



Inhaltsverzeichnis



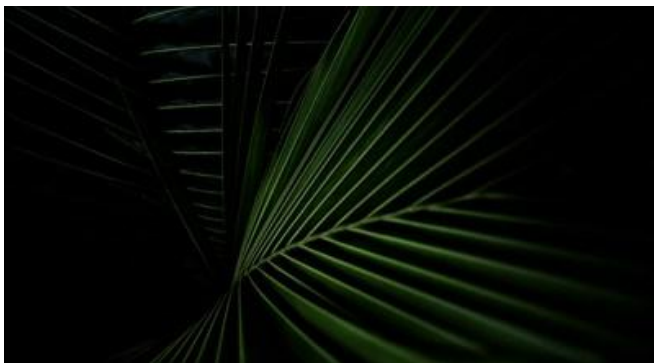
Vorwort

Top-Anlagestiftung für
Pensionskassen



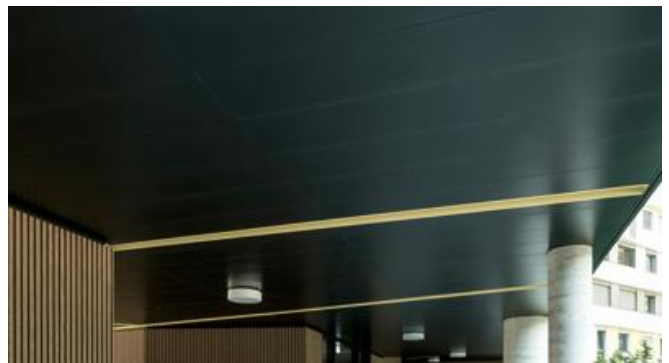
2025 in Kürze

Das Geschäftsjahr auf einen Blick



Executive Summary

Ein Jahr der Expansion



Ausblick 2026

Immobilien bleiben gefragt



Risikomanagement & Compliance

Governance mit Weitblick



Unternehmerische Meilensteine

Sicher auf Kurs – seit 2016





Nachhaltigkeitsbericht

Die Zukunft ist messbar



Finanzbericht

Das Jahr in Zahlen



Schlusswort

Performance verpflichtet



Impressum

Projektleitung, Redaktion & Design





Vorwort des Stiftungsrats

Sehr verehrte Investoren,
geschätzte Partner,
liebe Freunde der Anlagestiftung

Mit einer Jahresrendite von 6.62 Prozent in der Anlagegruppe Swiss Development Residential und 9.31 Prozent im SIF Living ESG haben wir im Geschäftsjahr 2025 unsere gesetzten Performance-Ziele klar übertroffen. Anleger, die seit unserer ersten Investition im SDR vor acht Jahren dabei sind, erzielten damit eine kumulierte NAV-Rendite von 64.35 Prozent – das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von über 7.3 Prozent.

Dieses Ergebnis ist kein Zufall. Es ist das Resultat einer frühzeitigen Diversifikation, konsequenter Investitionen in unsere Organisation sowie des systematischen Ausbaus von Prozessen und Kompetenzen.

Im Bereich Development & Construction haben wir unsere Inhouse-Kompetenzen nahezu verdoppelt und die Netzwerke mit lokalen Schweizer Entwicklungspartnern ausgebaut. Das zeigte Wirkung: Projektfortschritte konnten beschleunigt und sämtliche zentralen Meilensteine erreicht werden.

Unser Projekt am ehemaligen UBS-Sitz am Aeschenplatz in Basel haben wir mit einem neuen Nutzungskonzept konsequent auf Mietwohnungen ausgerichtet, um an der langfristigen Wertentwicklung zu partizipieren. Für das Hochhausprojekt an der Zürcher Hohlstrasse mit 168 Wohnungen wurde das Baugesuch eingereicht. In Genf erhielt das Projekt «Florissant» die rechtskräftige Baubewilligung. Bei drei Wohnüberbauungen in Niederlenz, Zürich und Oetwil am See erfolgte im Berichtsjahr der Baustart. Sechs neu akquirierte Projekte in besten Lagen in Zürich, Zollikon und im Agglomerationsgürtel von Langnau am Albis runden unser erfolgreiches Portfolio ab.

Unser Inhouse-Vermarktungsteam wurde im Berichtsjahr auf sechs Mitarbeitende ausgebaut. Damit stellen wir die hohe Qualität beim Verkauf von über 600 Eigentumswohnungen sicher, die wir in den kommenden drei Jahren auf den Markt bringen. Die starke Nachfrage und die positive Preisentwicklung bei Stockwerkeigentum bestätigen diesen Schritt.

Gleichzeitig haben wir unser Risk Management & Compliance erstmals intern besetzt und fest in die Governance-Struktur der Anlagestiftung verankert. Zusammen mit unserer FINMA-Bewilligung und externen Spezialisten wie Grant Thornton und der Pernet von Ballmoos AG setzen wir damit hohe Standards. Das schafft Transparenz für Investoren und gibt uns den Freiraum, uns auf nachhaltige Performance zu konzentrieren.



AJAY SIROHI
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT UND
VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT

Die starke Leistung wurde auch von unseren Investoren mit grossem Vertrauen honoriert. Wir freuten uns, im Berichtsjahr elf neue Investoren in unserem Anlegerkreis zu begrüßen. Dieser Zuspruch spiegelt sich in erfolgreichen Kapitalerhöhungen und Kapitalzusagen von rund 180 Millionen Franken wider.

Dank unserer nachhaltigen Performance, einer stabilen Organisation und unserem Hands-on-Mindset blicke ich zuversichtlich ins Jahr 2026. Mein Anspruch bleibt klar: erste Wahl für Schweizer Pensionskassen in der Immobilienentwicklung zu sein. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützen diesen Kurs – mit stabilen Baukosten, sinkenden Zinsen und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohneigentum.



DER STIFTUNGSRAT DER SERAINA INVESTMENT FOUNDATION

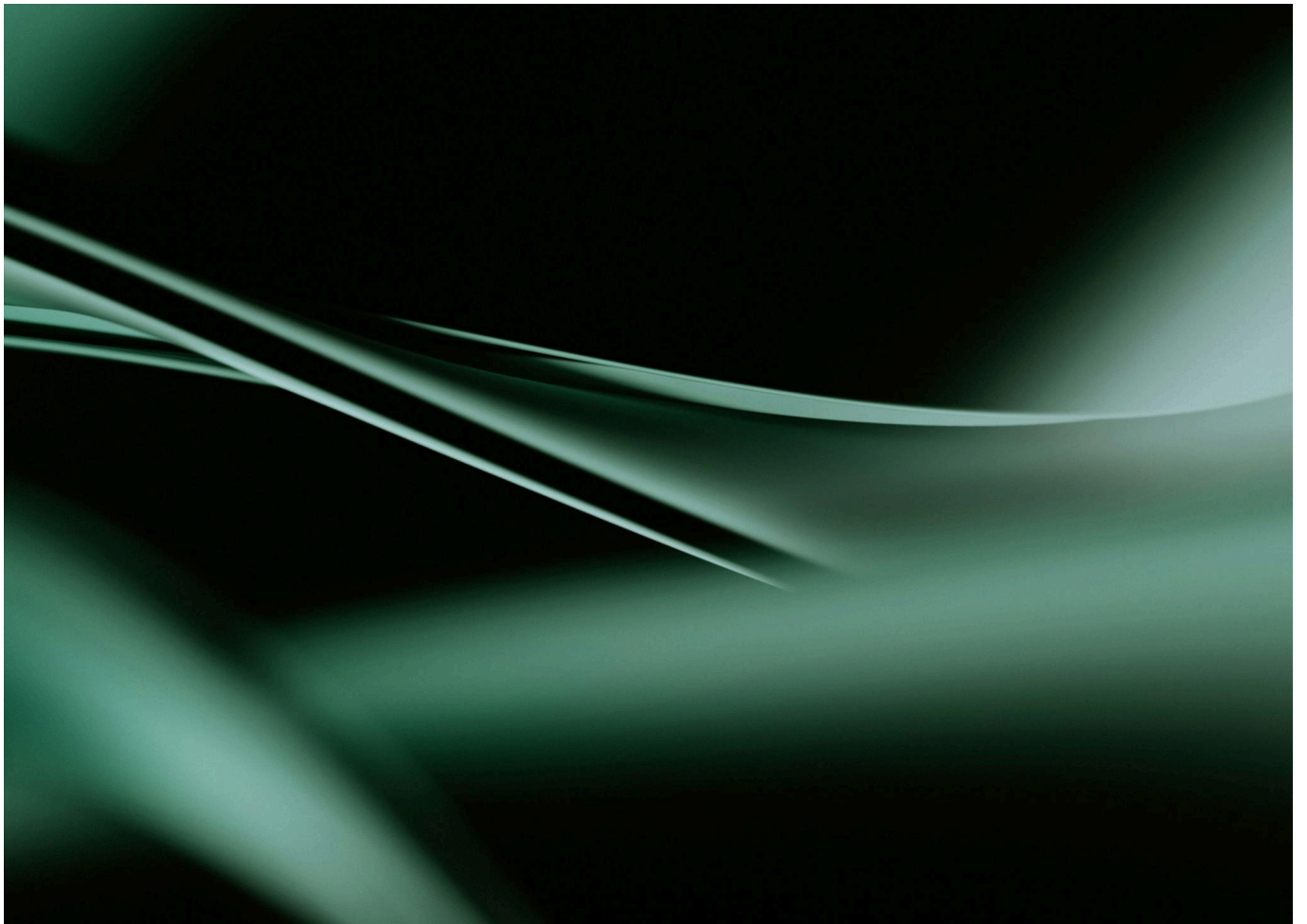
VON LINKS: IVO VÖGTLI, HENDRIK VAN DER BIE, AJAY SIROHI, THOMAS RISCH UND LUZIUS HITZ

Ich danke unseren Investoren herzlich für ihr Vertrauen sowie dem Stiftungsrat für seine engagierte Begleitung und Führung – insbesondere in einer anspruchsvollen Marktphase. Mein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern: Mit grossem Engagement und hoher Leistungsbereitschaft haben sie massgeblich zum Erfolg beigetragen und die Anlagestiftung auch während der umfassenden Reorganisation konsequent weiterentwickelt.

Ich freue mich darauf, das gemeinsam Erreichte weiterzuführen und die Zukunft der Anlagestiftung mit Ihnen allen erfolgreich zu gestalten.

Ihr Ajay Sirohi
Präsident Stiftungsrat und
Verwaltungsratspräsident

Handwritten signature of Ajay Sirohi.



Das Geschäftsjahr in Kürze

SDR

6.62%

Rendite

SIF LIVING ESG

9.31%

Rendite

SDR **2**
SIF LIVING ESG **1**

Emissionen

CHF **3.80 Mrd.**

Fertigstellungswert aller SDR-
Neubauprojekte

CHF **21.07 Mio.**
+ 9.74 %

Mieterträge netto (Summe SDR & SIF
Living ESG)

4.1/5

ESG-Gesamtrating (SDR & SIF Living
ESG)

CHF **1.452 Mrd.**

Total Nettovermögen (NAV)

SDR **7**
SIF LIVING ESG **1**

neue Projekte / neue Objekte

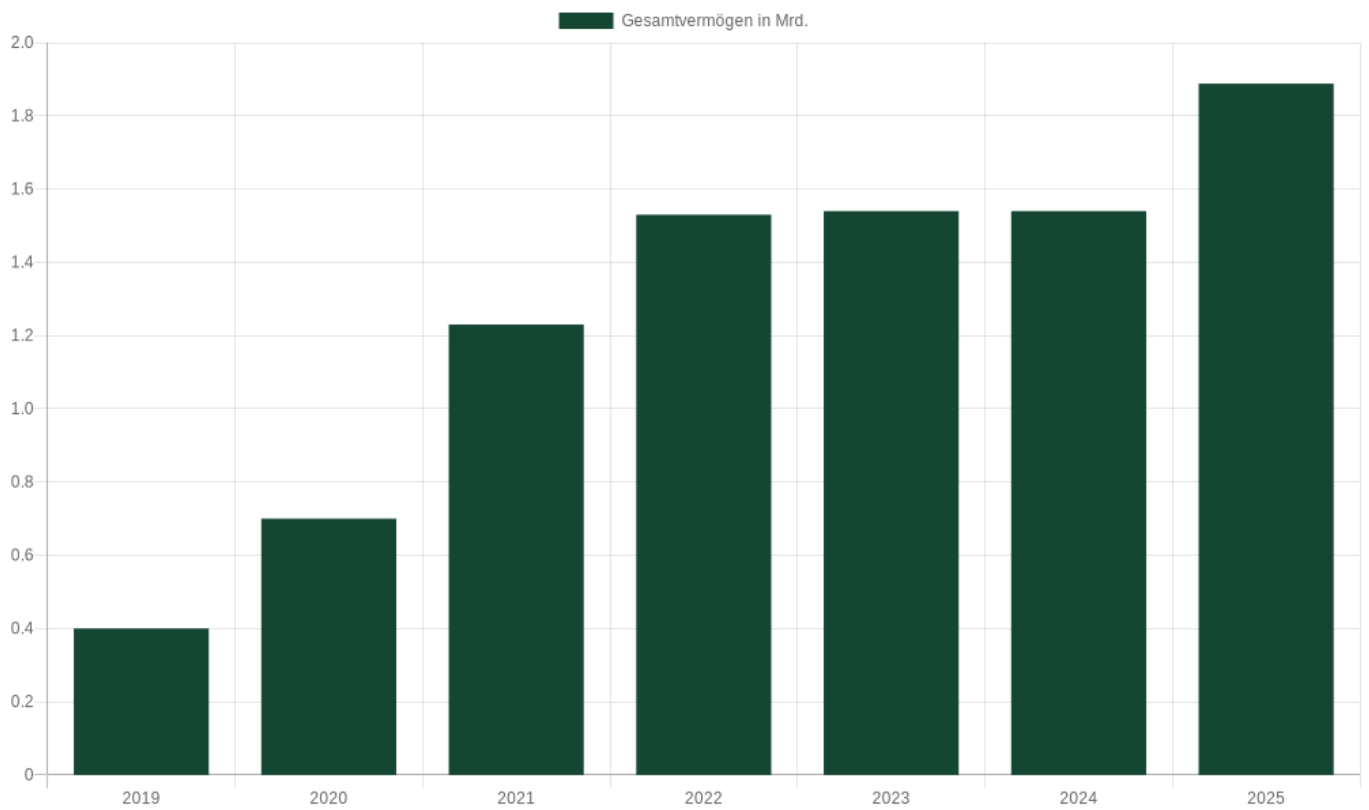
66

erfolgreiche Projekte seit Gründung
2016

27. März 2025

9. ordentliche Anlegerversammlung

Entwicklung Gesamtvermögen





Executive Summary

Unabhängig, kapitalstark, diversifiziert: Die Seraina Investment Foundation schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem herausragenden Ergebnis ab. Die Resultate bestätigen die Wirksamkeit einer über Jahre konsequent verfolgten Strategie.

