

INNOVATIV – NACHHALTIG - KOMPETENT

26. EMISSION SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL

Seraina Investment Foundation

Ingo Bofinger, Geschäftsführer

August 2025



 seraina invest

EXECUTIVE SUMMARY



Erfolgreiche Vergangenheit

- 25. Emission Frühjahr 2025 vollumfänglich gezeichnet
- Kapital in zwei neue Projekte in Zürich und Zollikon investiert



Portfoliodiversifikation

- Emission Zielvolumen: CHF 80–140 Mio.
- Pipeline mit neuen Projekten gesichert für Baustart Jahre 2028+
- Investition in neue Projekte und Standorte zur weiteren Portfoliodiversifikation



Eckdaten Finanzziele

- Zielrendite: >5.5% p.a.
- Rendite seit Auflage bis GJ 2024: 6.75% p.a.
- Rendite 1 Jahr rollierend: 5.64% per 30.06.2025



Nachhaltigkeit

- Prospektiv nach Fertigstellung auf Basis Wüest Partner, REIDA CO2 Benchmark:
 - Scope 1-3: CO₂-Äquivalente: 2.96 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Abdeckungsgrad nach AMAS: 100%

ANLAGEPROFIL SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL



SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL (SDR)

Core + / Value add

Wohnraumentwicklung
Schweiz

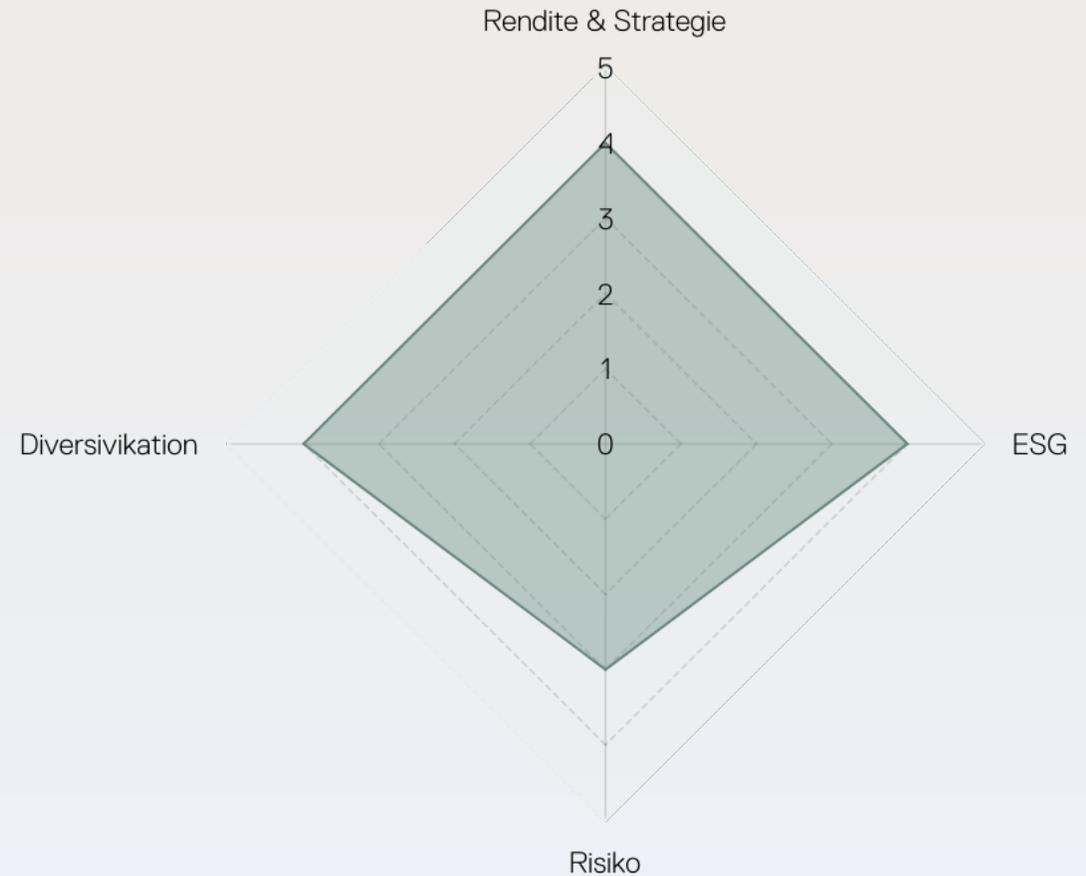
> **5.5%** p.a.

