

INNOVANT – DURABLE - COMPETENT

27^e EMISSION SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL

Seraina Investment Foundation

Andreas Staub, Senior Relationship Manager

mars/avril 2026



A DECADE OF VALUE CREATION

RÉSUMÉ



Un parcours marqué par le succès

- 26^e émission (automne 2025) intégralement souscrite
- Capital intégralement investi dans de nouveaux projets à Langnau am Albis, Allschwil, Meyrin (GE), Zollikofen et Dielsdorf.



Diversification du portefeuille

- Volume cible de l'émission: 120 à 160 millions de CHF
- Pipeline de nouveaux projets sécurisée pour démarrages 2026 à 2028+
- Investissement dans de nouveaux projets et sites pour diversifier davantage le portefeuille



Données clés des objectifs financiers

- Rendement cible : > 5.50% par an
- Rendement depuis le lancement jusqu'à l'exercice 2025 : 7.15% par an (5.70% annualisé)
- Rendement sur 1 an au 31.12.2025 : 6.62%



Durabilité

- Prévisionnel après achèvement, sur la base de Wüest Partner, REIDA CO₂ Benchmark:
 - Intensité des émissions de gaz à effet de serre Scope 1-2: 2.30 kg CO₂ équivalent/m² de surface utile/an
 - Intensité énergétique: 48.20 kwh/m²
 - Taux de couverture selon AMAS: 100%

PROFIL D'INVESTISSEMENT SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL



SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL (SDR)

Core + / Value add

Développement
résidentiel en Suisse

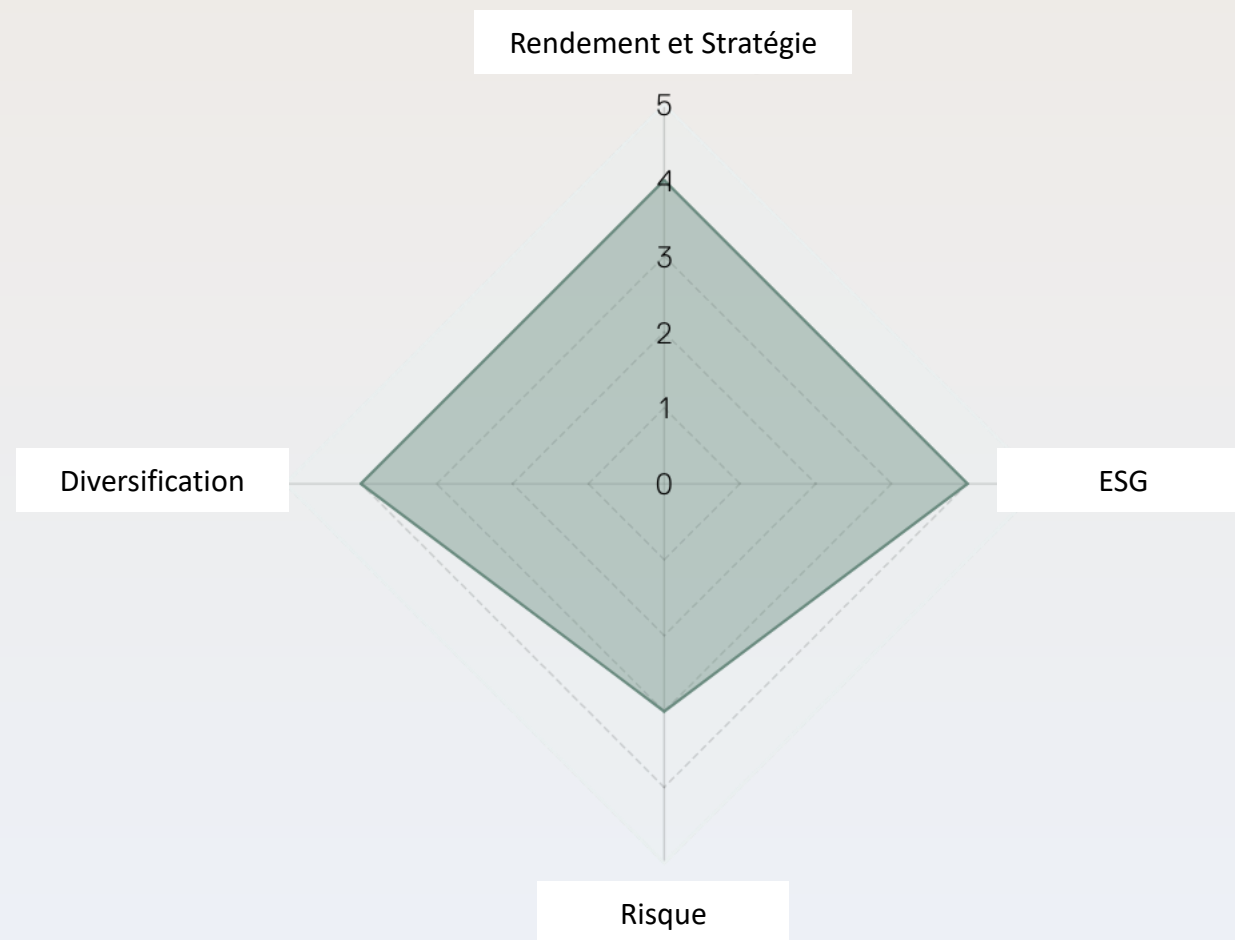
> 5.50% p.a.