Der gezielte Ausbau der Organisation, ein breit diversifiziertes Portfolio sowie das planmässige Erreichen zentraler Projektmeilensteine zeigten Wirkung. Der NAV erreichte 6.62 Prozent in der Anlagegruppe Swiss Development Residential (SDR) und 9.31 Prozent in der Anlagegruppe SIF Living ESG. Damit liegen die Performance-Ergebnisse deutlich über den selbst gesetzten Zielen.

Erfolg durch konsequente Steuerung

Seraina Invest arbeitet heute mit diversen Entwicklungs- und Planungspartnern zusammen, um die Immobilienentwicklungen bereits in den frühen Phasen konsequent auf die Ziele der Anlagestiftung auszurichten. «Indem wir Projekte konsequent aus Eigentümersicht steuern und den Fokus auf Flächengewinn, Kosten, Termine und Qualität legen, gelingt es uns, die Entwicklungen erfolgreich in die Realisierungsphase zu überführen», erklärt Tobias Meyer, Chief Development & Construction Officer. Sein Bereich wurde im Geschäftsjahr auf zwölf Spezialisten erweitert.

Über Submissionsverfahren konnten renommierte Totalunternehmungen für die Bauprojekte gewonnen werden. Darunter Implenia, Gross Generalunternehmung, Genu Partner, Leuthard Baumanagement und ArtReal. Neue Projekte starten im Frühjahr mit Alpenda in Zollikofen und mit Swissroc in Gland.

Die operative Stärke spiegelt sich auch im Portfoliowert wider, der sich auf 1.62 Milliarden Franken in der Anlagegruppe Swiss Development Residential (SDR) und 133 Millionen Franken in der Anlagegruppe SIF Living erhöhte. Unterstützt wurde das Ergebnis zusätzlich durch das Marktumfeld mit rückläufigen Zinsen, stabilen Baukosten und gezielten Anpassungen der Diskontsätze über einzelne Projekte hinweg.

«Mit über 600 Wohnungen, die wir in den kommenden drei Jahren realisieren, gehören wir mittlerweile zu den grössten Immobilienanbietern der Schweiz, sagt CFO Peter Hausberger. «Gleichzeitig haben wir die Fremdfinanzierungsquote der Anlagestiftung von 23 auf 18 Prozent gesenkt. Damit stärken wir unsere Unabhängigkeit und festigen unsere Position als kapitalstarker, verlässlicher Partner für Käufer und Finanzierungspartner im Markt.»



«Dass ich mit meiner Erfahrung auf Pensionskassenseite stets den Anlegerhut trage, ist mein Versprechen an unsere Investoren.»

Ingo Bofinger

Geschäftsführer Seraina Invest und Mitglied des Investment Committees

Projektfortschritte und gezielte Akquisitionen

Erneut wurden zahlreiche Projektmeilensteine erreicht. Für das geplante Hochhaus an der Hohlstrasse in Zürich mit 168 Mietwohnungen und Gewerbe im Erdgeschoss wurde das Baugesuch eingereicht. Das Projekt mit hoher Ausführungsqualität auf kleinen Grundrissen steht exemplarisch für den aktuellen Wohnbautrend in Zürich. Der Baustart ist für Anfang 2028 vorgesehen.

Das Projekt «Aeschenplatz» in Basel, ein Vorzeigebispiel für Verdichtung und den nachhaltigen Umgang mit Bestand, wurde von einer gemischten Nutzung mit teilweise Stockwerkeigentum in ein vollständig auf Miete ausgerichtetes Objekt repositioniert. Mit dem Anlageobjekt profitiert der SDR bestmöglich von der zukünftigen Wertentwicklung der Liegenschaft. In Vitznau wurden die 18 Eigentumswohnungen des Projekts «Südsicht» im Geschäftsjahr fertiggestellt und bereits grösstenteils an neue Eigentümer übergeben.



Der Hammering Man in guter Gesellschaft: Das Projekt «Aeschenplatz» in Basel wurde neu vollständig auf Mietnutzung ausgerichtet, um von Wertentwicklungen zu profitieren.

Auch auf Akquisitionsseite legte die Anlagestiftung im Geschäftsjahr zu. Sechs neue Projekte in attraktiven Lagen in Zürich und Zollikon sowie im Agglomerationsgürtel in Langnau am Albis erweitern das Portfolio auf insgesamt 46 Projekte. Die Entwicklungen umfassen Reihen- und Doppelhäuser mit Mietwohnungen sowie klassisches Stockwerkeigentum und sprechen unterschiedliche Nutzer- und Nachfragesegmente an. Per 31. Dezember 2025 befinden sich 26 Projekte in der Entwicklung und 7 Projekte im Bau. Weitere 7 Projekte werden im Landvorhaltungsmodell umgesetzt.

«Indem wir Projekte in unterschiedlichen Regionen, Marktzyklen und Exit-Strukturen entwickeln, profitieren Anleger von Wertentwicklungen sowohl am Miet- als auch am Eigentumsmarkt», sagt Geschäftsführer



Wohnraumschaffer am Werk: An der Hohlstrasse im Zürcher Trendquartier Kreis 4 entstehen 168 kompakte Mietwohnungen und attraktive Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Ingo Bofinger. «Die Kombination aus standardisierten Projekten mit kürzerer Laufzeit und komplexeren Entwicklungen mit längerer Perspektive schafft ein ausgewogenes Risikoprofil innerhalb der Projektentwicklung.»

Anlagestiftung unter neuer Führung

Ingo Bofinger übernahm im April 2025 die Funktion des Geschäftsführers. Mit über 35 Jahren Erfahrung im Immobilien-Investmentgeschäft war Ingo Bofinger in den letzten acht Jahren als Bereichsleiter Immobilien bei einem namhaften Vorsorgeinstitut tätig und verfügt über fundierte Erkenntnisse in der Schweizer Pensionskassenlandschaft sowie der Führung von Anlagestiftungen. «Meine Erfahrung in grossen Organisationen setze ich nun gezielt für die Weiterentwicklung der Seraina Investment Foundation ein. Dass Reto Niedermann als Stellvertreter an Bord bleibt, ist für mich fachlich wie persönlich ein grosser Gewinn.»

Gestärkt durch Ausbau von Teams und Investorenbasis

Elf neue Investoren traten im Geschäftsjahr der Stiftung bei, womit sich der Anlegerkreis auf 85 erhöht. Damit konnten in den Anlagegruppen SDR und SIF Living ESG insgesamt 156 Millionen Franken an Kapitalzusagen eingesammelt werden. Um den Liquiditäts- und Anlagebedürfnissen der Investoren entgegenzukommen, wurden im Sommer 2025 neue Zeichnungsmodalitäten eingeführt: Neben den regulären Emissionen sind jetzt auch unterjährige Zeichnungen möglich, was Investitionsentscheide flexibler und planbarer macht.

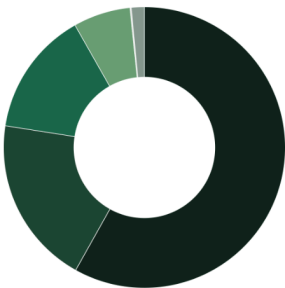
Mit 33 Mitarbeitenden per Ende des Geschäftsjahres steht die Anlagestiftung in allen Unternehmensbereichen gestärkt und professionalisiert da. «Ich freue mich, mit einem engagierten Team zu arbeiten, das Projekte mit Herzblut vorantreibt. Kurze

Entscheidungswege und hohe Agilität zeichnen uns aus. In Kombination mit einem starken Netzwerk verschafft uns das Zugang zu attraktiven Projekten und ermöglicht eine hohe Transaktionssicherheit – ein erfolgversprechender Faktor in einem zunehmend kompetitiven Markt», resümiert Ingo Bofinger das erfolgreiche Geschäftsjahr.

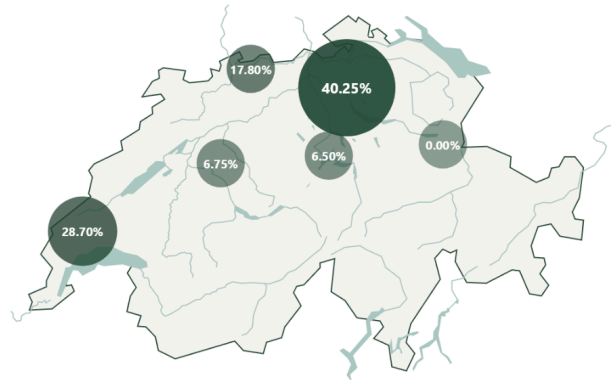
Zentrale Lagen im Fokus

Das Projektportfolio der Anlagestiftung konzentriert sich überwiegend auf zentrale Lagen in den Agglomerationszentren der Schweiz. Nur ein kleiner Anteil liegt im Agglomerationsgürtel oder in ländlichen Gemeinden. Der hohe städtische Charakter des Portfolios liegt deutlich über dem Vergleichswert des KGAST-Index und unterstreicht die hohe Qualität der Projekte von Seraina Invest.

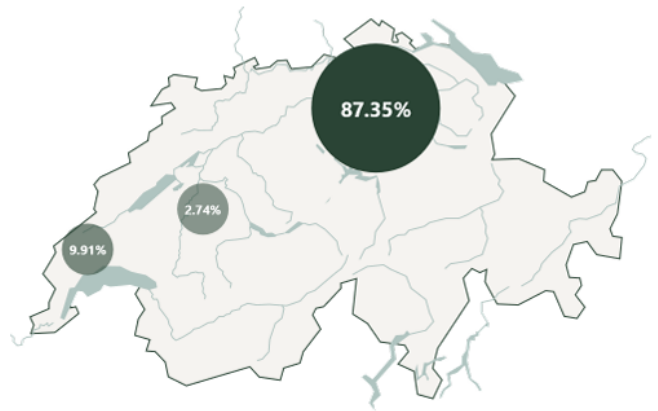
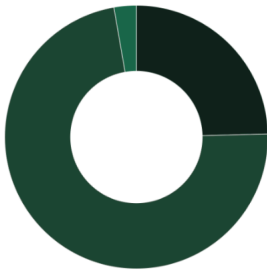
Regionale Portfolioaufteilung Anlagegruppe «Swiss Development Residential»



Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)	58.12%
Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)	19.36%
Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)	14.33%
Agglomerationsgürtelgemeinde	6.56%
Mehrfach orientierte Gemeinde	0.15%
Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen	0.00%
Ländliche Gemeinde ohne städtischen Charakter	1.49%



Regionale Portfolioaufteilung Anlagegruppe «SIF Living ESG»



Agglomerationskerngemeinde (Kernstadt)	24.63%
Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern)	0.00%
Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)	72.63%
Agglomerationsgürtelgemeinde	0.00%
Mehrfach orientierte Gemeinde	0.00%
Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen	0.00%
Ländliche Gemeinde ohne städtischen Charakter	2.74%



Ausblick 2026

Das anhaltende Tiefzinsumfeld bildet weiterhin ein solides Fundament für Schweizer Immobilienanlagen. Gemäss dem Immobilienpreisbarometer der Bewertungsplattform Realadvisor wird für den Schweizer Immobilienmarkt im Jahr 2026 ein Wachstum von rund 2 bis 3 Prozent erwartet. Treiber bleiben eine starke Zuwanderung sowie ein Immobilienbestand, der sich nur langsam erneuert.

Leerwohnungsziffer auf neuem Tiefstand

Laut Bundesamt für Statistik sank die Leerwohnungsziffer 2025 bereits zum fünften Mal in Folge. Besonders in Ballungszentren wie Zürich wächst die Bevölkerung deutlich schneller, als neue Wohnungen entstehen. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage nach Immobilien sowie nach qualitativ hochwertigen kommerziellen Liegenschaften.