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

1.6 Mrd.

Annualisierte Rendite
(seit Auflage bis 31.12.2024)

6.75 %

Fremdkapital / LTV
(per 30.06.2025)

22.7 %

TER GAV (1. HJ 2025)

0.32 %

TER NAV (1. HJ 2025)

0.43 %

Institutionelle Anleger

> 80

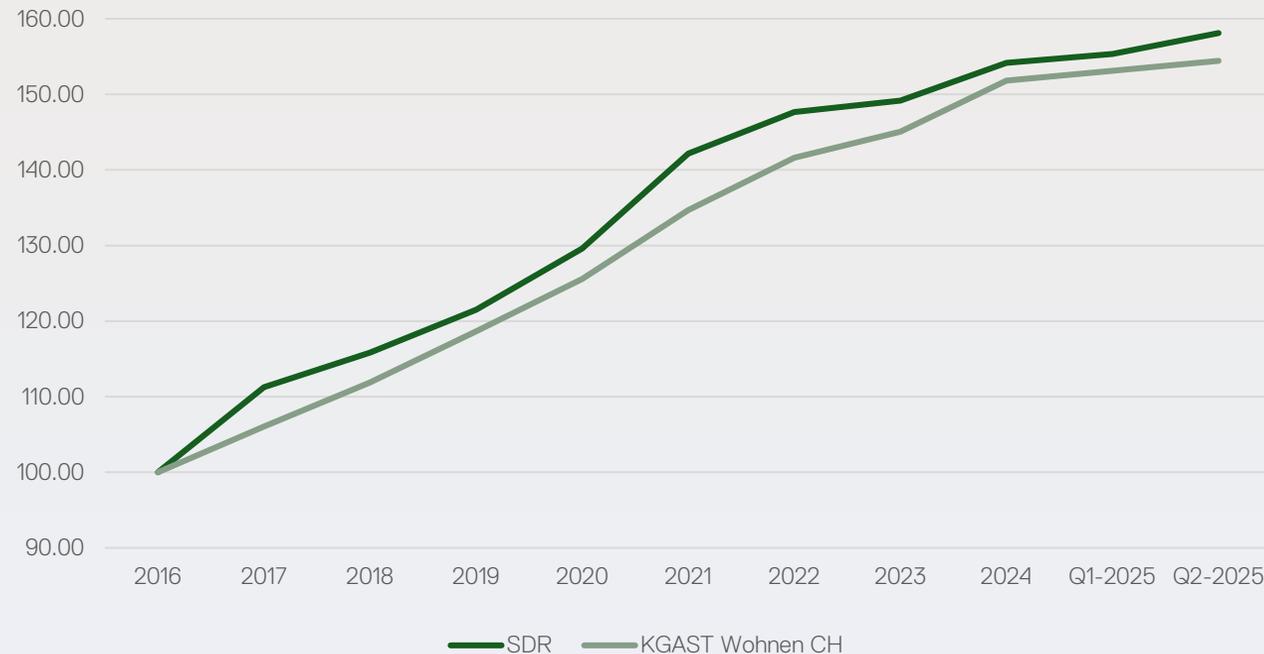
Aufwertungen

> CHF 40 Mio. in 2023/24

PERFORMANCE SDR - HISTORIE

Seit Auflage: Annualisierte Rendite von 6.75% (bis Ende GJ 2024)

Anlagerenditen SDR | KGAST Wohnen
2016 = 100



- **Track Record:**

SDR zeigt seit Auflage konstante Outperformance gegenüber Benchmark

- 5-Jahresperformance annualisiert:

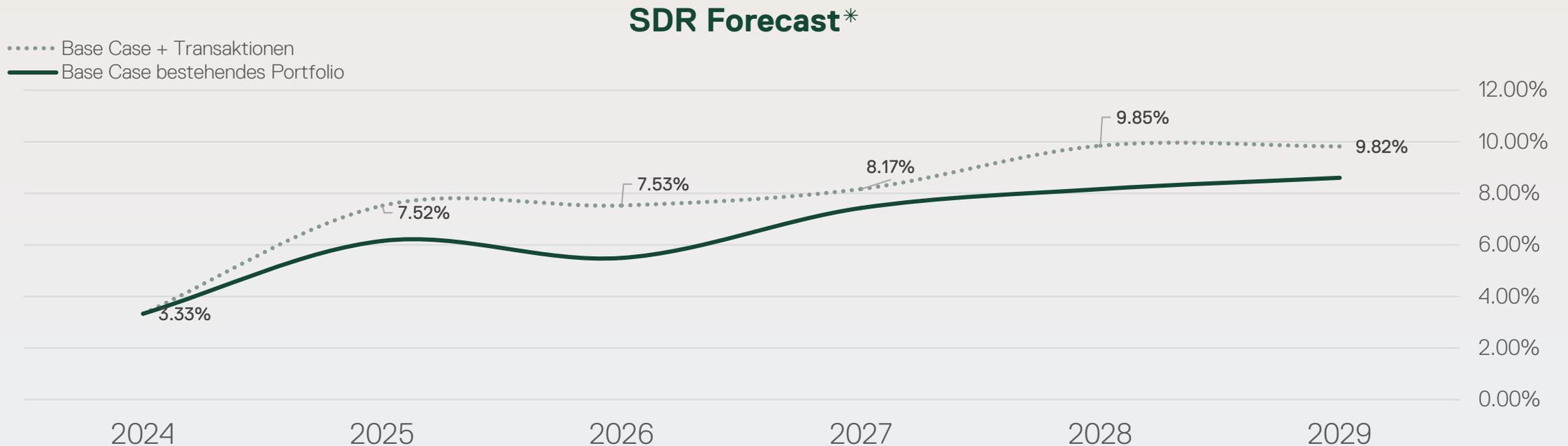
SDR	KGAST Wohnen	KGAST Immo Index
5.37%	5.05%	4.29%

- H1/2025 Performance:

SDR	KGAST Wohnen	KGAST Immo Index
2.57%	1.71%	1.98%

PERFORMANCE SDR - AUSBLICK

Halbjahresperformance 2.57% (KGAST Wohnen: 1.71%) auf Kurs 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 2025 mit geplantem Baustart 25/26
 - 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