Cas d'investissement

Module complémentaire au portefeuille traditionnel, axé sur le développement et la construction

Impact du portefeuille

- ✓ Renforcement de la résilience du portefeuille
- ✓ Augmentation de la valeur
- ✓ Diversification étendue
- ✓ Transition de l'énergie fossile



HISTORIQUE DE PERFORMANCE



Actifs sous gestion

CHF 1.74 Md

Rendement

(depuis le lancement jusqu'au 31.12.2025)

7.15% / 5.68% annualisé

Endettement / LTV

(au 31.12.2025)

17.99%

TER GAV (Exercice 2025)

0.62%

TER NAV (Exercice 2025)

0.82%

Investisseurs
institutionnels

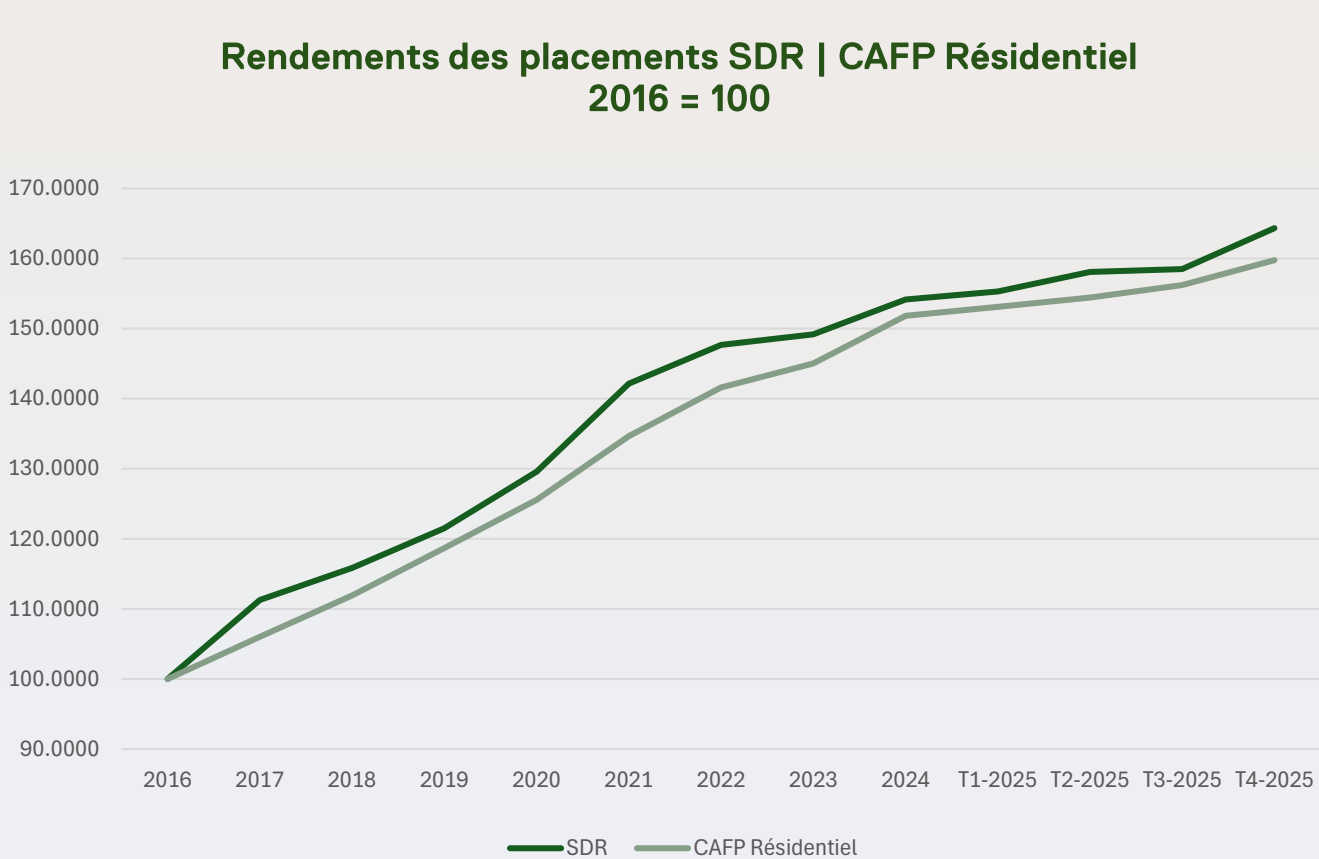
87

Revalorisations

> CHF 80 millions en 2025

PERFORMANCE SDR – HISTORIQUE JUSQU'À LA FIN DE L'EXERCICE 2025

Depuis de lancement: rendement de 7.15% par an, soit 5.68% annualisé
(CAFP Résidentiel 6.64% par an, soit 5.34% annualisé)



- Historique:**
Performance supérieure constante par rapport au benchmark:
- Performance annualisée sur 5 ans au 31.12.2025:**