Fast jede zweite Pensionskasse will Immobilienanteil erhöhen

Diese Entwicklung spiegelt sich auch auf Investorensseite wider. Eine Umfrage der Hochschule Luzern unter 228 Pensionskassen zeigt: Mehr als 40 Prozent der befragten Pensionskassen planen, ihren Immobilienanteil auf dem Schweizer Wohnmarkt weiter auszubauen.

Mit der stetigen Erweiterung ihres Projektportfolios wird die Anlagestiftung den Interessen von Investoren gerecht. Bereits Anfang 2026 konnte die erste neue Akquisition beurkundet werden. Weitere vielversprechende Projekte befinden sich in der Pipeline. Neben klassischem Wohnen werden ergänzende Nutzungsformen wie Kinderbetreuung oder altersgerechte Angebote gezielt integriert, um den Bedürfnissen über den gesamten Lebenszyklus hinweg gerecht zu werden.

Erreichung von Projektmeilensteinen als Priorität

Parallel dazu hat die zügige Weiterentwicklung bestehender Projekte oberste Priorität. In den kommenden Jahren werden mehrere hundert fertiggestellte Eigentumswohnungen an ihre Käufer übergeben. «Wenn Projekte planmässig vorankommen, steigen Bewertungen und der NAV. Damit profitieren unsere Investoren doppelt: Denn die Verkaufserlöse werden in neue gewinnbringende Projekte reinvestiert», sagt CFO Peter Hausberger.

Als einer der grössten Projektentwickler im Schweizer Markt liegt unsere Stärke in der konsequenten Umsetzung. Der Markt ist kompetitiv, gerade deshalb können wir als etablierter Player sichtbare Ergebnisse erzielen. Diesen Weg setzen wir fort: mit weiterem Personalaufbau, gezielten Investitionen und dem klaren Anspruch, über alle Projekte hinweg ein stabiler und verlässlicher Partner zu bleiben», so Peter



«Wenn Projekte planmässig vorankommen, steigen Bewertungen und der NAV. Damit profitieren unsere Investoren doppelt: Denn die Verkaufserlöse werden in neue gewinnbringende Projekte reinvestiert.»

Peter Hausberger
CFO

Hausberger.

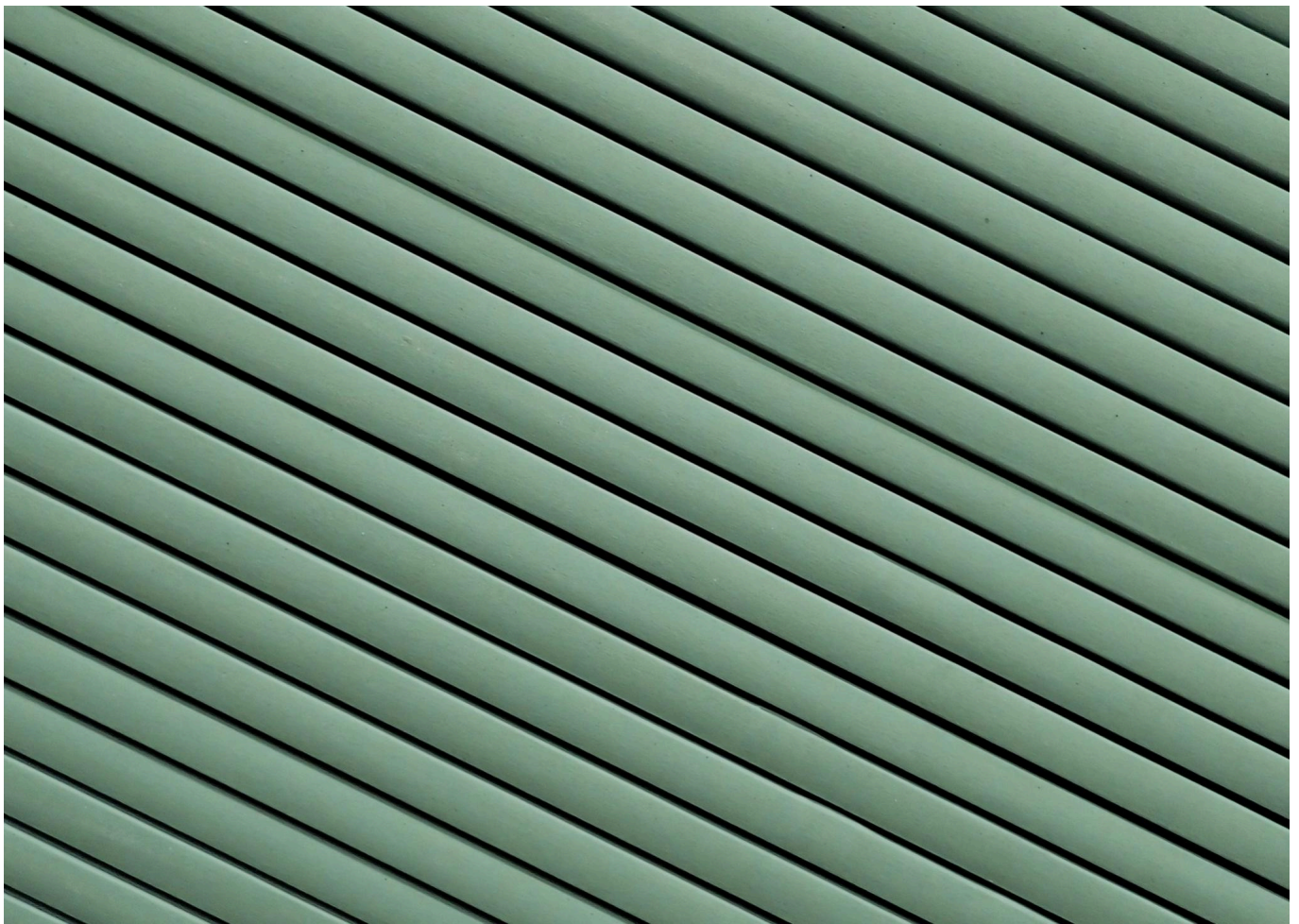
Klimaziele um Netto-Null nahezu erreicht

Nachhaltigkeit bleibt dabei ein zentraler Qualitätsfaktor. Der CO₂-Absenkpfad der Anlagegruppe SIF Living ESG zeigt, dass die Anlagestiftung ihre Klimaziele für 2050 bereits heute nahezu erreicht hat. «Das bedeutet jedoch nicht, dass wir nachlassen», betont CEO Ingo Bofinger. «Kontinuierliche ESG-Bewertungen durch Wüest Partner, die Erhebung umweltrelevanter Kennzahlen nach KGAST-Empfehlungen sowie verbindliche Baustandards und Zertifizierungen, wie Minergie oder der GEAK-Gebäudeenergieausweis sind fester Bestandteil unserer Arbeit.»

Faktenbasiert entscheiden, dank IAZI-Polit-Monitoring

Gleichzeitig nehmen politische Risiken weiter zu. Themen wie Dichtestress, die Diskussion um eine 10-Millionen-Schweiz sowie zunehmende Regulierungsinitiativen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene prägen den Markt. Um diese Entwicklungen frühzeitig in Investitionsentscheidungen einzubeziehen, ist die Anlagestiftung dem IAZI-Polit-Monitor beigetreten. Das quartalsweise Monitoring bietet eine strukturierte Beobachtung politischer und regulatorischer Entwicklungen, insbesondere in den Bereichen Raumplanung, Wohnbau, Mietrecht und Nachhaltigkeit.

«Die Erkenntnisse aus dem Monitoring bilden eine fundierte Basis für unsere strategischen Überlegungen», sagt Ingo Bofinger. «Sie fliessen konsequent in Geschäftsentscheidungen ein und geben unseren Anlegern die Sicherheit, dass wir die uns anvertrauten Pensionsgelder vorausschauend, sorgfältig und auf einer faktenbasierten Grundlage weiterentwickeln.»



Risikomanagement und Compliance in klarer Governance-Struktur

Als FINMA-bewilligte Verwalterin von Kollektivvermögen und unter Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) unterliegt Seraina Invest einem klar definierten regulatorischen Rahmen. Diese aufsichtsrechtliche Einbindung gewährleistet ein hohes Mass an Sicherheit und Transparenz für Investoren und Destinatäre.

Im Berichtsjahr wurde diese Struktur gezielt weiterentwickelt, indem der Bereich Risk & Compliance organisatorisch gestärkt und intern verankert wurde. Als zentrale Stabstelle unter dem CFO berichtet der Risk & Compliance Officer direkt an die Geschäftsleitung sowie an den Stiftungsrat. Damit wird sichergestellt, dass risikorelevante Sachverhalte unabhängig beurteilt, adressatengerecht rapportiert und zeitnah in die strategische und operative Steuerung eingebracht werden. Durch diese organisatorische Verankerung wurde die Governance-Struktur der Anlagestiftung nachhaltig gestärkt und die Risiko- und Compliance-Überwachung dauerhaft im Unternehmen verankert.

Verlässliche Steuerung von Risiken als Grundlage nachhaltiger Werte

Ein wirksames Risiko- und Compliance-Management ist für Seraina Invest integraler Bestandteil einer verantwortungsvollen Unternehmens- und Projektsteuerung. Risiken werden systematisch identifiziert, transparent bewertet und konsequent in die Entscheidungsprozesse eingebunden. Dadurch wird sichergestellt, dass Chancen und Risiken ausgewogen berücksichtigt und die anvertrauten Vermögenswerte mit der gebotenen Sorgfalt gesteuert werden. Die frühzeitige Erkennung wesentlicher Risiken ermöglicht es, Abweichungen rechtzeitig zu adressieren, geeignete Gegenmassnahmen einzuleiten und die Stabilität laufender Projekte zu sichern. Klare Zuständigkeiten, strukturierte Berichtswege und konsistente Bewertungsmaßstäbe unterstützen die Geschäftsleitung und die zuständigen Gremien dabei, fundierte und nachvollziehbare Entscheidungen zu treffen.



«Risikomanagement und Compliance sollen nicht bremsen, sondern Orientierung geben. Entscheidend ist, dass Risiken frühzeitig sichtbar, offen adressiert und konsequent gesteuert werden. Das erhöht die Qualität von Entscheidungen, stärkt die Effizienz der Prozesse und ermöglicht der Geschäftsleitung eine vorausschauende Steuerung. Auf dieser Grundlage schaffen wir nachhaltiges Vertrauen bei unseren Investoren.»

Dunja Haqmal, LL.M.
Risk & Compliance Officer

Governance-Struktur nach dem Three-Lines-of-Defense-Modell

Das Risk- und Compliance-Management der Anlagestiftung orientiert sich am international anerkannten Three-Lines-of-Defense-Modell und stellt eine klare Trennung von Verantwortlichkeiten sowie wirksame Kontroll- und Überwachungsmechanismen sicher.

Erste Verteidigungslinie: operative Ebene

Die operative Ebene, bestehend aus Geschäftsleitung und Fachbereichen, trägt die primäre Verantwortung für das Tagesgeschäft sowie für die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken innerhalb ihrer Prozesse und Projekte. Risiken werden unmittelbar in den operativen Abläufen adressiert und durch geeignete Kontrollen und Massnahmen begrenzt.

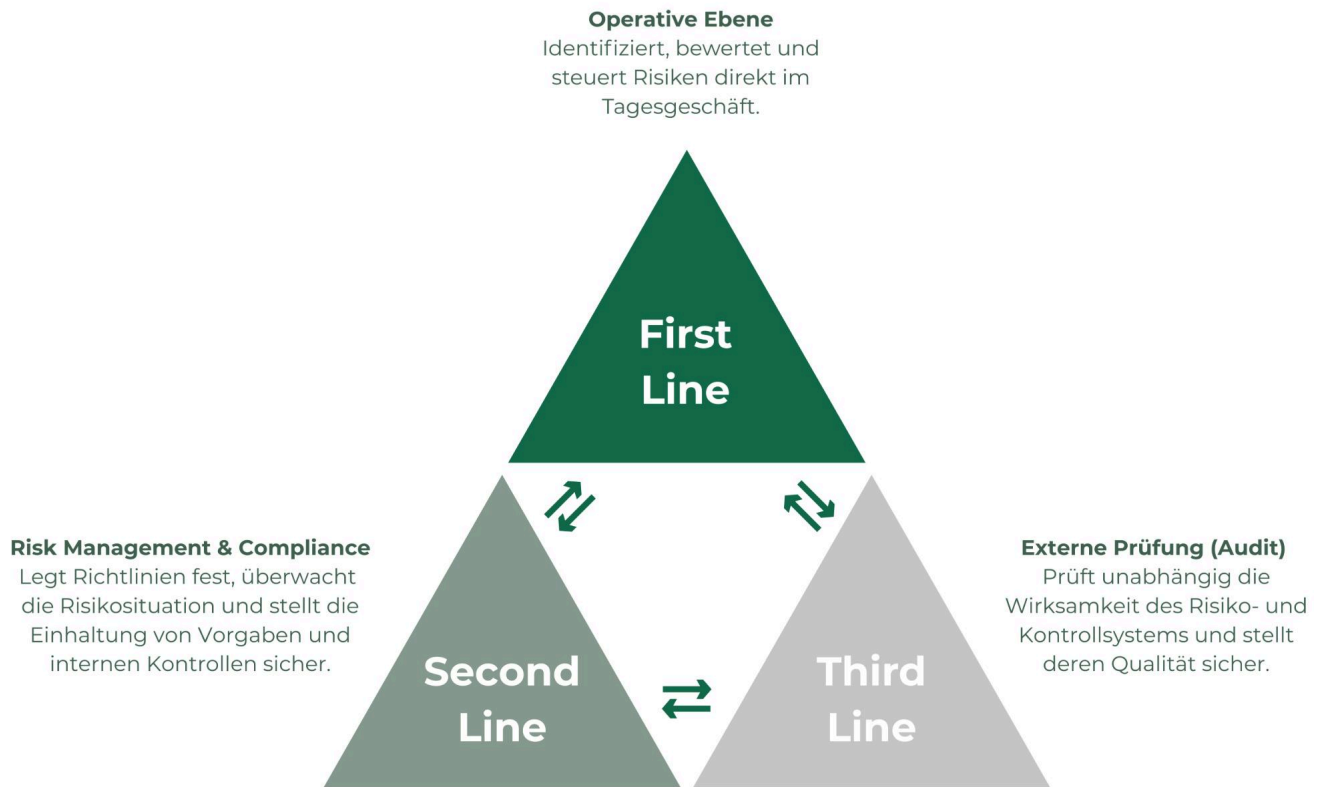
Zweite Verteidigungslinie: Compliance- und Risikofunktion

Die interne Risiko- und Compliance-Funktion übernimmt als zweite Verteidigungslinie eine unabhängige Überwachung und Kontrolle. Sie stellt die Einhaltung interner Richtlinien sowie gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben sicher und überprüft risikorelevante Bereiche wie Cashflow-Überwachung, Emissionen und Liquiditätssteuerung. Darüber hinaus fungiert sie als zentrale Schnittstelle zu externen Spezialisten und unterstützt die Weiterentwicklung des Compliance- und Risikomanagement-Frameworks.

