erwartung > 7.0%

SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL



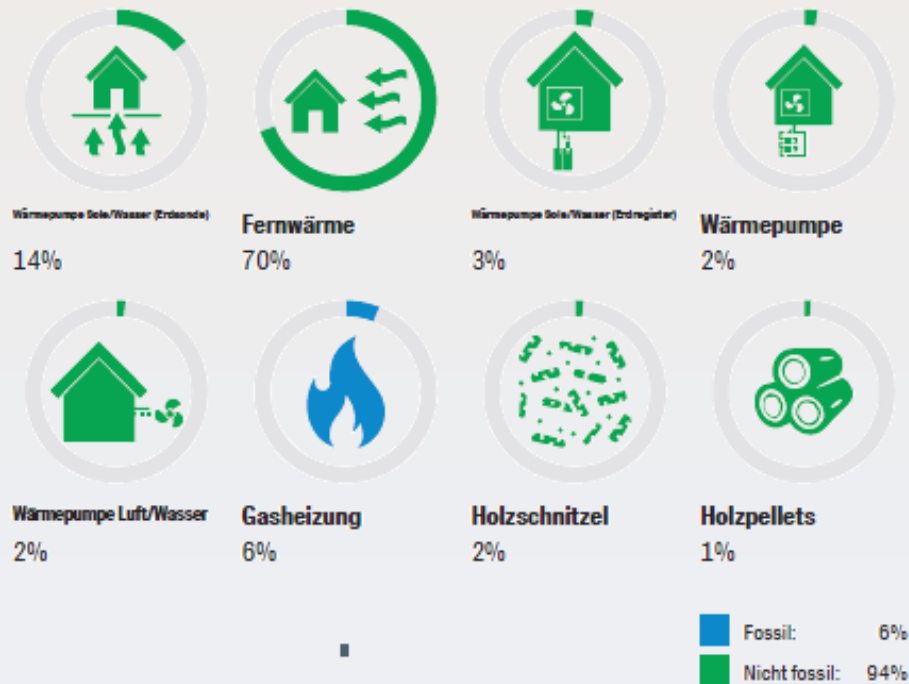
Short List Februar 2026 – zwischen CHF 210 Mio. – CHF 265 Mio.

Kanton	Bezirk	WP Matrix Lage- / Objektqualit ät	Grund- stücks- kaufpreis in Mio. CHF	Nutzungen Wohnen /Gewerbe	Planung Verkauf: Miete / STOWE	Entwicklung Wohn-/ Gewerbe Fläche qm	Off-/On- Market	Avisierter Baustart	IRR- Erwartung	Stand Trans- aktions- prozess
Zürich	Horgen	Gut / Gut	5 – 10	100% / 0%	0% / 100%	1'500 / 0	Off-Market	2028	5.5 – 6.0%	Bereits beurkundet
Zürich	Horgen	Gut / Gut	5 – 10	100% / 0%	0% / 100%	1'400 / 0	Off-Market	2029	5.5 – 6.0%	Exklusive Prüfung
Aargau	Aarau	In Arbeit	5 - 10	100% / 0%	0% / 100%	2'400 / 0	Off-Market	2029	6.0 – 6.5%	Exklusive Prüfung
Aargau	Baden	In Arbeit	10 – 15	100% / 0%	100% / 0%	4'000 / 0	Off-Market	2026	5.0 – 5.5%	Exklusive Prüfung
Aargau	Aarau	Gut / Gut	10 – 15	100% / 0%	0% / 100%	3'400 / 0	Off-Market	2026	4.5 – 5.0%	Exklusive Prüfung
Luzern	Luzern	In-Arbeit	45 – 50	100% / 0%	60% / 40%	20'000 / 0	Off-Market	2031	6.0 – 6.5%	Exklusive Prüfung
Zug	Zug	In Arbeit	20 – 25	100% / 0%	0% / 100%	2'300 / 0	On-Market	2029	5.5 – 6.0%	Finale Runde
Zürich	Zürich	In Arbeit	40 – 45	100% / 0%	60% / 40%	4'100 / 0	On-Market	2029	5.5 – 5.5%	Finale Runde
Basel-Land	Liestal	In Arbeit	15 – 20	100% / 0%	80% / 20%	5'900 / 0	On-Market	2026	4.5 – 5.0%	NBO-Phase
Zürich	Dielsdorf	In Arbeit	10 – 15	100% / 0%	100% / 0%	3'500 / 0	On-Market	2026	5.0 – 5.5%	NBO-Phase
Genf	Genf	In Arbeit	45 – 50	100% / 0%	100% / 0%	4'400 / 0	On-Market	2029	5.5 – 6.0%	NBO-Phase

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Portfolio Zielkennzahlen nach Realisierung der Projekte (31.12.2025)

Energieträgermix (Wärme, modelliert)



- **WP ESG-Rating** bewertet die Nachhaltigkeit von Standorten und Gebäuden
- Nachhaltiges Immobilienmanagement gemäss den **Standards** KBOB/IPB
- Projektspezifische Anwendung von **Labels** (Minergie, SNBS)
- **GEAK**-Ausweis für fertiggestellte Liegenschaften
- **Emissionsfaktoren** gemäss Wüest Partner / **REIDA CO₂** – Benchmark:
 - Scope 1: CO₂-Äquivalente: 0.21 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Scope 2: CO₂-Äquivalente: 2.09 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Scope 3: CO₂-Äquivalente: 1.31 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Scope 1-3: CO₂-Äquivalente: 3.60 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Abdeckungsgrad nach AMAS: 100%

ECKDATEN ZUR 27. EMISSION



Zielvolumen

CHF 120 - 160 Mio.

Preis

CHF 165.9888 indikativ per 31.03.2026
(CHF 164.3453 NAV per 31.12.2025 + 1% = 165.9888)

Mindestzeichnung

CHF 100'000

Zeichnungsfrist

04. März - 24. April 2026

Liberierung

08. Mai 2026

Ausgabekommission

1.0%

Valoren-Nr. | ISIN

34401187 / CH0344011876

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ZEICHNUNG!

«Wir laden Sie herzlich ein, die weitere **Portfoliodiversifikation** und den **Wachstumspfad der Anlagegruppe “SDR”** mit zu gestalten.

Mit Ihrem Investment profitieren Sie nicht nur von einem **diversifizierten und renditestarken** Portfolio, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zu einer **nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnraumentwicklung** in der Schweiz.»

Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34
CH – 8002 Zürich

info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch

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



Ingo Bofinger FRICS

Geschäftsführer
Seraina Investment Foundation

ingo.bofinger@serainainvest.ch
+41 58 458 44 41

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