

RAPPORT TRIMESTRIEL T3 2025

«SIF LIVING ESG»



Seraina Investment Foundation	
Catégorie d'actif	Immobilier Suisse
Monnaie	CHF
Stratégie	Stock de logements ESG
Audit	Ernst & Young SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Experts en estimation	Wüest Partner SA / KPMG SA
Utilisation des revenu	Accumulation
Lancement	01.10.2023
Numéro de valeur / ISIN	127509133 / CH1275091333
Benchmark	CAFP Immo-Index (Résidentiel)

Stratégie de placement

L'allocation stratégique du groupe de placement „SIF LIVING ESG“ se concentre sur un portefeuille de projets immobiliers résidentiels suisses achevés et pratiquement entièrement loués, issus du véhicule de placement „Swiss Development Residential (SDR)“, et est complétée par des acquisitions d'objets résidentiels externes. La qualité des projets se caractérise par une construction particulièrement durable, qui se reflète dans les notations ESG supérieures à la moyenne (de Wüest Partner). La forte demande à long terme de biens immobiliers conformes aux critères ESG fait nettement augmenter les attentes de rendement.

Informations actuelles sur le groupe d'investissement

Nom	SIF LIVING ESG
Actif brut	CHF 129.51 Mio.
Actif net	CHF 65.66 Mio.
Volume d'achèvement	CHF 125.43 Mio.
Performance YTD	4.41 %
Depuis de lancement	10.84 %
Vini par droit	CHF 110.8359
Vini (calcul)	Trimestriel
Objets	5
Endettement	45.6 %
Ration de dépenses totale (GAV) YTD	0.0 %
Citation d'apprentissage	1.6 %
Taux de perte de loyer CAFP YTD	1.95 %

Par étape (au 30 septembre 2025)

Opérationnel	100.0 %
Développement Construction	0.0 %

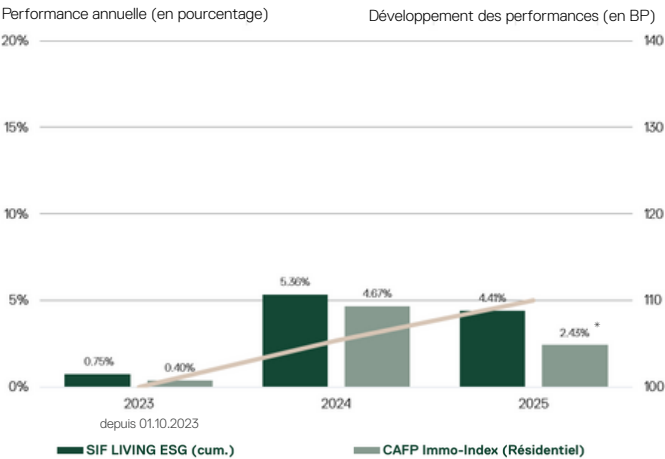
Valeur actuelle du marché par région (au 30 septembre 2025)

Suisse romande & lac léman	10.0 %
Zurich	74.0 %
Suisse orientale	15.0 %

Revu

Le portefeuille a connu une évolution stable au cours du trimestre et se caractérise par un faible taux de rotation des locataires. Le taux de vacance est resté stable par rapport au trimestre précédent, à 1,6 %. La performance trimestrielle est basée sur les revenus locatifs du portefeuille.

Performance (au 30 septembre 2025)



*Indice KGAST IMMO au 31 août 2025. Dès que l'indice KGAST IMMO au 30 septembre 2025 sera connu, il sera publié sur notre site web.

Type d'utilisation (au 30 septembre 2025)

Résidentiel	88.0 %
Commerce, industrie, bureau	8.0 %
Autre	4.0 %

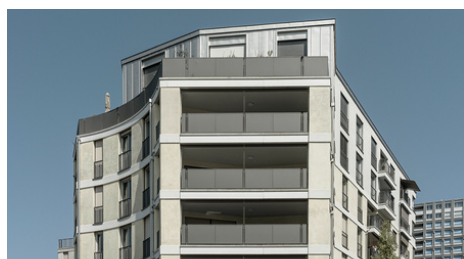
Perspective

La gestion des transactions examine en permanence les objets appropriés afin de diversifier davantage le portefeuille. Les indicateurs environnementaux ont été élaborés en collaboration avec Wüest Partner et seront publiés lors de la prochaine mise à jour des indicateurs KGAST (prévue fin octobre 2025).

UPDATE T3 2025

PORTEFEUILLE

«SIF LIVING ESG»



ESG 3.7  **3.8**  **3.5**

Bülach (Glasi, Maison S), Dolomitgasse 2



ESG 3.8  **4.0**  **3.5**

Bülach (Glasi, Maison P), Piazza Santeramo 2



ESG 3.9  **4.2**  **3.5**

Bülach (Glasi, Maison Q), Glasistrasse 4



ESG 3.8  **4.1**  **3.6**

Schaffhouse (Gloggenquert), Herblingerstrasse 47



ESG 5.0  **5.0**  **4.9**

Genève (Les Genets), Chemin du Champ-Baron 22

Seraina Invest AG

Baarerstrasse 37 · 6300 Zug
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Ingo Bofinger

Directeur général 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

Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par Seraina Invest SA (ci-après «SI»). La SI ne garantit toutefois aucunement l'exactitude ou l'exhaustivité des informations qu'il contient et décline toute responsabilité en cas de perte qui aurait découlé de leur utilisation. Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de la SI au moment de la rédaction; elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres indiqués n'ont pas été vérifiés. Le présent document n'a qu'un but informatif et est fourni pour être exclusivement utilisé par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation pour souscrire ou acquérir de toute manière que ce soit des droits dans la SI, et n'exempte pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier ces informations, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, pour en établir la compatibilité avec ses propres ressources. Concernant la souscription de droits, seul le prospectus en vigueur est applicable, ainsi que les statuts et règlements de la SI. Il est interdit de reproduire le présent document en tout ou partie sans l'accord écrit de la SI. Il est exclusivement destiné aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres institutions exonérées d'impôts, ayant leur siège en Suisse et ayant pour but la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes administrant des avoirs de prévoyance et soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, en particulier concernant des fluctuations de valeur et de revenus. Les données de rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucunement une garantie de résultats actuels ou futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés à l'émission et au rachat. Il est impossible de garantir que la performance de l'indice de référence sera égale ou dépassée. L'émetteur des droits est la SIF. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que les rapports annuels ou fiches d'information les plus récents sont disponibles gratuitement auprès de la SI. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) représente la totalité des commissions et frais imputés en continu au patrimoine total moyen (frais d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage du patrimoine total et anticipe la moyenne des douze mois suivants, toutes choses égales par ailleurs.