Dritte Verteidigungslinie: externe Prüfung

Die dritte Verteidigungslinie wird durch externe Prüfer wahrgenommen. Im Rahmen von Revisionen und Audits beurteilen sie die Wirksamkeit und Angemessenheit der ersten und zweiten Verteidigungslinie und schaffen eine zusätzliche unabhängige Sicherheitsebene. Ihre Feststellungen tragen zur kontinuierlichen Verbesserung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bei.

Three-Lines-of-Defense-Modell



Wesentliche Risiken und Risikosteuerung

Im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) werden wesentliche Risiken über sämtliche Geschäftsprozesse hinweg systematisch identifiziert, gesteuert und überwacht. Das IKS stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt, geeignete Sicherungsmassnahmen implementiert und deren Wirksamkeit laufend überprüft werden, um die nachhaltige Erreichung der strategischen und operativen Ziele zu unterstützen.

Geschäfts- und Strategierisiken

Geschäfts- und Strategierisiken betreffen die Gefahr, dass strategische Ziele infolge von Marktveränderungen, zunehmendem Wettbewerbsdruck oder unzureichender Skalierbarkeit nicht erreicht werden. Seraina Invest begegnet diesen Risiken durch einen klar strukturierten, jährlich durchgeführten Strategieprozess, ein kontinuierliches Marktmonitoring sowie eine breite Diversifikation der Investorenbasis. Diese Massnahmen ermöglichen eine frühzeitige Identifikation von Trends und Risiken und stellen sicher, dass strategische Entscheidungen fundiert und vorausschauend getroffen werden.

Marktrisiken

Marktrisiken ergeben sich aus Zins- und Konjunkturschwankungen, Veränderungen von Immobilienwerten sowie aus makroökonomischen Rahmenbedingungen. Diese Faktoren können sich unmittelbar auf die Bewertung von Vermögenswerten, die Finanzierungsbedingungen und die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen auswirken. Seraina Invest begegnet diesen Risiken durch regelmässige Stresstests, klar definierte Leerstandslimiten sowie eine konservative Finanzierungsstruktur, um die Widerstandsfähigkeit des Portfolios auch in volatilen Marktphasen sicherzustellen.

Risiken in Geschäftsprozessen

Risiken in Geschäftsprozessen (operationelle Risiken) entstehen durch das Versagen interner Prozesse, Systeme oder durch menschliche Fehler. Sie können zu finanziellen Verlusten, Reputationsschäden sowie zu Beeinträchtigungen der ordnungsgemässen Geschäftstätigkeit führen. Seraina Invest begegnet diesen Risiken durch klar definierte und dokumentierte Prozessabläufe, das konsequente Vier-Augen-Prinzip sowie ein automatisiertes internes Kontrollsystem (IKS),

Sicherheits- und technologische Risiken

Sicherheits- und technologische Risiken betreffen die Verfügbarkeit, Integrität und Vertraulichkeit von Daten sowie die Stabilität der eingesetzten IT-Systeme. Sie können sich insbesondere durch Cyberangriffe, Systemausfälle, Datenverlust, unbefugte Zugriffe oder technische Fehlfunktionen ergeben und sowohl operative Abläufe als auch die Einhaltung regulatorischer Anforderungen beeinträchtigen.

Seraina Invest begegnet diesen Risiken durch eine umfassende IT-Sicherheitsarchitektur, die unter anderem verschärfte IT-Sicherheitsrichtlinien, den Einsatz von Firewalls und weiteren Schutzmechanismen, klar definierte Zugriffs- und Berechtigungskonzepte sowie eine regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Systeme umfasst. Ergänzend werden regelmässige Datensicherungen (Backups) durchgeführt und deren Wiederherstellbarkeit getestet, um die Datenintegrität und Geschäftskontinuität sicherzustellen. Darüber hinaus besteht ein etabliertes Business-Continuity-Management (BCM) sowie ein Notfall- und Wiederanlaufkonzept, das im Falle von Systemausfällen oder Sicherheitsvorfällen eine strukturierte Reaktion und eine rasche Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebs gewährleistet. Durch regelmässige Sensibilisierung der Mitarbeitenden für IT-Sicherheitsrisiken sowie durch fortlaufendes Monitoring der Systeme wird die Widerstandsfähigkeit gegenüber technologischen Bedrohungen nachhaltig gestärkt.

Finanzielle Risiken

Finanzielle Risiken umfassen insbesondere Liquiditäts-, Refinanzierungs- und Gegenpartierisiken sowie potenzielle Wertschwankungen von Vermögenswerten. Sie können sich durch unzureichender Liquiditätsverfügbarkeit, erschwerten Zugang

das zentrale Kontrollhandlungen systematisch unterstützt und dokumentiert.

Rechtliche und regulatorische Risiken

Rechtliche und regulatorische Risiken betreffen die Gefahr der Nichteinhaltung gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Vorgaben sowie vertraglicher Verpflichtungen. Sie können sich insbesondere aus regulatorischen Änderungen, komplexen Transaktionsstrukturen, grenzüberschreitenden Sachverhalten oder unzureichend implementierten Compliance-Prozessen ergeben. Mögliche Folgen sind aufsichtsrechtliche Massnahmen, finanzielle Sanktionen, zivilrechtliche Haftungsrisiken sowie Reputationsschäden.

Seraina Invest begegnet diesen Risiken durch ein systematisches Compliance-Management, das die fortlaufende Überwachung relevanter Rechtsentwicklungen sowie eine strukturierte Umsetzung neuer regulatorischer Anforderungen sicherstellt. Hierzu zählen insbesondere ein regelmässiges Rechtsmonitoring, die Einbindung externer Rechts- und Compliance-Experten sowie die Durchführung periodischer Risikoanalysen im Hinblick auf neue oder geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen.

Ergänzend werden Mitarbeiter durch regelmässige Schulungen und Sensibilisierungsmassnahmen in Bezug auf regulatorische Anforderungen und interne Richtlinien geschult. Klare Zuständigkeiten, dokumentierte Entscheidungsprozesse und eine revisionssichere Ablage wesentlicher Unterlagen tragen dazu bei, die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften nachweisbar sicherzustellen und rechtliche Risiken frühzeitig zu erkennen und zu begrenzen.

zu Finanzierungsmitteln, Ausfälle von Vertragspartnern oder nachteilige Veränderungen der Marktbedingungen ergeben und die finanzielle Stabilität sowie die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen.

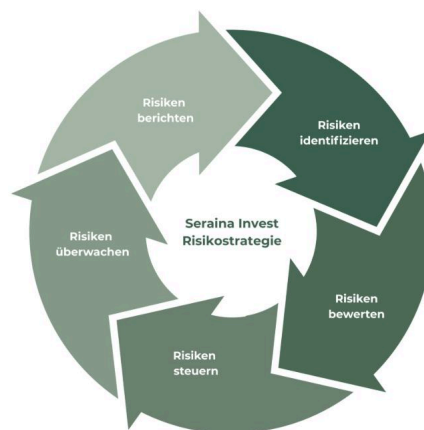
Seraina Invest steuert diese Risiken durch eine vorausschauende und laufend aktualisierte Liquiditätsplanung, die kurz-, mittel- und langfristige Zahlungsströme berücksichtigt. Ergänzend werden definierte Cash-Quoten sowie Liquiditätsreserven vorgehalten, um auch in angespannten Marktphasen den finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können. Eine konservative Finanzierungsstruktur sowie die Diversifikation der Finanzierungsquellen tragen zusätzlich zur Begrenzung von Refinanzierungsrisiken bei. Zur Steuerung von Gegenpartneirisiken werden klare Limiten festgelegt und die Bonität wesentlicher Geschäftspartner regelmässig überprüft. Vertragsbeziehungen werden strukturiert überwacht, um Konzentrationsrisiken zu vermeiden und potenzielle Ausfallrisiken frühzeitig zu erkennen. Diese Massnahmen gewährleisten eine solide finanzielle Steuerung und stärken die Widerstandsfähigkeit gegenüber volatilen Marktbedingungen.

Risikosteuerungskreislauf schafft Planungssicherheit

Das Risikomanagement folgt einem klar strukturierten und kontinuierlichen Steuerungskreislauf, der eine vorausschauende Planung und fundierte Entscheidungsfindung unterstützt. Risiken werden systematisch identifiziert, bewertet, priorisiert, gesteuert und laufend überwacht. Dieser Prozess stellt sicher, dass potenzielle Gefährdungen frühzeitig erkannt und geeignete Massnahmen zur Risikobegrenzung zeitnah umgesetzt werden.

Die Ergebnisse werden in einer zentral geführten Risikomatrix dokumentiert und regelmässig ausgewertet. Sie fliessen quartalsweise in die strukturierte Risikoberichterstattung an Geschäftsleitung und Verwaltungsrat ein und bilden eine wesentliche Grundlage für strategische und operative Entscheidungen.

Wesentliche Veränderungen der Risikosituation werden ausserhalb des regulären Berichtsturnus unverzüglich kommuniziert, um eine zeitnahe Reaktion auf neue Entwicklungen zu gewährleisten. Durch diesen geschlossenen Risikosteuerungskreislauf wird Transparenz geschaffen, die Governance gestärkt und die nachhaltige Planungssicherheit der Organisation erhöht.



5-Phasen-Struktur

1. Erkennen potenzieller Risiken in Prozessen, Projekten sowie im Marktumfeld.
2. Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung (z.B. mittels Risikomatrix).
3. Festlegung und Umsetzung geeigneter Massnahmen zur Risikobegrenzung.
4. Laufende Kontrolle der Risikosituation und der Wirksamkeit der Massnahmen.
5. Regelmässige Berichterstattung an Geschäftsleitung und Verwaltungsrat.

Zentrale Governance- und Kontrollmassnahmen

Zur Gewährleistung einer wirksamen Governance sowie der Integrität der zentralen Geschäftsprozesse implementiert Seraina Invest insbesondere folgende Massnahmen:

Verbindliches Weisungswesen

Klare, schriftlich dokumentierte Vorgaben und Prozesse zur Sicherstellung einheitlicher und regelkonformer Abläufe.

Risikobasierte Überwachung von Mitarbeitergeschäften

Präventive und kontrollierende Massnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Marktmissbrauch.

Regelmässige Schulungen der Mitarbeitenden

Zielgruppenspezifische Trainings zur Stärkung von Compliance-Bewusstsein, Risikokompetenz und Prozesssicherheit.

Strukturierte Berichterstattung

Periodische und adressatengerechte Reports an Verwaltungsrat, Stiftungsrat, Investment Committee und Geschäftsleitung zur Sicherstellung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und fundierten Entscheidungsgrundlagen.

Integriertes Projekt- und Portfoliorisikomanagement

Auf Projektebene ist das Risikomanagement integraler Bestandteil der Projektsteuerung und Projektentwicklung und begleitet sämtliche Phasen von der Konzeption bis zur Ausführung. Risikobetrachtungen bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage in Bezug auf Kosten, Termine und Qualität und tragen zur frühzeitigen Identifikation von Abweichungen und Handlungsbedarf bei.