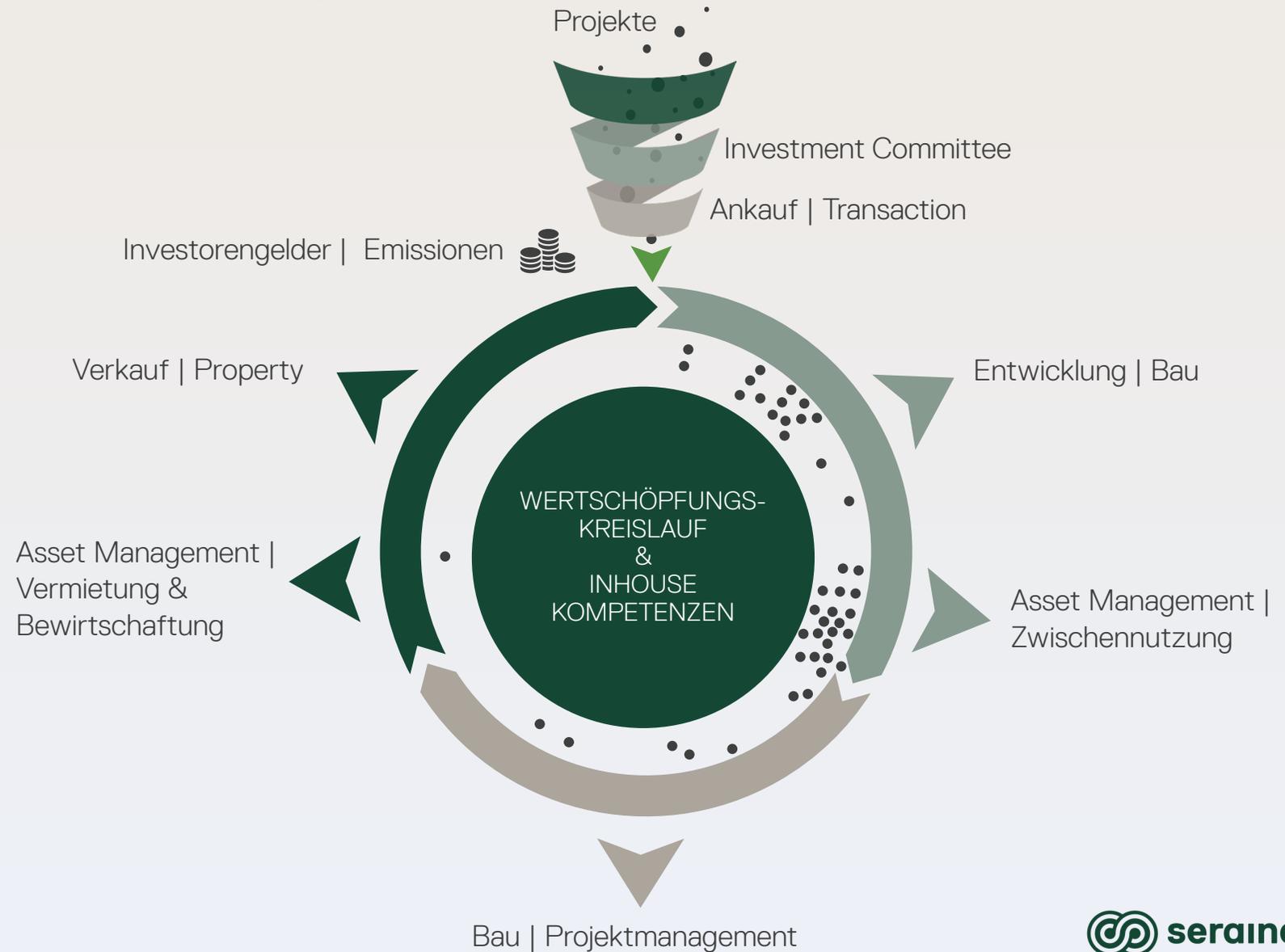
Gefäss	Projektname	Status / Art	2025				2026				
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
SDR	St. Léger - En Porteau	Entwicklung									RGP
SDR	Buchrain - Haslirain H	Entwicklung	BBW	RBW							
SDR	Solothurn - Hofmatt Süd	Entwicklung			EBG		BBW RGP RBW	TUWV	BAS		
SDR	Adliswil - Hilti	Entwicklung									
SDR	Vitznau - Sonnhalde	Bau		BAF							
SDR	Genf - Jardin des Nations	Entwicklung						RGP			
SDR	Niederlenz - Böllistrasse	Bau			BAS						BAF
SDR	Gland - Chemin des Pommiers	Entwicklung				EBG	BBW RBW	TUWV	BAS		
SDR	Gland - Chemin des Magnenets	Entwicklung					TUWV	BAS			
SDR	Breitenbach - Isola	Entwicklung									
SDR	Basel - Aeschenplatz	Entwicklung									RGP
SDR	Genf - Florissant	Entwicklung	RBW				TUWV				
SDR	Zürich - Hohlstrasse	Entwicklung				EBG			BBW		RBW
SDR	Oetwil am See - Schachenweid	Entwicklung		TUWV	BAS						
SDR	Zürich - Haldenstrasse	Bau									BAF
SDR	Wollerau - Unter Erlen	Entwicklung									
SDR	Zürich - Limmattalstrasse	Bau							BAF		
SDR	Zollikofen - Bärenaareal	Entwicklung					BBW RBW	TUWV	BAS		
SDR	Zollikofen - Via Berna	Entwicklung					TUWV	BAS			
SDR	Ittigen - Hochhaus Papiermühle	Entwicklung			BBW	RBW		TUWV BAS			
SDR	Bolligen - Bolligenstrasse	Entwicklung							RGP BBW		RBW TUWV
SDR	Ittigen - Talgut Zentrum Ost	Entwicklung						BBW		RBW	
SDR	Ittigen - Talgut Zentrum West	Entwicklung									
SDR	Zürich - Thurgauerstrasse	Entwicklung									
SDR	Fällanden - Schüepwis	Entwicklung	RBW				TUWV	BAS			
SDR	Uetikon am See - Rundweg	Entwicklung		BBW			TUWV	RBW BAS			
SDR	Zürich - Loorenstrasse	Entwicklung					RBW	TUWV			BAS
SDR	Zürich - Stettbacherrain	Entwicklung		ACQ	PRD	EBG					BBW
SDR	Zollikon - Rosenweg	Entwicklung						EBG			BBW RBW