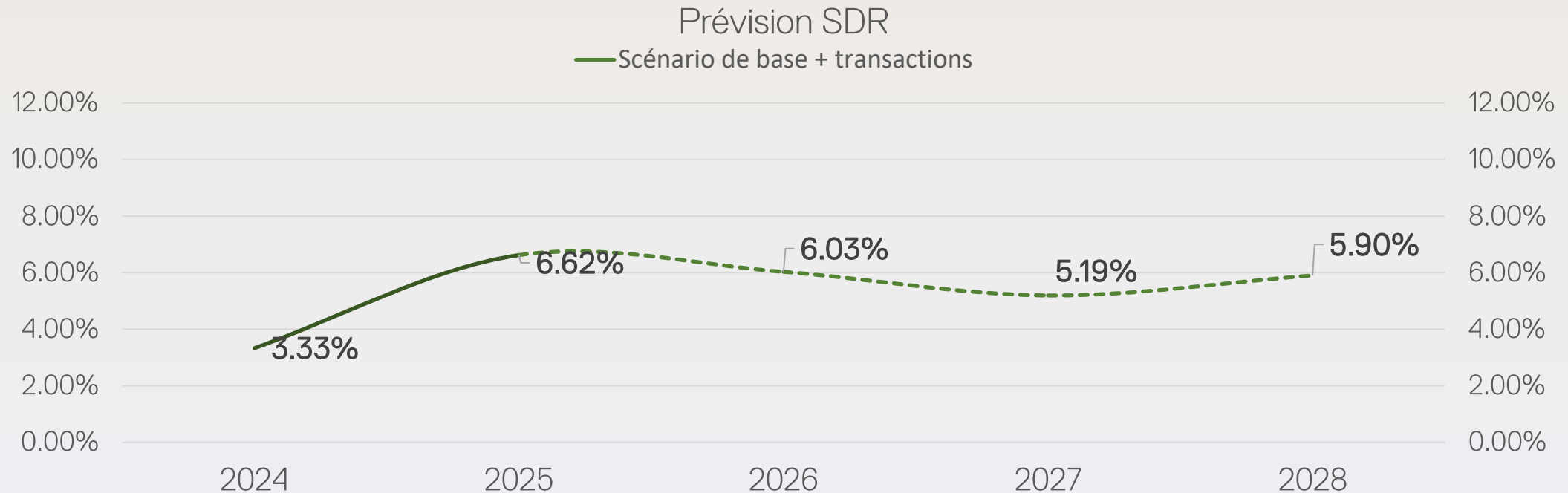
SDR	CAFP Résidentiel	CAFP Immo Index
4.86%	4.62%	4.28%
- Performance sur 1 an glissante au 31.12.2025:**

SDR	CAFP Résidentiel	CAFP Immo Index
6.62%	5.25%	5.00%
- Performance du 4^e trimestre 2025:**

SDR	CAFP Résidentiel	CAFP Immo Index
3.70%	2.27%	1.52%

PERFORMANCE SDR - PERSPECTIVES

Performance annuelle remarquable de 6.62% (CAFP résidentiel: 5.25%), témoignant d'une création de valeur durable et d'un potentiel de rendement robuste sur le long term



*Les performances passées ou prévisionnelles ne permettent pas de tirer des conclusions fiables sur les performances futures.

- De nombreux projets à fort rendement et PPE en soumission d'entreprise générale en 2026, avec un démarrage des travaux prévu en 2026/27
 - Priorité: sécuriser les coûts de construction et assurer une commercialisation efficace, afin de réaliser pleinement le potentiel de création de valeur.
- L'atteinte d'étapes clés (notamment l'entrée en force des permis de construire) et l'intensification des activités de construction devraient permettre une évolution plus stable des valeurs.

ÉTAPES CLÉS SDR – COMME BASE POUR LES PERFORMANCES FUTURES

Atteinte des jalons déterminants pour les projets bénéficiant de permis de construire entrés en force, avec sécurisation des coûts grâce aux soumissions en entreprise totale et réduction des provisions.