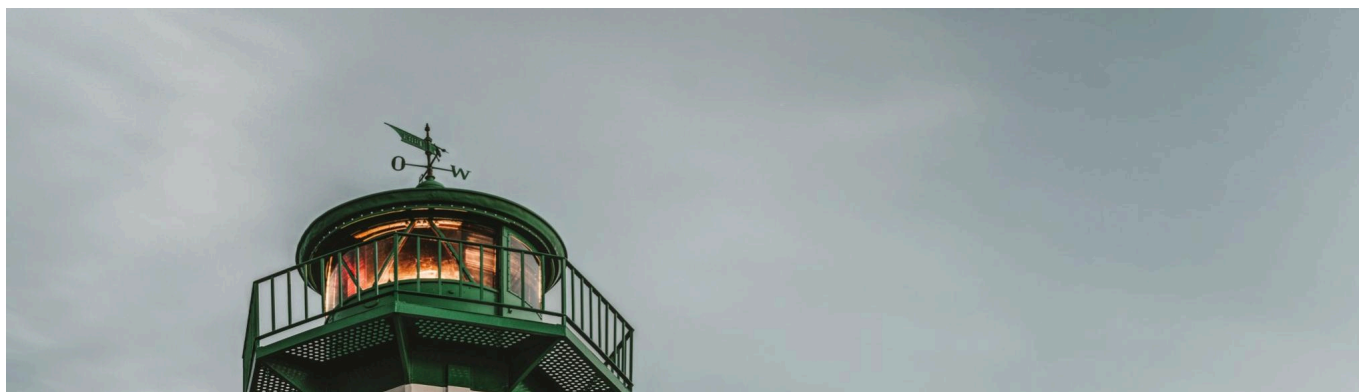
Der interne Risk Controller arbeitet in enger Abstimmung mit den Projektleitern sowie externen Fachpersonen und Architekten. Für jedes Projekt werden wesentliche Risiken systematisch identifiziert, bewertet und fortlaufend in einer Risikomatrix dokumentiert und aktualisiert. Zu den zentralen Risikokategorien zählen insbesondere:

- **Kostenentwicklung und Budgetabweichungen**
- **Bauqualität und Ausführungsrisiken**
- **Projektdauer und Terminabweichungen**
- **Mietzinsausfälle und Vermarktungsrisiken**
- **Rechtliche und regulatorische Risiken**

Die projektspezifischen Einzelbewertungen werden anschliessend projektübergreifend konsolidiert und in einer Gesamtübersicht zusammengeführt. Dieses portfolioweite Projekt- und Risikomonitoring ermöglicht eine transparente Steuerung sämtlicher laufender Projekte, die frühzeitige Einleitung von Gegenmassnahmen bei Abweichungen, sowie eine konsistente und vergleichbare Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsleitung.

Durch diese integrierte Betrachtung wird sichergestellt, dass Risiken nicht isoliert, sondern im Kontext des Gesamtportfolios beurteilt und gesteuert werden.





Sicher auf Kurs – seit 2016

2016

Gründung der ersten Schweizer Anlagestiftung mit Fokus auf Immobilienentwicklungsprojekte

2017

Lancierung der ersten Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

2018

Verdopplung des Nettovermögens auf 192 Millionen Franken

2019

Aufnahme als Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)

2020

Lancierung der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SIF FOCUS)

2021

1 Milliarde investiertes Kapital und Höchstrendite von 9.69%

2022

Re-Branding und Umbenennung zu Seraina Investment Foundation

2023

Lancierung der Anlagegruppe «SIF LIVING ESG»

2024

Ausbau der Organisation, Trennung vom langjährigen Entwicklungspartner Steiner AG

2025

Rechtskraft FINMA-Bewilligung, 100% diversifiziert

2026

Risk & Compliance erstmals intern besetzt und in der Governance-Struktur der Anlagestiftung verankert



Wachstum durch Balance

Als Spezialist für die Projektentwicklung und Realisierung von grossen Neubauprojekten sitzen wir an einem der wichtigsten Hebel für eine nachhaltige Welt.

Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und nehmen das Steuer in die Hand: Wir setzen vermehrt auf einheimische Baustoffe, recycelte Materialien, ressourcenschonende Technik und erneuerbare Energien. So entstehen Neubauprojekte mit geringem CO₂-Ausstoss, die biologische Vielfalt schützen und



lokalen Gemeinschaften Mehrwert bieten.

Investitionen in Umweltbemühungen stehen für uns in keinem Widerspruch zu erzielbaren Renditen. Im Gegenteil: Wir sind überzeugt, dass wir unser Ergebnis mit einer nachhaltigen Strategie sogar weiter verbessern.

Dieser Bericht zeigt, nach welchen Kriterien wir arbeiten und wie wir die Interessen von Nutzenden, Investoren und künftigen Generationen in Einklang bringen.

«Bei der Entwicklung unserer Projekte geht es nicht nur darum, die heutigen Bedürfnisse unserer Anspruchsgruppen zu erfüllen, sondern auch darum, deren zukünftige Interessen in unseren Prozessen zu berücksichtigen. Wir sind auf dem richtigen Weg. Dies wird uns durch die Nutzer unserer fertiggestellten Liegenschaften wie durch unsere ESG-Ratings und umweltrelevanten Kennzahlen bestätigt.»

Milan Dejanovic
Head Transaction & ESG Management

ESG ist fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Als erste Adresse für innovative Entwicklung im Immobilienbereich schaffen wir langfristige Werte für unsere Kunden und übernehmen ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung.

Umwelt

Bei Projektentwicklungen und Neubauten verzichten wir auf fossile Energieträger. Bei Totalsanierungen legen wir den Schwerpunkt auf erneuerbare Energien. In jedem Transformationsprozess sollen CO₂-Emissionen gesenkt und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Wirtschaft

Mit Investitionen in Umweltbemühungen fördern wir die Rendite: Nachhaltige Überbauungen, haben weniger Fluktuation und generieren eine höhere Nachfrage, was zur Werterhaltung beiträgt und die Erfolgsaussichten zukünftiger Transaktionen erhöht.

Gesellschaft

Unsere Projekte sind offen für Menschen aller Generationen. Sie ermöglichen flexible Wohn- und Arbeitsformen, fördern Diversität und entsprechen den Anforderungen an hindernisfreies Bauen. Die Umgebung rund um unsere Überbauungen bietet Sicherheit und Erholungswert und fördert ein bereicherndes Zusammenleben.

Governance

Wir richten alle unsere Geschäftsbereiche sowie die Managementprozesse unserer



Der Projektentwurf «Aeschenplatz» in Basel betont den respektvollen Umgang mit bestehenden Ressourcen und die Bedeutung der Weiterentwicklung anstelle eines Abbruchs mit Ersatzneubau.

Organisation konsequent auf die ESG-Strategie aus. Die Ergebnisse unserer ESG-Bemühungen lassen wir von externen Dienstleistern unabhängig messen und vergleichen. Die Erkenntnisse fließen in jeder Projektphase mit ein.

Umweltrelevante Kennzahlen

Nachhaltigkeit ist nur dann glaubwürdig, wenn sie messbar ist. Deshalb erheben wir systematisch umweltrelevante Kennzahlen für die Projektportfolios unserer Anlagegruppen. Sie zeigen, wie viel Energie unsere Liegenschaften verbrauchen, womit sie betrieben werden und welche Klimawirkung daraus entsteht.

Bei der Erhebung orientieren wir uns an den Empfehlungen der KGAST sowie der ASIP. Die Datenerhebung erfolgt nach der REIDA-Methodik, dem etablierten Branchenstandard für Nachhaltigkeitsdaten in der Schweizer Immobilienwirtschaft. Damit stellen wir sicher, dass die Zahlen konsistent erhoben werden und sich jeder Wert mit denen anderer Portfolios vergleichen lässt.

Erhebung nach REIDA

Abdeckungsgrad

Massgebliche Fläche der fertigen Bauten im Verhältnis zur Gesamtfläche der fertigen Bauten. In Ergänzung zu den Vorgaben der Asset Manager Association Schweiz (AMAS) soll die Quelle der Energiebezugsfläche (EBF) angegeben werden. Bei fehlenden Angaben zur Energiebezugsfläche können Umrechnungsfaktoren verwendet werden, die jedoch zu publizieren sind.

Energieträgermix

Verschiedene Arten von Energieträgern mit

Energieintensität

Energieverbrauch im Verhältnis zur massgeblichen Fläche.

Treibhausgasemissionen

Emissionen (CO₂ und andere Treibhausgase), resultierend aus Energieverbrauch, ausgedrückt als Kilogramm CO₂-Äquivalent. In Ergänzung zu den Vorgaben der AMAS für Immobilien im Ausland können standortbezogene Emissionsfaktoren verwendet werden. Die Quelle der

prozentualen Anteil am Gesamtenergieverbrauch, wobei die Mindestgliederung aus den Kategorien «fossil» und «nicht fossil» bestehen soll.

Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom)

Energieverbrauch der fertigen Bauten für Wärme/ Kühlung/ Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen, berechnet oder bemessen in Kilowattstunden. In Ergänzung zu den Vorgaben der AMAS soll angegeben werden, ob der Energieverbrauch aufgrund von Zählern gemessen oder aufgrund von Modellen berechnet wird.

Emissionsfaktoren ist anzugeben.

Intensität der Treibhausgasemissionen

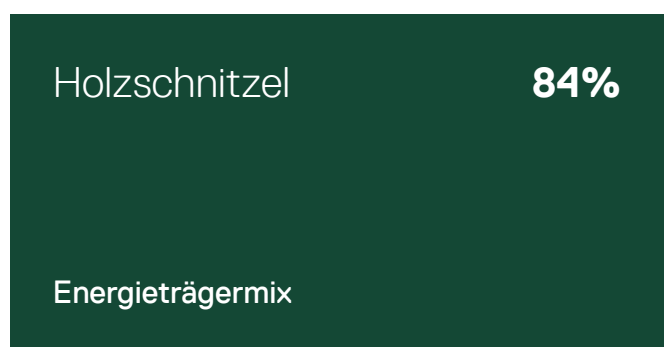
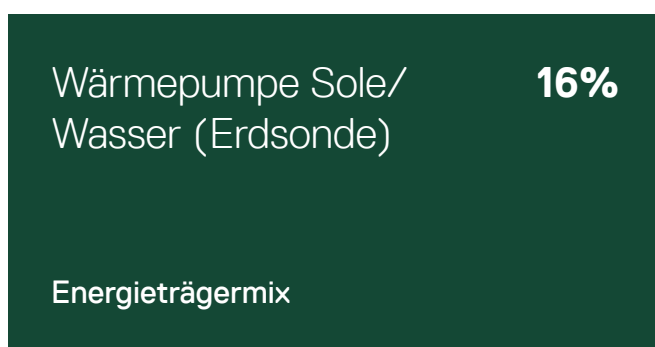
Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur massgeblichen Fläche.

Anlagegruppe «SIF Living ESG»

Die Ergebnisse der Anlagegruppe SIF Living ESG basieren auf der Berechnung mit effektiven Verbräuchen und nicht auf theoretischen Annahmen. Dadurch ergeben sich sehr tiefe Energie- und Treibhausgaswerte, die deutlich unter den geltenden Benchmarks liegen.

Die Ergebnisse werden zusätzlich durch Auswertungen von Alphaprop bestätigt. Die Treibhausgas-Emissionsintensität des Projektportfolios liegt nahezu bei null. Damit ist das Ziel von Netto-Null, das viele Marktteilnehmer erst in den kommenden 20 bis 25 Jahren erreichen wollen, mit dem SIF LIVING ESG bereits heute nahezu umgesetzt.

Alle sechs Liegenschaften der Anlagegruppe wurden vom SDR übernommen. Dies unterstreicht seine konsequent nachhaltige Projektqualität.



100%

Anteil nicht fossiler Energieträger

929'194 kWh

Energieverbrauch pro Jahr

61.01 kWh/m²

Endenergieintensität pro Jahr

89.2%

Abdeckungsgrad nach AMAS

CO₂-Äquivalente pro
Jahr **8'279 kg**

Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2)

CO₂-Äquivalente pro
m² pro Jahr **0.42 kg**

Intensität der Treibhausgas-Emissionen
(Scope 1+2)

Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR)

Die ausgewiesenen Umweltkennzahlen des SDR basieren auf rechnerischen Annahmen und zeigen bereits heute sehr tiefe Werte unterhalb der Benchmarks. Das Portfolio mit über 40 Projekten in Planung, Entwicklung und Bau befindet sich klar auf dem Weg zu Netto-Null.

Verbleibende Emissionen ergeben sich aus einzelnen Liegenschaften mit fossilen Energieträgern, die nicht weiterentwickelt und künftig von der Anlagestiftung veräußert werden. Dieser Schritt wurde in den aktuellen Berechnungen noch nicht berücksichtigt. Mit dem Verkauf der Objekte werden sich die Emissionen weiter reduzieren.

Wärmepumpe Sole/
Wasser (Erdsonde) **14%**

Energieträgermix

Fernwärme **70%**

Energieträgermix

Wärmepumpe Sole/Wasser **3%**
(Erdregister)

Energieträgermix

Wärmepumpe **2%**

Energieträgermix

Wärmepumpe Luft/Wasser **2%**

Energieträgermix

Gasheizung **6%**

Energieträgermix

Holzsplitzel **2%**

Energieträgermix

Holzpellets **1%**

Energieträgermix

CO₂-Äquivalente pro Jahr **1'164'311 kg**

Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2)

CO₂-Äquivalente pro m² pro Jahr **2.30 kg**

Intensität der Treibhausgas-Emissionen (Scope 1+2)

95%

Anteil nicht fossiler Energieträger

13'175'750 kWh

Energieverbrauch pro Jahr

48.20 kWh/m²

Endenergieintensität pro Jahr

100%

Abdeckungsgrad nach AMAS

ESG-Rating

Mit dem unabhängigen Wüest Partner ESG-Rating lassen wir sämtliche Entwicklungsprojekte ganzheitlich, unabhängig und systematisch bewerten.