Legende:

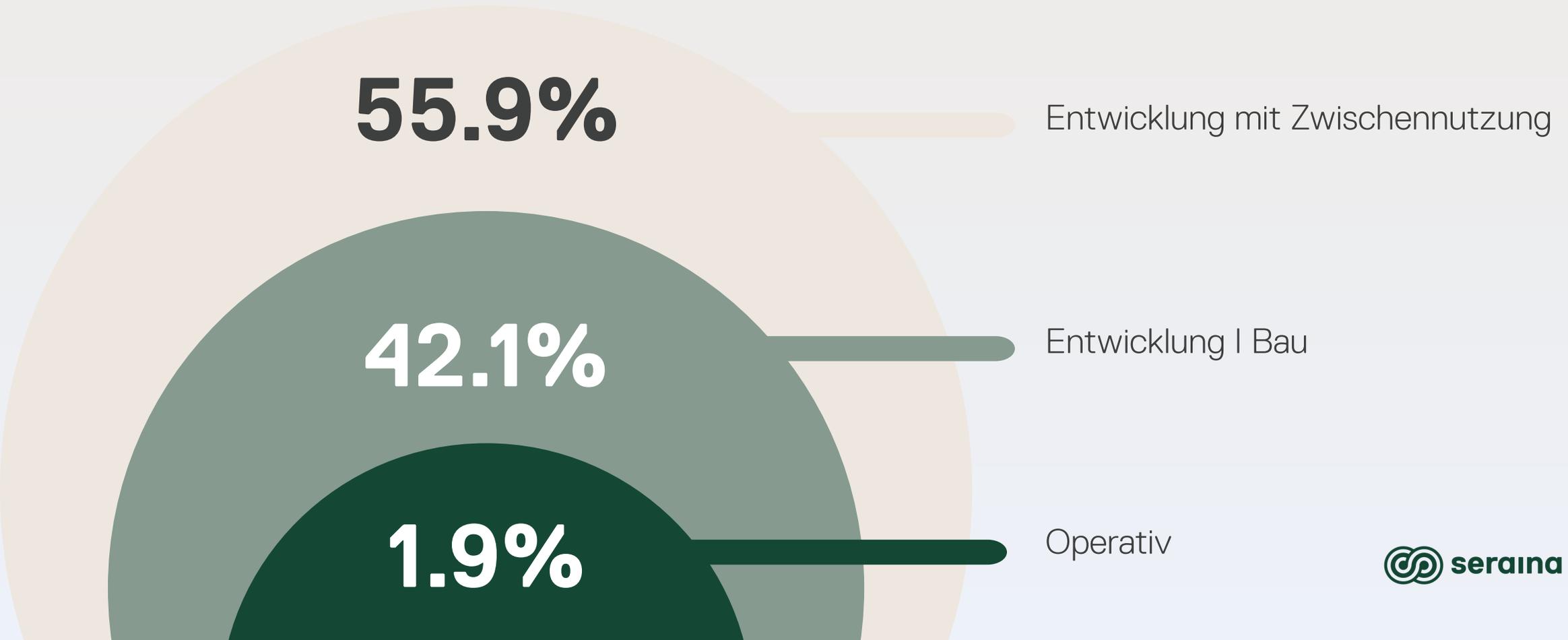
- ACQ Erfolgreiche Akquisition
- PRD Vorliegen Produktdefinition
- EGP Eingabe Gestaltungsplan
- RGP Rechtskraft Gestaltungsplan
- EBG Eingabe Baugesuch
- BBW Erhalt Bauentscheid
- RBW Rechtskraft Baubewilligung
- TUWV Unterschrift TU-Werkvertrag
- BAS Baustart
- BAF Baufertigstellung

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. Seit Oktober 2024 beträgt der Anstieg nur noch **+0.6%**, was die Kalkulierbarkeit von Projekten verbessert und die Umsetzung von Entwicklungsstrategien erleichtert.