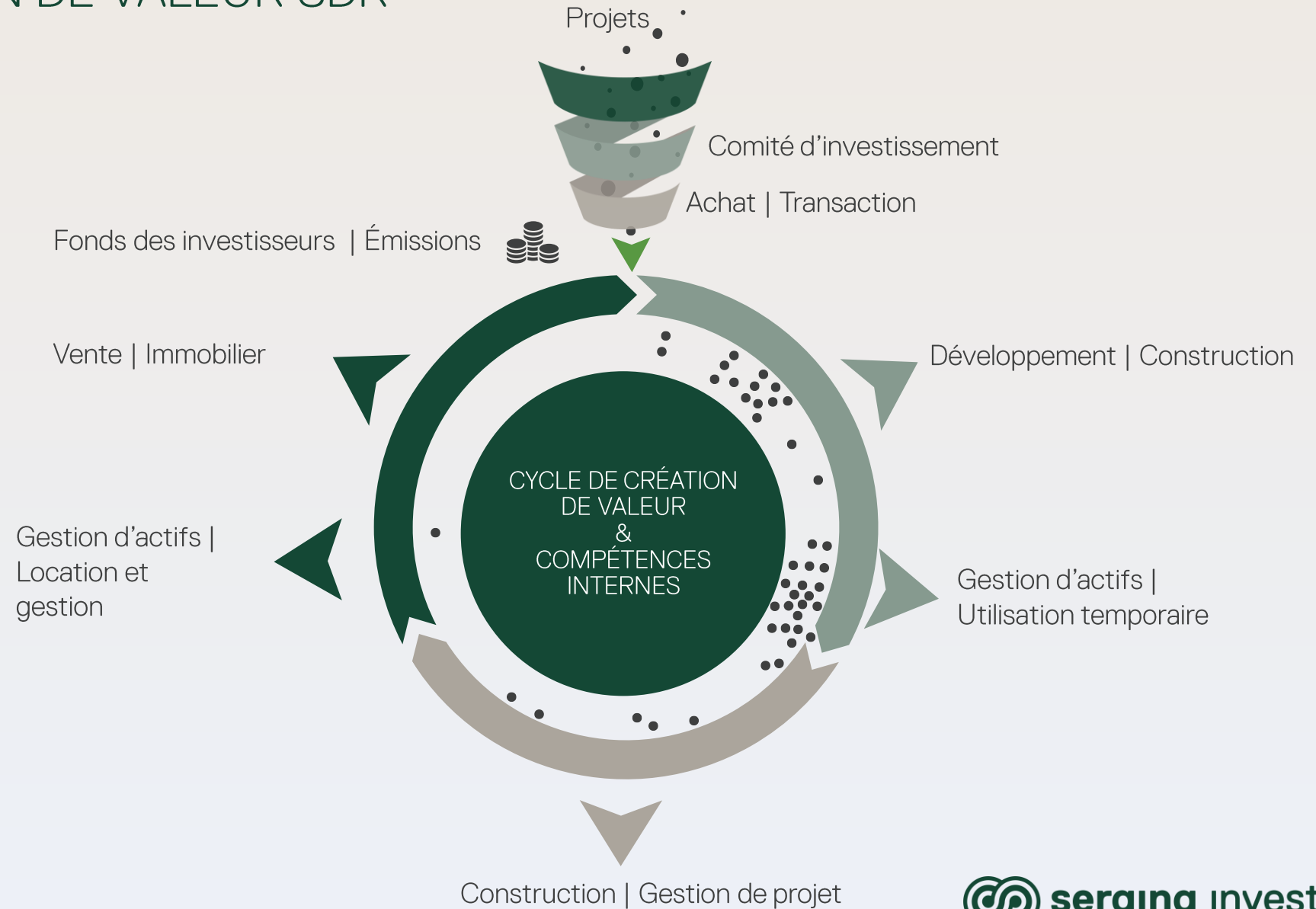
Gefäss	Projekt	Projektname	Status / Art	Q1	2026 Q2	Q3	Q4	Q1	2027 Q2	Q3	Q4
SDR	9160	St. Léger - En Porteau	Entwicklung			RGF				EBG	
SDR	9164	Solothurn - Hofmatt Süd	Entwicklung		BBW RGP RBW	TUWV	BAS				
SDR	9167	Adliswil - Hilti	Entwicklung				EGP				
SDR	9169	Vitznau - Sonnhalde	Bau								
SDR	9179	Genf - Jardin des Nations	Entwicklung			RGF				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			RGF	EBG		BBW RBW		
SDR	9198	Genf - Florissant	Entwicklung	RBW		TUWV		BAS			
SDR	9199	Zürich - Hohlstrasse	Entwicklung		BBW			RBW	TUWV		
SDR	5001	Oetwil am See - Schachenweid	Bau						BAF		
SDR	5003	Zürich - Haldenstrasse	Bau			BAF					
SDR	5007	Wollerau - Unter Erlen	Entwicklung								
SDR	5009	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		RGF BBW	RBW TUWV	BAS				
SDR	9180	Ittigen - Talgut Zentrum Ost	Entwicklung	BBW	RBW		TUWV	BAS			
SDR	5005	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	

Légende :