Die Ergebnisse, die jährlich neu evaluiert werden, sind in Gebäude und Standorte unterteilt und beziehen alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit mit ein: Ökologie, Soziales und Aufsichtsstrukturen. Ziel des Ratings ist es, die ESG Bemühungen rund um Immobilien transparent und vergleichbar zu machen.

ESG-Score 2025

Der ESG-Score von Wüest Partner setzt sich aus der Standortqualität sowie gebäudespezifischen Faktoren zusammen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1 bis 5, wobei 5 die bestmögliche Ausprägung darstellt. Ein Rating von 3 entspricht dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. In unseren internen ESG-Guidelines ist ein Mindest-ESG-Score von 3.0 als Voraussetzung für künftige Akquisitionen definiert. Die in der Anlagegruppe SDR ausgewiesenen ESG-Werte bilden das angestrebte Entwicklungsszenario ab.

Die Anlagegruppe SIF Living ESG umfasst eine selektive Auswahl fertiggestellter Mietimmobilien aus dem SDR und wird durch gezielte Zukäufe hochwertiger Bestandsobjekte ergänzt. Die Anforderungen an das Projektportfolio sind entsprechend hoch: höchste Bau- und Energiestandards sowie ein durchschnittliches ESG-Rating von mindestens 3.5.

Mit einem Gesamtrating von 4.1 über sämtliche Anlagegruppen hinweg positioniert sich Seraina Invest deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt und bestätigt den hohen Anspruch an eine nachhaltige Immobilienstrategie.

Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

ESG-Building

	Note	
ESG-Rating	4.7	
E-Rating	4.7	
S-Rating	3.7	
G-Rating	4.8	

ESG-Standort

	Note	
ESG-Rating	3.7	
E-Rating	3.5	
S-Rating	3.7	
G-Rating	3.2	

Anlagegruppe «SIF Living ESG»

ESG-Building

	Note	
ESG-Rating	4.0	
E-Rating	4.6	
S-Rating	2.9	
G-Rating	4.2	

ESG-Standort

	Note	
ESG-Rating	3.8	
E-Rating	3.4	
S-Rating	3.4	
G-Rating	3.7	

Legende

Unterdurchschnittlich	
Leicht unterdurchschnittlich	
Neutral	
Leicht überdurchschnittlich	
Überdurchschnittlich	
Nicht vorhanden	

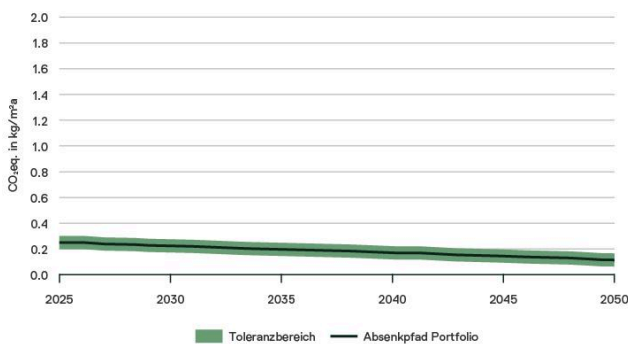
Absenkepfad: Netto-Null fast erreicht

Der Absenkepfad zeigt, wie der CO₂-Ausstoss eines Immobilienportfolios vom heutigen Niveau bis zum Ziel Netto-Null im Jahr 2050 sinkt.

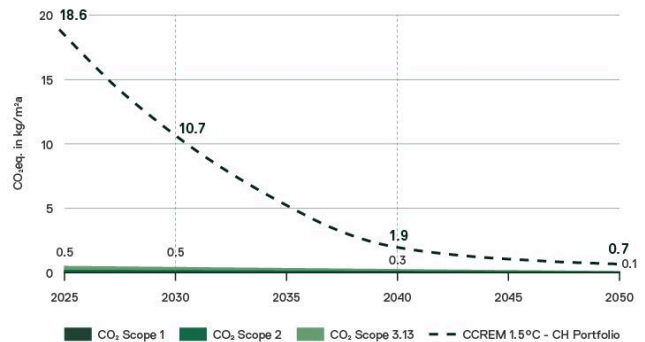
Im Projektportfolio des SIF Living ESG haben wir dieses Ziel nahezu erreicht: Unsere sechs nach höchsten ESG-Richtlinien fertiggestellten Liegenschaften, weisen gemäss Bewertungen von Wüest Partner einen CO₂-Ausstoss von nur 0.26 kg/m²a auf. Der CREEM-Benchmark (Carbon Risk Real Estate Monitor) umfasst Schweizer Bestandsimmobilien rund um Gewerbe und Wohnen.

Während der Markt seinen Absenkepfad erst beginnt, sind wir mit unserer Anlagegruppe SIF Living ESG schon fast am Ziel.

CO₂-Absenkepfad der Anlagegruppe SIF Living ESG



Im Vergleich mit dem CREEM-Benchmark



Unser nachhaltiges Immobilienmanagement orientiert sich an den Empfehlungen der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und bezieht den gesamten Lebenszyklus mit ein: von Entwicklung und Bau bis zum Betrieb. So bleiben die Liegenschaften marktfähig und schützen messbar Ressourcen und das Klima.

Unsere Ziele

- Optimierte Tageslichtversorgung und bedarfsgerechte Beleuchtung
- Minimierung von Aussenlärm-Emissionen, geringe Schallübertragung innerhalb des Gebäudes
- Geringe Belastung der Raumluft durch Allergene und flüchtige Schadstoffe
- Hindernisfreie Gestaltung von Gebäuden, Anlagen und Umgebung
- Optimierung und Akzeptanz durch Partizipation
- Gute Einpassung in Landschaft und Ortsbild, gute Qualität des Aussenraums
- Orientierung und räumliche Identität durch Wiedererkennung und gute Gestaltung
- Investitionen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten tätigen
- Niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten durch frühzeitige
- Gut verfügbare Primärrohstoffe und hoher Anteil an Sekundärrohstoffen
- Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt
- Geringe Belastung der Umwelt bei Herstellung, Nutzung und Entsorgung von Baustoffen
- Geringe nächtliche Lichtemissionen in Bereiche ausserhalb des gewünschten Beleuchtungsbereiches
- Möglichst geringer Endenergiebedarf zur Erreichung der vorgesehenen Funktionalität
- Möglichst hohe Ausnutzung der dem Gebäude zugeführten Endenergie
- Möglichst hoher Anteil an Primärenergie aus erneuerbaren Quellen
- Bauprojekte werden hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen systematisch optimiert

Planung und kontinuierliche Massnahmen

- Beschaffung von Gütern, Bau- und Dienstleistungen, die über ihren gesamten Lebensweg betrachtet hohen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Anforderungen genügen



Alle neuen Bauprojekte werden nach den Vorgaben eines Energie- und Nachhaltigkeitszertifikats umgesetzt. Das Label Minergie ist heute bei allen unseren Liegenschaften Standard. Der CO₂-Ausstoss sowie der Energieträgermix der fertiggestellten Projekte werden über den GEAK ausgewiesen. Der GEAK-Ausweis wird spätestens 18 Monate nach Fertigstellung publiziert.



Der Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz ist die Auszeichnung für ein umfassend nachhaltig geplantes und realisiertes Gebäude gemäss SNBS-Hochbau. Innerhalb dieses Standards kann ein Gebäude die Auszeichnung Silber, Gold und Platin erreichen.

Das Minergie-Label ist die Auszeichnung für ein Gebäude, das Komfort, Effizienz und Klimaschutz vereint. Minergie-P und Minergie-A bestätigen erhöhte Anforderungen. Der Zusatz ECO steht für höchste Ansprüche an Gesundheit und Ökologie.



Der Gebäudeenergieausweis GEAK zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die

Gesamtenergieeffizienz und die direkten CO₂-Emissionen in sieben Klassen (A bis G) an. Der GEAK Plus umfasst zusätzlich einen Beratungsbericht mit Sanierungsvarianten.

Jahresabschluss 2025: Stammvermögen

Bilanz

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	667'683	657'690
Kurzfristige Forderungen		
- Dritte	2'666	2'669
Sachanlagen und immaterielle Anlagen	-	28'032
Total Aktiven	670'349	688'391
Passiven		
Fremdkapital		
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	488'391	500'674
Gesamterfolg der Periode	-18'043	-12'282
Total Stiftungskapital	670'349	688'391
Total Passiven	670'349	688'391

Erfolgsrechnung

	01.01.2025 bis 31.12.2025	01.01.2024 bis 31.12.2024
	CHF	CHF
Übriger Ertrag	10'275	5'614
Total Ertrag	10'275	5'614
Abschreibung Sachanlagen	-28'035	-17'683
Finanzaufwand	-282	-213
Total Aufwand	-28'318	-17'896
Gesamterfolg der Periode	-18'043	-12'282

Jahresabschluss 2025: Anlagegruppe Swiss Development Residential

Vermögensrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	48'410'885	37'263'434
Forderungen	10'587'186	3'394'529
- Übrige Forderungen	10'404'915	3'389'765
- Seraina Investment Foundation SIF Living ESG	182'270	-
- SIF Focus	-	4'764
Kaufpreisforderungen SIF Living ESG	7'000'000	7'000'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	17'611'856	12'140'620
Finanzbeteiligung SIF Living ESG	39'149'194	35'815'862
Bauland	1'392'553'050	1'345'253'550
Angefangene Bauten	147'210'000	62'010'000
Fertiggestellte Bauten	78'257'400	68'932'000
Total Aktiven	1'740'779'571	1'571'809'995
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten	-25'734'000	-56'740'000
- Verbindlichkeiten Bauland, angefangene und fertige Bauten	-25'734'000	-40'159'000
- Restkaufpreiszahlung SIF Florissant SA	-	-16'581'000
Anzahlungen von Käufern	-3'402'683	-5'898'520
Bankverbindlichkeiten	-291'084'500	-285'555'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-10'803'577	-8'910'672
- Dritte	-9'470'261	-5'899'762
- Seraina Invest AG	-1'333'316	-3'010'911
Passive Rechnungsabgrenzung	-6'031'955	-7'305'820
Total Fremdkapital	-337'056'715	-364'410'013
Nettovermögen vor latenten Steuern	1'403'722'856	1'207'399'981
Latente Steuern	-44'208'073	-37'103'477
Nettovermögen	1'359'514'783	1'170'296'504
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'170'296'504	1'125'563'744
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	104'853'843	6'999'446
Gesamterfolg der Berichtsperiode	84'364'436	37'733'314
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1'359'514'783	1'170'296'504
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	7'592'139	7'545'219
Ausgegebene Ansprüche	679'286	46'921
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	8'271'425	7'592'139
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	154.1458	149.1758
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	10.1995	4.9701
Inventarwert je Anspruch	164.34532	154.14582

Erfolgsrechnung	01.01.2025 bis	01.01.2024 bis
	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag (netto)	20'703'138	22'109'584
Minderertrag Leerstand	-4'009'263	-2'917'254
Total Mietertrag netto	16'693'875	19'192'329
Aufwendungen Instandhaltung	-7'837'252	-5'118'753
Total Unterhalt Immobilien	-7'837'252	-5'118'753
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	-413'059	-359'541
Steuern und Abgaben	-97'668	-86'926
Vermietungs- und Insertionskosten	-312'167	-222'814
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	-1'308'238	-727'688
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	-961'596	-1'344'564
Total operativer Aufwand	-3'092'729	-2'741'532
Zinsertrag	523'677	12'875
Ertrag aus Finanzbeteiligung	3'333'333	1'822'417
Sonstige Erträge	3'978'974	768'728
Total sonstige Erträge	7'835'983	2'604'021
Hypothekarzinsen	-3'534'829	-5'013'593
Depotbankgebühren	-353'679	-277'315
Übriger Finanzierungsaufwand	-170'241	-174'952
Total Finanzierungsaufwand	-4'058'749	-5'465'859
Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)	-10'237'347	-8'622'051
Steueraufwand	-630'180	-1'184'351
Total Verwaltungsaufwand	-10'867'527	-9'806'402
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'353'599	554
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	2'415'336	105'000
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-610'088	-
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	4'158'848	105'554
Nettoerfolg der Berichtsperiode	2'832'449	-1'230'643
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	6'946'610	6'163'714
Grundstückgewinnsteuern	-1'697'308	785'130
Total realisierte Kapitalgewinne	5'249'302	6'948'844
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	83'387'281	34'503'883
Veränderungen der latenten Steuern	-7'104'596	-2'488'769
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	76'282'685	32'015'114
Gesamterfolg der Berichtsperiode	84'364'436	37'733'314

