

QUARTALSBERICHT Q3 2025

«SIF LIVING ESG»



Seraina Investment Foundation

Anlageklasse	Immobilien Schweiz
Währung	CHF
Strategie	Bestand Wohnen ESG
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG / KPMG AG
Ertragsverwendung	Thesaurierend
Lancierung	01.10.2023
Valoren-Nr. / ISIN	127509133 / CH1275091333
Benchmark	KGAST Immo-Index (Wohnen)

Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «SIF LIVING ESG» ist auf ein Portfolio aus fertiggestellten und praktisch vollvermieteten Schweizer Wohnimmobilienprojekten aus dem Anlagegefäss «Swiss Development Residential (SDR)» fokussiert und wird mit Zukäufen von externen Wohnobjekten weiter ergänzt. Die Qualität der Projekte zeichnet sich durch die besonders nachhaltige Bauweise aus, welche sich in den überdurchschnittlichen ESG-Ratings (von Wüest Partner) widerspiegeln. Langfristig hohe Nachfrage an ESG-konformen Immobilien lässt Renditeerwartungen deutlich steigen.

Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	SIF LIVING ESG
Bruttovermögen	CHF 129.51 Mio.
Nettovermögen	CHF 65.66 Mio.
Bestandesvolumen	CHF 125.43 Mio.
Performance YTD	4.41 %
seit Lancierung	10.84 %
NAV pro Anspruch	CHF 110.8359
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Objekte	5
Belehnungsquote	45.6 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV) YTD	0.0 %
Leerstandsquote	1.6 %
Mietausfallquote KGAST YTD	1.95 %

Nach Stadium (per 30. September 2025)

Operativ	100.0 %
Bau	0.0 %

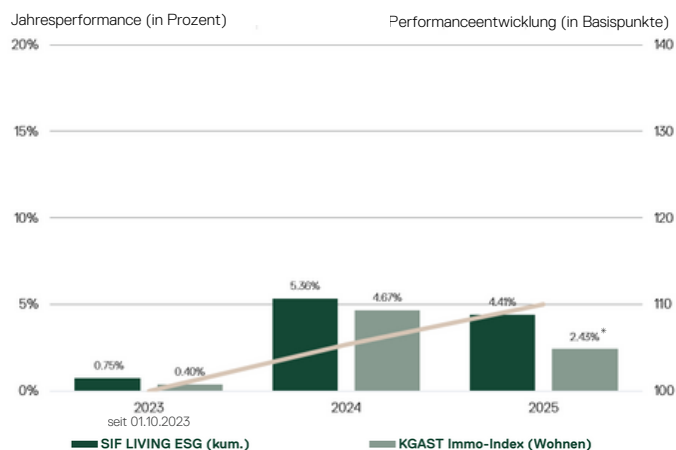
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. September 2025)

Westschweiz und Genferseeregion	10.0 %
Zürich	74.0 %
Ostschweiz	15.0 %

Rückblick

Das Portfolio hat sich im Quartal stabil entwickelt und zeichnet sich durch geringen Mieterwechsel aus. Die Leerstandsrate blieb zum Vorquartal mit 1.6% stabil. Die Quartalsperformance basiert auf den Mieterträgen des Portfolios.

Performance (per 30. September 2025)



*KGAST IMMO-Index per 31. August 2025. Sobald der KGAST IMMO-Index per 30. September 2025 bekannt ist, wird dieser auf unserer Webseite publiziert.

Nutzungsart (per 30. September 2025)

Wohnen	88.0 %
Retail, Gewerbe, Büro	8.0 %
Übrige	4.0 %

Ausblick

Das Transaction Management prüft laufend geeignete Objekte zur weiteren Diversifikation des Portfolios. Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden gemeinsam mit Wüest Partner erarbeitet und werden mit dem nächsten Update der KGAST Kennzahlen (voraussichtlich Ende Oktober 2025) publiziert.

UPDATE Q3 2025

PORTFOLIO

«SIF LIVING ESG»



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

Bülach (Glasi, Haus S), Dolomitgasse 2



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

Bülach (Glasi, Haus P), Piazza Santeramo 2



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

Bülach (Glasi, Haus Q), Glasistrasse 4



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

Schaffhausen (Gloggenguët), Herblingerstrasse 47



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

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

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 Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. Depotbank ist die Banque Cantonale 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.