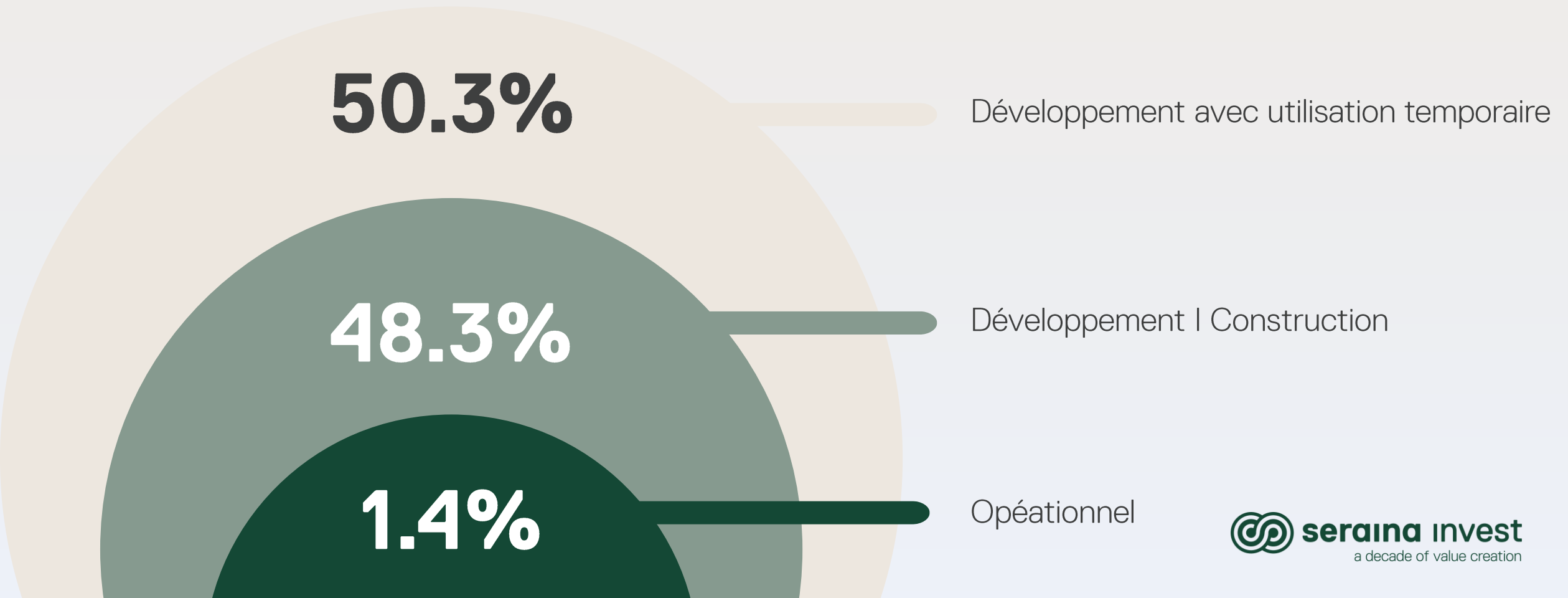
- ACQ Acquisition réussite
- PRD Disponibilité de la définition du produit
- EGP Dépôt du plan d'aménagement
- RGF Entrée en vigueur du plan d'aménagement
- EBG Dépôt de la demande de permis de construire
- BBW Obtention de la décision de construction
- RBW Entrée en vigueur du permis de construire
- TUWV Signature du contrat d'entreprise TU
- BAS Début des travaux
- BAF Achèvement de la construction

Étapes importantes pour l'évaluation

CYCLE DE CRÉATION DE VALEUR SDR



APERÇU DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET



CONTEXTE DU MARCHÉ



Taux d'intérêt et attractivité

Depuis la baisse du taux directeur de la BNS à **0.00% en juin 2025**, l'immobilier a encore gagné en attractivité par rapport aux placements à revenu fixe. Pour les investisseurs institutionnels, cela ouvre des perspectives de rendement stables dans un environnement de marché caractérisé par des taux d'intérêt bas.



Coûts de construction

Après des années de fortes hausses de prix, le secteur de la construction de logement semble **enter dans une phase de stabilisation**. En octobre 2025, la hausse s'établit à **+0.2% sur un an**, ce qui améliore la prévisibilité des projets et facilite la mise en oeuvre des stratégies de développement.