Jahresabschluss 2025: Anlagegruppe SIF Living ESG

Vermögensrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	14'292'562	326'507
Bestandesliegenschaften	133'243'500	125'425'800
Kurzfristige Forderungen		
- Dritte	-	44
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'926	2'926
Total Aktiven	147'538'988	125'755'278
Passiven		
Fremdkapital		
Hypotheken	-42'000'000	-51'000'000
Kaufpreisverbindlichkeiten SIF Swiss Development Residential	-7'000'000	-7'000'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Dritte	-18'126	-2'843
- Seraina Investment Foundation SDR	-182'270	-
Passive Rechnungsabgrenzung	-349'694	-28'469
Total Fremdkapital	-49'550'090	-58'031'312
Nettovermögen vor latenten Steuern	97'988'898	67'723'965
Latente Steuern	-5'643'962	-4'839'210
Nettovermögen	92'344'936	62'884'755
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	62'884'755	59'684'992
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	21'597'531	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	7'862'650	3'199'763
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	92'344'936	62'884'755
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	592'400	592'400
Ausgegebene Ansprüche	203'458	-
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	795'858	592'400
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	106.1525	100.7512
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	9.8795	5.4014
Inventarwert je Anspruch	116.0320	106.1525

Erfolgsrechnung	01.01.2025 bis	01.01.2024 bis
	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag (netto)	4'458'112	2'412'742
Minderertrag Leerstand	-84'439	-93'711
Total Mietertrag netto	4'373'673	2'319'030
Aufwendungen Instandhaltung	-235'141	-61'843
Total Unterhalt Immobilien	-235'141	-61'843
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	-11'637	-9'347
Vermietungs- und Insertionskosten	-10'839	-5'493
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	-12'108	-3'112
Total operativer Aufwand	-34'584	-17'952
Zinsertrag	-	960
Total sonstige Erträge	-	960
Hypothekarzinsen	-409'060	-365'532
Depotbankgebühren	-24'574	-23'429
Übriger Finanzierungsaufwand	-4'731	-172
Total Finanzierungsaufwand	-438'365	-389'133
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	952'871	-
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-112'752	-
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	840'119	-
Nettoerfolg der Berichtsperiode	4'505'702	1'851'063
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	4'161'700	1'305'500
Veränderungen der latenten Steuern	-804'752	43'200
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	3'356'948	1'348'700
Gesamterfolg der Berichtsperiode	7'862'650	3'199'763

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundlagen und Organisation

Allgemeine Information

Der Stiftungsrat der Seraina Investment Foundation hat die vorliegende Jahresrechnung am 25. Februar 2026 gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Anlegerversammlung.

Zweck, Gründung und Sitz

Unter dem Namen Seraina Investment Foundation besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB.

Die Seraina Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Artikel 53g des Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Stiftungsaufsicht der Seraina Investment Foundation übernimmt die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie unterschiedliche Anlagegruppen bilden und sich mit dem Anlagevermögen an Gesellschaften oder kollektiven Kapitalanlagen beteiligen. Mit ihrem Stammvermögen kann sie sich im Rahmen des regulatorisch Zulässigen an einer Gesellschaft beteiligen, deren Zweck die Verwaltung von Vorsorgegeldern ist und die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des Stiftungsvermögens betraut wird. Die Stiftung wurde am 28. September 2016 gegründet.

Die Seraina Investment Foundation hat ihren Sitz in Zürich. Die genaue Anschrift lautet:
Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34, 8002 Zürich
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Als Anleger der Stiftung sind zugelassen:

- a.) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b.) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Das Stiftungsvermögen ist in das Stamm- und Anlagevermögen gegliedert. Das Anlagevermögen besteht aus von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Anlage eingebrachten Vermögenswerten. Es bestehen 2 Anlagegruppen, der Swiss Development Residential sowie die seit dem 1. Oktober 2023 neu gegründete Anlagegruppe SIF Living ESG. Die Anlagegruppe SIF Focus wurde per 30. September 2025 aufgehoben.

Organe, Gremien und Vertragspartner

Stiftungsrat

Ajay Sirohi	Präsident
Hendrik van der Bie	Mitglied, seit 01.04.2020
Luzius Hitz	Mitglied, seit 01.04.2020
Ivo Vögtli	Mitglied, seit 01.04.2023
Thomas Risch	Mitglied, seit 01.04.2023

Die Stiftungsräte werden an der Anlegerversammlung gewählt. Ajay Sirohi, Hendrik van der Bie und Luzius Hitz wurden an der ordentlichen Anlegerversammlung vom 30. März 2023 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahre 2026 gewählt. Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst. Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien. Ivo Vögtli und Thomas Risch wurden an der Anlegerversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt.

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Stiftung. Ihm sind alle Kompetenzen übertragen, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung oder der Revisionsstelle zugeteilt sind. Der Stiftungsrat kann, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die Geschäftsführung an Dritte delegieren. Die Geschäftsführung und weitere Stellen, denen Aufgaben und Kompetenzen zugewiesen werden, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Der Stiftungsrat achtet bei der Delegation von Aufgaben und Kompetenzen auf die Befähigung der Delegationsempfänger und sorgt für eine ausreichende Instruktion und Überwachung. Der Stiftungsrat kann ein Investment Committee oder mehrere Investment Committees mit speziellen Funktionen schaffen. Ernennung, Pflichten, Zusammensetzung und Kompetenzen des oder der Investment Committees werden im Stiftungsreglement oder in Spezialreglementen geregelt.

Geschäftsführung und Verwaltung

Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37
6300 Zug

Reto Niedermann (bis 31.03.2025)	Geschäftsführer (CEO)
Ingo Bofinger (seit 01.04.2025)	Geschäftsführer (CEO)
Peter Hausberger	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction
Khoa Trinh (bis 30.04.2025)	Chief Investment Officer

Über die Anstellung der Mitglieder der Geschäftsführung entscheidet der Stiftungsrat. Die Mitglieder der Geschäftsführung zeichnen kollektiv zu zweien.

Investment Committee

Dr. Christoph Zaborowski	Vorsitzender
Prof. Dr. Markus Schmidiger	Mitglied
Dr.-Ing. Sevim Rissi	Mitglied
Ingo Bofinger (seit 01.04.2025)	Mitglied

Das Investment Committee wird vom Stiftungsrat gewählt. Der Stiftungsrat bestimmt den Vorsitzenden sowie gegebenenfalls dessen Stellvertreter. Die Mitglieder des Investment Committees haben keine Zeichnungsberechtigung.

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
KPMG, Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltung

Privera AG, Gümligen
Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen
H&B Real Estate AG, Zürich

Vertriebspartner

Seraina Invest AG, Zug

Entwicklungspartner und Totalunternehmer

ArtReal AG (ehem. Rimaplan AG), Regensdorf (Entwicklung)
Birchmeier Immobilien AG, Döttingen (Entwicklung)
Brandenberger+Ruosch AG, Zürich (Entwicklung)
Genu Partner AG, Schaffhausen (Totalunternehmer)
Gross Baumanagement AG, Wallisellen (Totalunternehmer)
Implenia Schweiz AG, Glattpark (Totalunternehmer)
Leuthard Baumanagement AG, Merenschwand (Totalunternehmer)
Primus Property AG, Zürich (Entwicklung)
Seraina Invest AG, Zürich (Entwicklung)
Topik Partner AG, Zürich (Entwicklung)

Anleger und Ansprüche

Per 31. Dezember 2025 waren insgesamt 9'067'282 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2024 insgesamt 8'342'716 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 85 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie der Anlagegruppe SDR, welche jeweils zwischen 100 und 1'600'000 Ansprüche halten.

Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte

Stiftungsurkunde: notariell beurkundet am 31.08.2016

Letzte Änderung der Statuten: an der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 06. Dezember 2022

Letzte Änderung des Stiftungsreglements: an der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 06. Dezember 2022

Die übrigen Reglemente sind in der Kompetenz des Stiftungsrates und traten wie folgt in Kraft:

Organisationsreglement	12.07.2023
Prospekt der Anlagegruppe Swiss Development Residential	09.07.2025
Prospekt der Anlagegruppe SIF Living ESG	09.07.2025

Anlagerichtlinien Anlagegruppen Swiss Development Residential und SIF Living ESG

Die Anlage des Stiftungsvermögens erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen Erträgen und einem kontinuierlichen Wertschöpfungspotential.

Die Anlagegruppe Swiss Development Residential investiert ihre Mittel schweizweit in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (sanierungsbedürftige Objekte dürfen beim Erwerb durch die Stiftung noch bewohnt sein). Kriterien für die Auswahl der Projekte sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demographische Entwicklungen bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.

Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Projekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100 Prozent, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios.

Die Anlagegruppe SIF Living ESG erwirbt hauptsächlich neuwertige Bestandesimmobilien mit sehr gutem Rating in der Schweiz mit dem Schwerpunkt Wohnliegenschaften und hält diese. Die Anlagegruppe beabsichtigt, Nachhaltigkeitsaspekte angemessen zu berücksichtigen.

Gemäss Übergangsbestimmung kann während der Aufbauphase der Anlagegruppen von den Diversifikationsvorschriften sowie den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.

Swiss Development Residential: bis März 2022

SIF Living ESG: bis Oktober 2028

Transaktionen mit Nahestehenden (Anlagegruppen)

Verrechnungen zwischen den Anlagegruppen

Zwischen den Anlagegruppen sowie dem Stammvermögen können Leistungen ausgetauscht und infolgedessen Verrechnungen vorgenommen werden. Diese Verrechnungen werden über die Verrechnungskonten (Kontokorrent) verbucht.

Transaktionen zwischen den Anlagegruppen SDR und SIF Living ESG

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2025 erwirbt die Anlagegruppe SIF Living ESG die Liegenschaft Haus D, Flore & Sens in Estavayer. Für die Übertragung der Liegenschaft beträgt der Kaufpreis CHF 3'656'000.-. Der Kaufpreis wurde durch zwei unabhängige Marktwertgutachten, einerseits durch Wüest Partner sowie andererseits durch die KPMG, validiert.

Es wurden keine Handänderungs- sowie Grundstücksgewinnsteuern realisiert.

Transaktionen zwischen den Anlagegruppen SDR und SIF Focus

Im Berichtsjahr 2025 wurde die Anlagegruppe SIF Focus aufgehoben. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche Grundstücke der Anlagegruppe SIF Focus an die Anlagegruppe SDR übertragen.

Als Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaften erhielt die Anlagegruppe SIF Focus Ansprüche an der Anlagegruppe SDR. Diese Ansprüche wurden im Rahmen einer Sacheinlage an die bisherigen Anleger der Anlagegruppe SIF Focus übertragen. Die Übertragung erfolgte gegen Rückgabe der bestehenden Ansprüche der Anlagegruppe SIF Focus, sofern die jeweiligen Anleger der Sacheinlage ausdrücklich zustimmten. Anleger, die der Sacheinlage nicht zustimmten, wurden in bar abgefunden.

Nach Abschluss dieses Prozesses wurde die Anlagegruppe SIF Focus vollständig aufgehoben.

Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte steuerneutral. Es wurden weder Handänderungssteuern noch Grundstückgewinnsteuern ausgelöst. Die latenten Grundstückgewinnsteuern wurden erfolgsneutral an die Anlagegruppe SDR übertragen.

Transaktionen mit Nahestehenden (Seraina Invest AG)

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung

Die Seraina Invest AG belastet den Anlagegruppen SDR eine Gesamtgebühr von maximal 0.85% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der jeweiligen Anlagegruppe. Der effektive Satz auf dem durchschnittlichen Gesamtvermögen für das Gesamtjahr beträgt 0.61% für die Anlagegruppe SDR. Der Anlagegruppe SIF Living ESG wurde keine Gesamtgebühr belastet. Die Geschäftsführung ist an die Seraina Invest AG delegiert. Diese verrechnet an die Anlagegruppen eine Total-Gebühr. Es handelt sich um die Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung.

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten der Bauherrenvertretung

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen wird den Anlagegruppen eine Bauherrenvertretungsgebühr von 2.0% auf den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten verrechnet. Nicht zu den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten werden die Landkosten und die Kaufnebenkosten gezählt. Die Verrechnung erfolgt durch die Seraina Invest AG.

Transaktionsgebühren und Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften

Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten kann basierend auf den reglementarischen Bestimmungen eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 1.75% des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises belastet werden. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von der einen Anlagegruppe der Seraina Investment Foundation auf eine andere wird keine Transaktionsgebühr erhoben. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der mit der Geschäftsführung und Administration betrauten Personen für den An- und Verkauf von Anlageobjekten sowie damit verbundene Maklerhonorare. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Steuern werden der betreffenden Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet. Die Verrechnung erfolgt durch die Seraina Invest AG.

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften werden aktiviert. Da per Jahresende die Bewertung zu Marktwerten erfolgt, hat die Aktivierung grundsätzlich keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaften. In der Erfolgsrechnung sind die Kosten in der Position "nicht realisierte Wertänderungen, angefangene und fertige Bauten" ausgewiesen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf gehören insbesondere Notariats- und Grundbuchgebühren, Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit dem Erstellen von Verträgen sowie Handänderungssteuern.

Die Transaktionsgebühren betragen im Berichtsjahr in der Anlagegruppe SDR Total CHF 1'520'713. In den Anlagegruppen SIF Living ESG und SIF Focus wurden im Berichtsjahr keine Transaktionsgebühren verbucht.

Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. dem Verkauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen beinhalten Kosten, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft sowie dem Abschluss der damit zusammenhängenden Entwicklungsverträgen stehen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Entwicklungsverträgen gehören insbesondere Rechtsberatungskosten.

2. Rechnungslegungsgrundsätze

Grundsätzliches

Für die Anlagestiftungen gilt Art. 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung. Für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen ist gesondert Buch zu führen. Gemäss Art. 47 BVV 2 besteht die Jahresrechnung aus der Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, den Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagegruppen sowie dem Anhang und ist nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 aufzustellen und zu gliedern. Allfälligen besonderen Anforderungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV bzw. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) wurde Rechnung getragen.