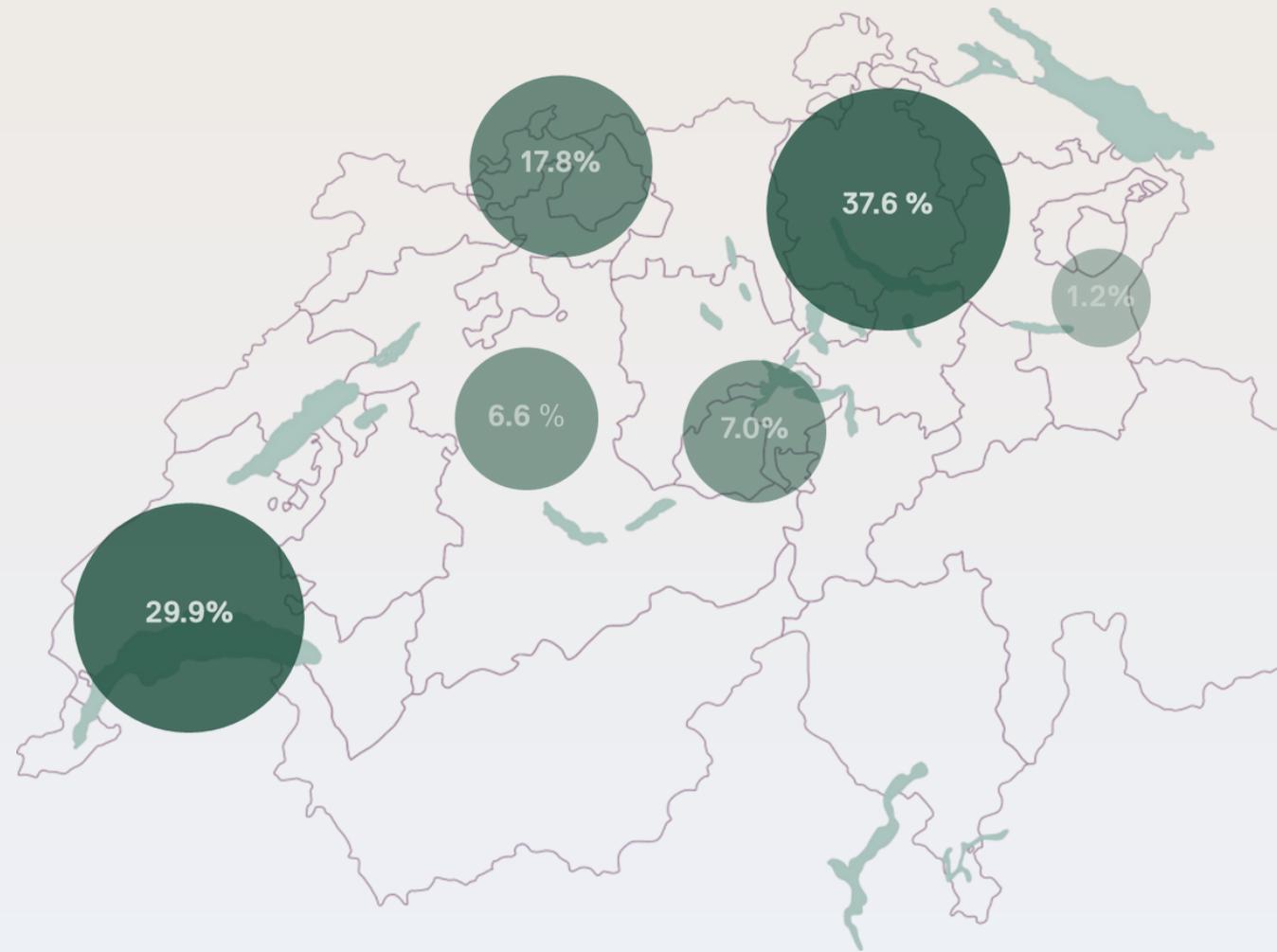
Nachfrage

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

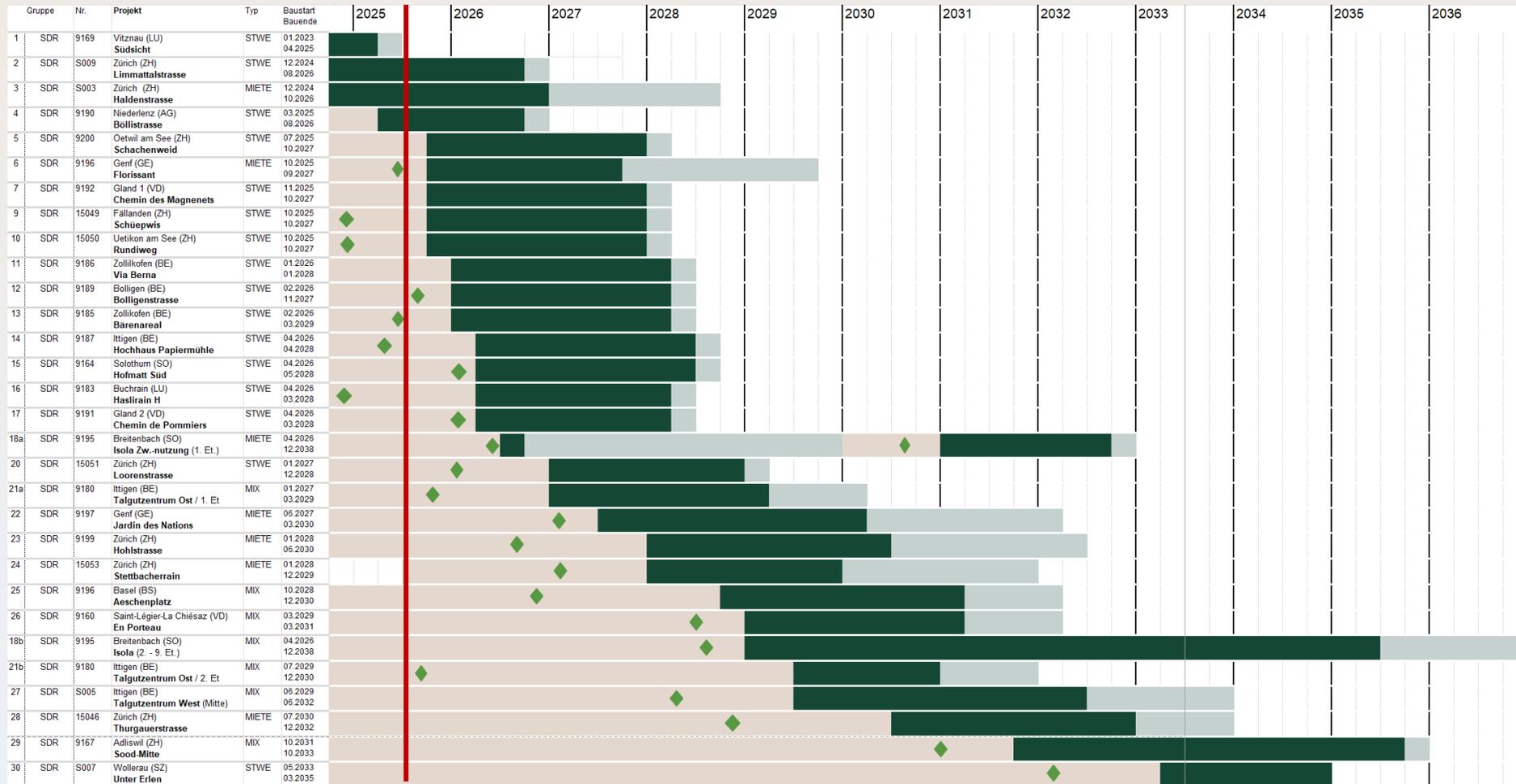
Auf Basis Monitoring-Regionen von Wüest Partner

Westschweiz und Genferseeregion	29,9%
Zürich	37,6%
Nordwestschweiz	17,8%
Bern	6,6%
Innerschweiz	7,0%
Ostschweiz	1,2%



SDR – AUSZUG PROJEKTÜBERSICHT

Breite Risikodiversifikation auf Projekte in unterschiedlichen Projektphasen reduzieren das Risikoprofil



PORTFOLIO HIGHLIGHTS

Erreichte Meilensteine



Zürich – Loorenstrasse

- Baueingabe: Dez. 2024
- Hoher Einwertungsgewinn



Zürich – Thurgauerstrasse

- Zusatzausnutzung: +3'133 m² HNF
- Optimierte Baukosten



Basel – Aeschenplatz

- Steigerung Anteil Wohnen > 70%
- Erhöhung preisgünstiger Wohnanteil von 24% auf 33%
- öffentliche Planaufgabe 28.5.–26.06.2025