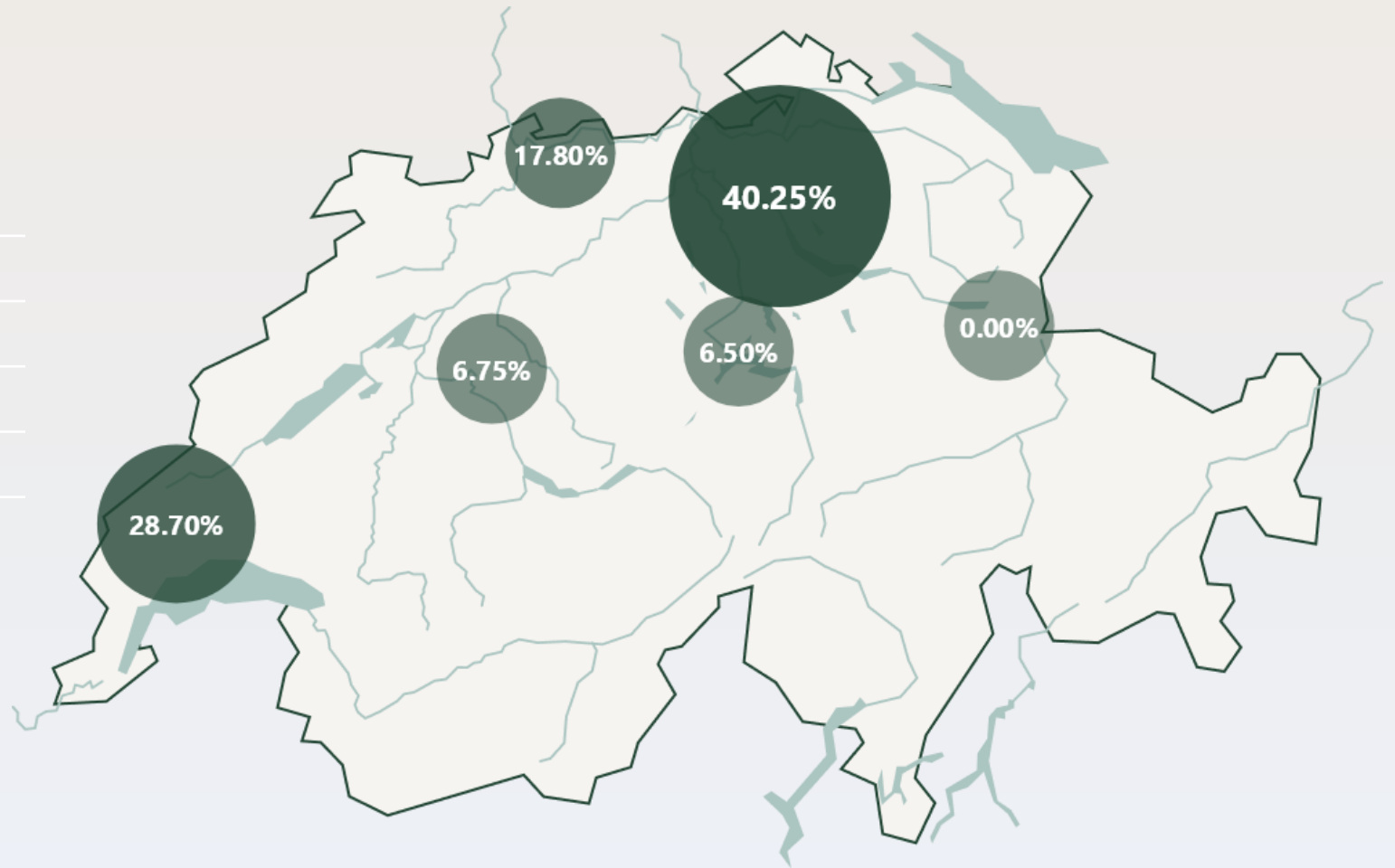
Demande

La demande en **logements à la fois économes en énergie et abordables** reste élevée. Les changements démographiques, les exigences réglementaires et les critères d'investissement axés sur les critères ESG renforcent cette tendance et garantissent des conditions de marché attractives à long terme.

RÉPARTITION RÉGIONALE DU PORTEFEUILLE

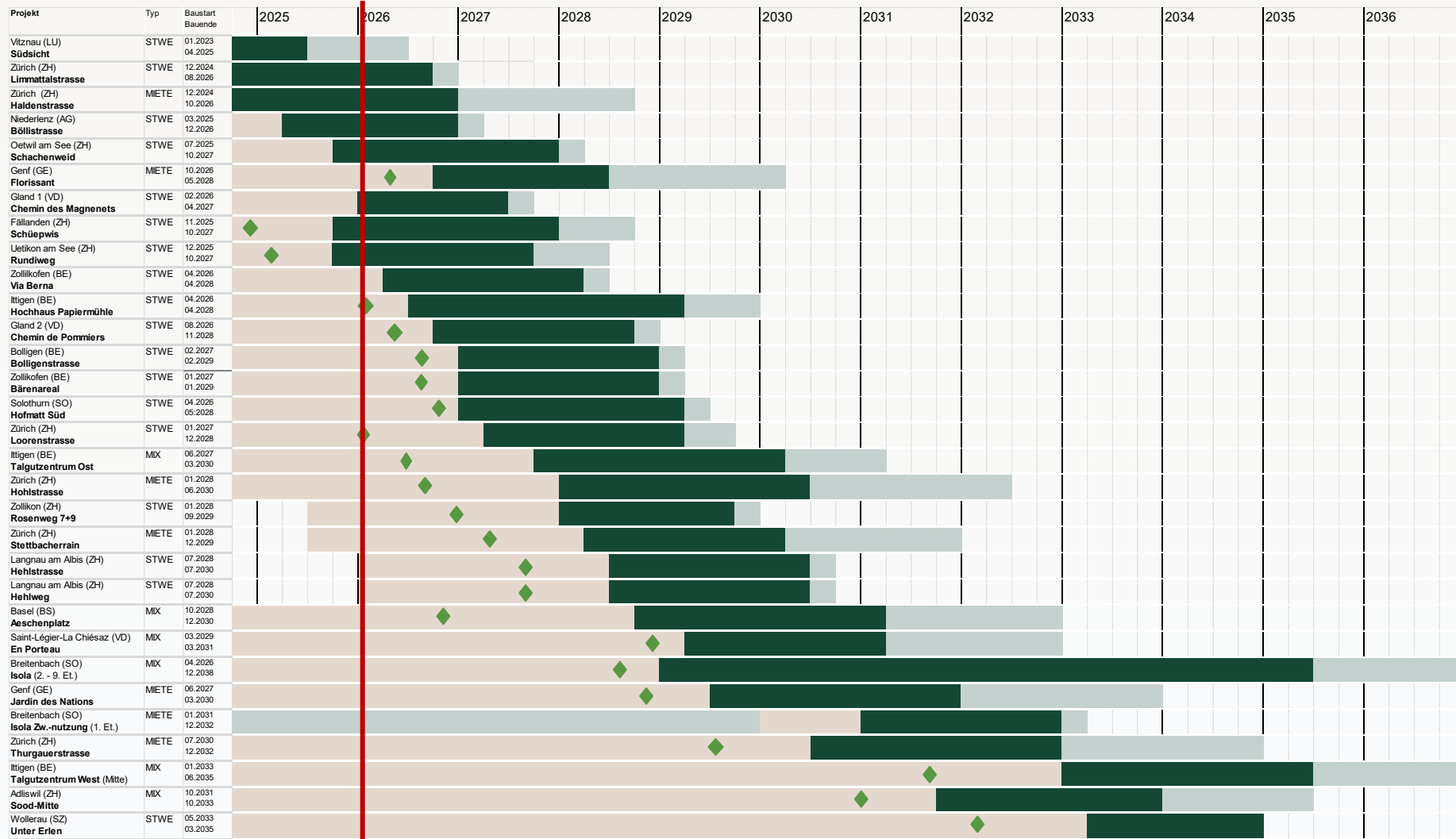
Sur la base des régions de surveillance de Wüest Partner

Suisse romande et région lémanique	28.70%
Zurich	40.25%
Suisse du Nord-Ouest	17.80%
Berne	6.75%
Suisse centrale	6.50%
Suisse orientale	0%



SDR – EXTRAIT DE L'APERÇU DU PROJET

Une large diversification des risques sur des projets à différentes phases réduit le profil de risque.



POINTS FORTS DU PORTEFEUILLE

Jalons atteints au 4^e trimestre 2025



Zürich – Hohlstrasse

- Dépot de permis de construire: décembre 2025
- Revalorisation au 31.12.2025: +7.5% sur un an, grâce à des ajustements d'usage et à un potentiel de rendement accru.



Uetikon am See - Rundiweg

- Entrée en force du permis de construire
- Démarrage du projet
- L'atteinte de ces jalons a entraîné une revalorisation d'environ 10% sur un an.



Fällanden – Schüepfwis

- Démarrage des travaux au 4^e trimestre 2025
- L'atteinte de ce jalon a entraîné une revalorisation d'environ 5% sur un an.

POINTS FORTS DU PORTEFEUILLE

Jalons atteints au 4^e trimestre 2025 et acquisitions réalisées du 4^e trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026



Oetwil am See – «Schachenweid»

- Autorisation de construire pour le gros oeuvre au 4^e trimestre 2025
- L'atteinte de ce jalon a entraîné une revalorisation d'environ 11% sur un an
- Pose de la première pierre en mars 2026



Langnau am Albis

- Acquisition de 3 terrains pour la réalisation de maison jumelées et en rangée au 4^e trimestre 2025
- Début de construction prévu: 2027 / 2028
- TRI attendu: 5.5% - 7.0%

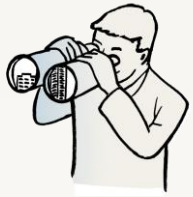


Dielsdorf – Kronenstrasse

- Acquisition d'un terrain avec potentiel existant et de développement
- Début de construction prévu: 2028 / 2029
- TRI attendu: > 7.0%