PORTFOLIO HIGHLIGHTS

Erfolgte Spatenstiche unserer Projekte 2025



Niederlenz – Böllistrasse

- Realisierungspartner
GENU Partner AG



Zürich – Haldenstrasse

- Realisierungspartner Leuthard
Baumanagement AG



Zürich – Limmattalstrasse

- Realisierungspartner
GENU Partner AG

NEUSTE PROJEKTANKÄUFE

Das Portfolio wurde im letzten Quartal durch zwei strategische Projektankäufe in Zollikon und Zürich Stettbach weiter ausgebaut:



Zollikon – Rosenweg

ESG	4.9	Gebäude	Standort
		5.0	4.7

Projektdetails	Miete	Stockwerk-Eigentum
Wohnungen	-	14
Wohnfläche	-	1'135 m ²
Gewerbefläche	-	-



Zürich – Stettbacherrain

ESG	5.0	Gebäude	Standort
		5.0	4.9

Projektdetails	Miete	Stockwerk-Eigentum
Wohnungen	30	-
Wohnfläche	1'840 m ²	-
Gewerbefläche	-	-

GUT GEFÜLLTE PROJEKT PIPELINE

Short List August 2025 – zwischen CHF 160 – 200 Mio.

Kanton	Bezirk	WP-Matrix Lage- / Objektqualität	Grundstücks- kaufpreis in Mio. CHF	Nutzungen Wohnen / Gewerbe	Planung Verkauf: Miete / STOWE	Entwicklung Wohn-/ Gewerbe Fläche qm	Off-/On- Market	Avisierter Baustart	IRR- Erwartung
Zürich	Horgen	Gut / Gut	15 – 20	100% / 0%	0% / 100%	3'800 / 0	On-Market	2028	6.0 – 6.5%
Zürich	Zürich	Gut / Gut	50 – 60	100% / 0%	33% / 66%	6'500 / 0	On-Market	2029	5.5 – 6.0%
Zug	Zug	In Arbeit	15 – 20	100% / 0%	0% / 100%	2'000 / 0	On-Market	2028	5.5 – 6.0%
Zürich	Wädenswil	In Arbeit	15 – 20	66% / 33%	100% / 0%	2'000 / 1'000	On-Market	2028	5.5 – 6.0%
Zürich	Horgen	In Arbeit	10 – 15	100% / 0%	0% / 100%	1'600 / 0	Off-Market	2028	6.0 – 6.5%
Zürich	Dielsdorf	In Arbeit	10 - 15	100% / 0%	100% / 0%	2'600 / 0	Off-Market	2028	6.0 – 6.5%
Genf	Genf	In Arbeit	30 - 35	100% / 0%	100% / 0%	3'100 / 0	On-Market	2029	5.5 – 6.0%
Freiburg	Sensebezirk	In-Arbeit	15 - 20	100% / 0%	100% / 0%	2'300 / 0	Off-Market	2029	6.0 – 6.5%

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Portfolio Zielkennzahlen nach Realisierung der Projekte

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: 0.23 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Scope 2: CO₂-Äquivalente: 1.66 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Scope 3: CO₂-Äquivalente: 1.07 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Scope 1-3: CO₂-Äquivalente: 2.96 kg/CO₂ eq./m² EBF p.a.
 - Abdeckungsgrad nach AMAS: 100%

ECKDATEN ZUR 26. EMISSION



Zielvolumen

CHF 80 - 140 Mio.

Preis

CHF 159.6850 indikativ per 30.09.2025
(CHF 158.1040 NAV per 30.06.2025 + 1% = 159.6850)

Mindestzeichnung

CHF 100'000

Zeichnungsfrist

28. August - 10. Oktober 2025

Liberierung

20. Oktober 2025

Ausgabekommission

1.0 %

Valoren-Nr. | ISIN

34401187 / CH0344011876

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ZEICHNUNG!

«Wir laden Sie herzlich ein, gemeinsam mit uns den weiteren **Wachstumspfad von SDR 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.