PIPELINE DE PROJETS SDR BIEN REMPLI

Short-list février 2026 – entre CHF 210 mio et CHF 265 mio

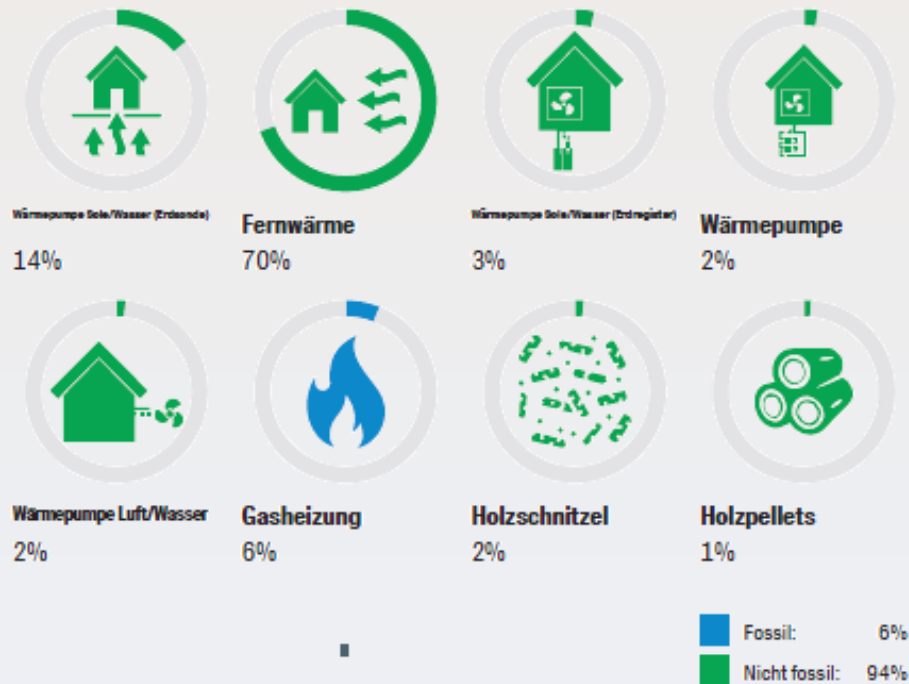


Canton	District	Matrice WP Emplacement / Qualité de bien	Prix d'achat du terrain en millions de CHF	Utilisations Habitation/ Commerce	Planification de la vente: loyer / PPE	Développement de la surface résidentielle / commerciale en m²	Off-/ On- Market	Début des travaux prévu	Taux de rendement interne prévu	État du processus de trans-action
Zürich	Horgen	Bien / Bien	5 – 10	100% / 0%	0% / 100%	1'500 / 0	Off- Market	2028	5.5 – 6.0%	Déjà notarié
Zürich	Horgen	Bien / Bien	5 – 10	100% / 0%	0% / 100%	1'400 / 0	Off- Market	2029	5.5 – 6.0%	Vérification exclusive
Aargau	Aarau	En cours	5 - 10	100% / 0%	0% / 100%	2'400 / 0	Off- Market	2029	6.0 – 6.5%	Vérification exclusive
Aargau	Baden	En cours	10 – 15	100% / 0%	100% / 0%	4'000 / 0	Off- Market	2026	5.0 – 5.5%	Vérification exclusive
Aargau	Aarau	Bien / Bien	10 – 15	100% / 0%	0% / 100%	3'400 / 0	Off- Market	2026	4.5 – 5.0%	Vérification exclusive
Luzern	Luzern	En cours	45 – 50	100% / 0%	60% / 40%	20'000 / 0	Off- Market	2031	6.0 – 6.5%	Vérification exclusive
Zoug	Zoug	En cours	20 – 25	100% / 0%	0% / 100%	2'300 / 0	On- Market	2029	5.5 – 6.0%	Tour final
Zürich	Zürich	En cours	40 – 45	100% / 0%	60% / 40%	4'100 / 0	On- Market	2029	5.5 – 5.5%	Tour final
Basel-Land	Liestal	En cours	15 – 20	100% / 0%	80% / 20%	5'900 / 0	On- Market	2026	4.5 – 5.0%	Phase NBO
Zürich	Dielsdorf	En cours	10 – 15	100% / 0%	100% / 0%	3'500 / 0	On- Market	2026	5.0 – 5.5%	Phase NBO
Genève	Genève	En cours	45 – 50	100% / 0%	100% / 0%	4'400 / 0	On- Market	2029	5.5 – 6.0%	Phase NBO

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Indicateurs cibles du portefeuille après la réalisation des projets au 31.12.2025

Energieträgermix (Wärme, modelliert)



- **La notation ESG de WP** évalue la durabilité des sites et des bâtiments.
- Gestion immobilière durable conformément aux **normes** KBOB/IPB
- Utilisation de **labels** spécifiques aux projets (Minergie, SNBS)
- Certificat CECB pour les immeubles achevés
- **Facteurs d'émission** selon Wüest Partner / **REIDA CO₂** – Référence :
 - Scope 1 : équivalents CO₂: 0.21 kg/CO₂ eq./m² E EBF par an
 - Scope 2 : équivalents CO₂: 2.09 kg/CO₂ eq./m² EBF par an
 - Scope 3 : équivalents CO₂: 1.31 kg/CO₂ eq./m² EBF par an
 - Scope 1-3 : équivalents CO₂: 3.60 kg/CO₂ eq./m² EBF par an
 - Taux de couverture selon AMAS: 100%

DONNÉES CLÉS CONCERNANT LA 27^E ÉMISSION



Volume cible

CHF 120 à 160 millions

Prix

CHF 165.9888 indicative au 31.03.2026
(VNI au 31.12.2025 de CHF 164.3453 + 1% = CHF 165.9888)

Souscription minimale

CHF 100'000

Période de
souscription

04 mars au 24 avril 2026

Libération

08 mai 2026

Commission
d'émission

1.0%

Numéro de valeur
ISIN

34401187 / CH0344011876

NOUS NOUS RÉJOUISSONS DE VOTRE SOUSCRIPTION.

«Nous vous invitons cordialement à prendre part à **la diversification et au développement du groupe d'investissement "SDR"**.

Votre investissement, vous permet de **profiter d'un portefeuille diversifié et performant**, tout **en participant activement à la création de logements durables et tournés vers l'avenir** en Suisse.»

Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34
CH – 8002 Zürich

info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch

représentée par:
Seraina Invest SA
T +41 58 458 44 00



Andreas Staub

Senior Client Relationship Manager
Seraina Investment Foundation

andreas.staub@serainainvest.ch
+41 58 458 44 48

AVERTISSEMENT : Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par la Seraina Investment Foundation (ci-après « SIF »). Toutefois, la SIF ne donne aucune garantie quant à son contenu et son exhaustivité et décline toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de la SIF au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf indication contraire, tous les chiffres sont non audités. Ce document est fourni à titre informatif uniquement et est destiné à l'usage exclusif du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de droits auprès de la SIF et ne dispense pas le destinataire de procéder à sa propre évaluation. Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SIF. Il s'adresse expressément aux institutions de prévoyance et autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse, qui servent à la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et sont soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucune garantie pour les résultats actuels et futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais prélevés lors de l'émission et du rachat. Il n'est pas possible de garantir que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. L'émetteur des droits est le SIF. Il est particulièrement recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, la compatibilité des informations avec sa propre situation. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de la SIF font foi pour la souscription de droits. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel et les fiches d'information peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SIF.