Es gilt der übergeordnete Grundsatz von Swiss GAAP FER 26, wonach die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True & Fair View) zu vermitteln hat. Dies bedeutet die konsequente Anwendung von aktuellen Werten (im Wesentlichen Marktwerte) für alle Vermögensanlagen. Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten. Die Schätzungen der Verkehrswerte der Immobilien erfolgte, sofern nichts anderes vermerkt, durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG, Zürich.

Das Geschäftsjahr der Seraina Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025.

Alle Beträge sind in der Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF), allfällige Abweichungen (z. B. TCHF) sind entsprechend ausgewiesen. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr erfolgten keine Transaktionen mit dem Ausland sowie keine Transaktionen in Fremdwährung.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe Swiss Development Residential umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie deren direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Jahres. Die Abschlüsse der kontrollierten Gesellschaften werden ab dem Datum voll konsolidiert, an dem die Kontrolle übernommen wurde. Die Kontrolle besteht üblicherweise dann, wenn mehr als die Hälfte der Stimmrechtsanteile im eigenen Besitz sind. Die Jahresrechnungen der kontrollierten Gesellschaften werden für die gleiche Periode und nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, nicht realisierte Gewinne und Verluste sowie Dividenden aus Geschäftsvorfällen zwischen der Anlagegruppe und den kontrollierten Gesellschaften werden eliminiert. Im Laufe des Jahres erworbene Gesellschaften werden zum Zeitpunkt des Erwerbs nach einheitlichen Grundsätzen neu bewertet und konsolidiert. Ein allfälliger Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem anteilig erworbenen Eigenkapital wird als Goodwill ausgewiesen. Ein Badwill (negativer Goodwill) wird sofort mit dem Eigenkapital verrechnet. Eine vereinbarte bedingte Kaufpreiszahlung wird zum Erwerbszeitpunkt zum Wert des erwarteten Geldabflusses als Rückstellung erfasst, sofern die Kriterien nach FER erfüllt sind. Nachträgliche Änderungen der Rückstellung einer bedingten Kaufpreiszahlung führen zu einer entsprechenden Anpassung des Goodwills.

Der Einbezug in die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe endet mit dem Verlust der Kontrolle. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem nach Swiss GAAP FER bewerteten anteiligen Eigenkapital wird in der Erfolgsrechnung als Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung 4 des Anhanges wiedergegeben.

Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten

Im Bauland sind Grundstücke/Liegenschaften enthalten, welche sich in der Immobilienentwicklungsphase befinden. Diese Grundstücke/Liegenschaften können Mieteinnahmen aus Zwischennutzungen generieren. Angefangene Bauten beinhalten Grundstücke/Liegenschaften, welche sich im Bau befinden. Fertiggestellte Bauten beinhalten Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen oder welche im Bestand gehalten werden.

Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten werden zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten (Marktwerte) bewertet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (auch DCF-Methode genannt). Dabei werden die zukünftigen Geldflüsse (Einnahmen und Ausgaben) per Bewertungsstichtag abgezinst. Bei den zukünftigen Geldflüssen kann es sich um erwartete oder bereits vertraglich fixierte Geldflüsse handeln. Die Bewertung erfolgt durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten. Einzelne (Teil-) Projekte werden mit einem Entwicklungspartner mittels Landvorhaltung abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt mit dem Entwicklungspartner abschliessen. Die vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation berechnet und ebenfalls durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet.

Ist die Seraina Investment Foundation weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter der Liegenschaft (beispielsweise bei Anzahlungen für Reservationen oder Kaufrechte), so erfolgt die Bewertung zu den jeweiligen Anschaffungskosten. Ist der Marktwert tiefer als die Anschaffungskosten, so werden diese entsprechend wertberichtigt. Der eingesetzte unabhängige Schätzungsexperte nimmt keine Bewertung der zu Anschaffungskosten bewerteten Liegenschaften vor.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Bankguthaben (Sichtgeld) sowie Festgeld bis zu einer Fälligkeit von 3 Monaten. Sichtgeld und Festgeld sind zum Nominalwert bewertet. Allfällige (Negativ-)Zinsen sind jener Periode zugeordnet, in welcher sie anfallen.

Forderungen

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Liegen bei Forderungen Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäss den ursprünglich vereinbarten Konditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe (sowie deren Fälligkeit) ungewiss, aber schätzbar ist. Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende rechtliche respektive faktische Verpflichtungen oder drohende Verluste im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung bekannt sind. Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung entsprechender Risiken und Unsicherheiten. Mögliche Verpflichtungen, bei welchen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich eingeschätzt wird, werden in der Bilanz nicht als Rückstellung erfasst, sondern als Eventualverbindlichkeiten im Anhang offengelegt.

Latente Steuern

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-)Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u. a. abhängig vom Grundstücksgewinn und der Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert bleibt. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag angenommen. In begründeten Fällen wird von diesem Grundsatz abgewichen (bspw. bei fehlender Baubewilligung) und eine bestmögliche Schätzung der Haltedauer vorgenommen. Bezüglich der Gewinnsteuer ist die Seraina Investment Foundation als Einrichtung der beruflichen Vorsorge von der Steuerpflicht befreit.

Beim Verkauf von Stockwerkeigentum wird ein Teil der prognostizierten Grundstücksgewinnsteuer direkt an das jeweilige Steueramt als Akonto bezahlt. Die Endabrechnung der Grundstücksgewinnsteuer findet nach Verkauf der letzten Stockwerkeinheiten (Projekt) statt.

Sobald eine Stockwerkeinheit verkauft ist, erfolgt die Erfassung der Grundstücksgewinnsteuer für das gesamte Projekt über die realisierte Grundstücksgewinnsteuer (Erfolgsrechnung). Die Abgrenzung bis zur Endabrechnung ist in den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2024 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Forderungen

	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegenüber Dritten (Verrechnungssteuer)	2'666	2'669
Total Forderungen	2'666	2'669

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2025 als auch per 31. Dezember 2024 keine Wertberichtigungen gebildet.

4. Details zur Jahresrechnung der Anlagegruppe Swiss Development Residential

Konsolidierungskreis

Name, Sitz	Währung	Nominalkapital	Stimmenanteil in %
SIF Florissant SA, Genf (CH), in Liquidation	CHF	100'000	100 (seit 2021)
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100'000	100 (seit 2020)

Es erfolgte keine Anpassung des Konsolidierungskreises im aktuellen Geschäftsjahr.

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

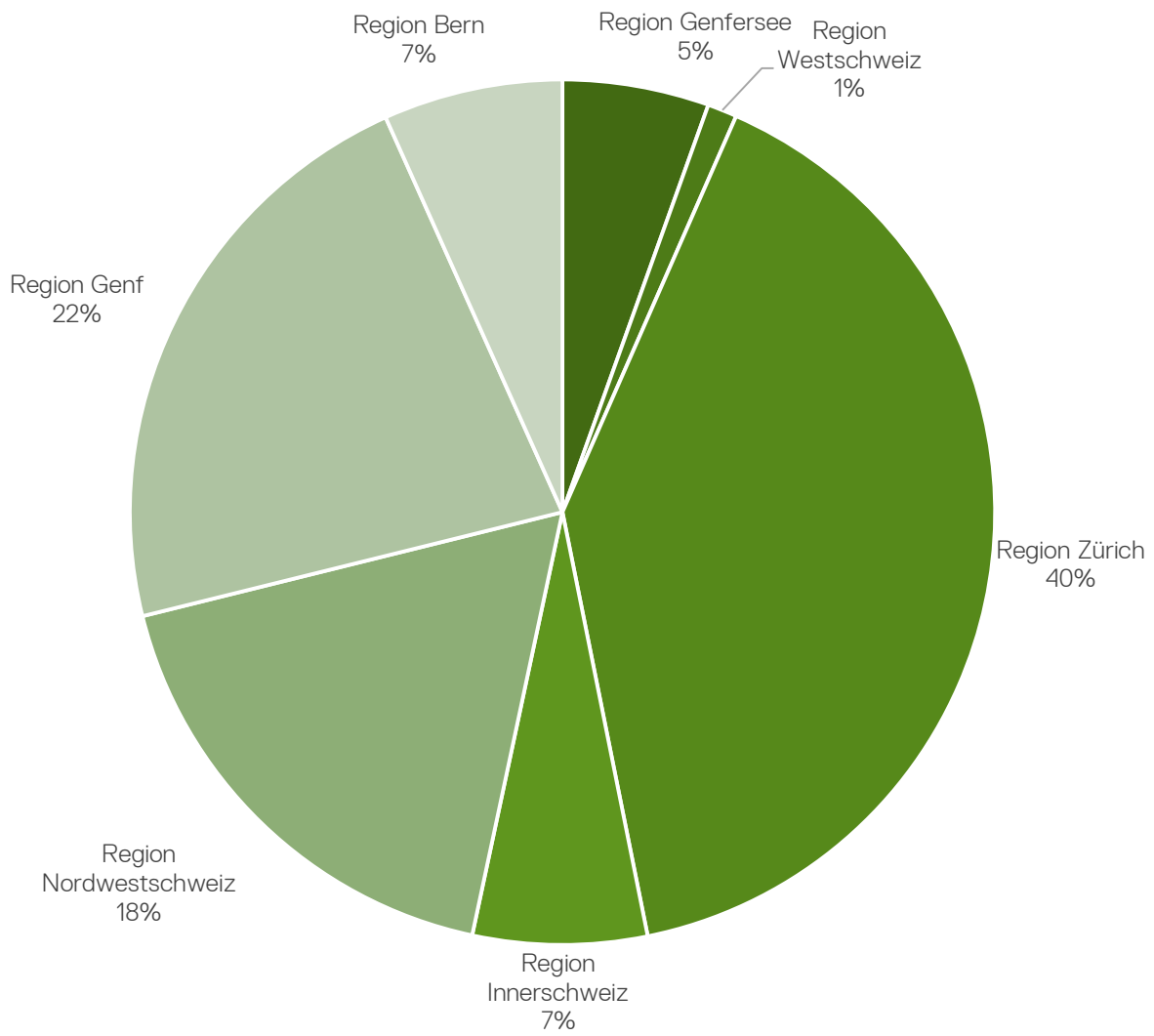
	31.12.2025	31.12.2024
Fertiggestellte Bauten, bewertet zu Marktwerten	78'257'400	68'932'000
Total fertiggestellte Bauten	78'257'400	68'932'000
Angefangene Bauten, bewertet zu Marktwerten	147'210'000	62'010'000
Total angefangene Bauten	147'210'000	62'010'000
Bauland bewertet zu Marktwerten	1'392'553'050	1'345'253'550
Total Bauland	1'392'553'050	1'345'253'550
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	1'618'020'450	1'476'195'550
Davon zu Marktwerten bewertet	1'618'020'450	1'476'195'550

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 1618.02 Mio. geschätzt wird.

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten En Porteau in Saint-Légier-La Chiésaz (VD), Plateau de la Gare in Estavayer-le-Lac (FR) und Langmoos in Langnau am Albis (ZH) mit Total-Wert CHF 44'169'000 geht das Eigentum an die Seraina Investment Foundation automatisch über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Wirtschaftlich Berechtigte ist die Seraina Investment Foundation. Bei den übrigen Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation bereits Grundeigentümer.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode sowie im Vorjahr zwischen 2.1% und 4.5%.

Marktwert nach Region per 31.12.2025



Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2025 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 48'410'885 (Vorjahr CHF 37'263'434).

Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 0).

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2025 als auch per 31. Dezember 2024 keine Wertberichtigungen gebildet.

Transitorische Aktiven

Bei den transitorischen Aktiven handelt es sich um Abgrenzungen für noch nicht verrechnete Nebenkostenabrechnungen der Liegenschaftsverwaltung Gribi sowie eine Anzahlung der Grundstücksgewinnsteuern für die Liegenschaft in Zürich (Projekt Limmattalstrasse).

Verbindlichkeiten

	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, welche erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	-25'734'000	-40'159'000
Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	-25'734'000	-40'159'000

Bankverbindlichkeiten

	31.12.2025	31.12.2024
Übrige kfr. Bankverbindlichkeiten SDR	-20'000'000	-20'000'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen SDR	-271'084'500	-265'555'000
Total Bankverbindlichkeiten	-291'084'500	-285'555'000

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

	31.12.2025	31.12.2024
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und MwSt.	-9'470'261	-5'899'762
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	-9'470'261	-5'899'762

Die übrigen Verbindlichkeiten beinhalten Kosten in Zusammenhang mit der Umsatzsteuer sowie Projektentwicklungsleistungen.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich realisierte Grundstücksgewinnsteuern, Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltung und Steuerrückstellungen der SIF Espace AG und der SIF Florissant SA.

Latente Steuern

	2025	2024
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	-37'103'477	-35'533'708
Veränderung latente Steuern in 2024 bzw. 2023 gemäss Erfolgsrechnung	-7'104'596	-2'488'769
Latente Steuern SIF Living ESG (Bülach Haus P&Q)	-	919'000
Latente Steuern per Bilanzstichtag	-44'208'073	-37'103'477

Bei Übertragung der Liegenschaften von der Anlagegruppe SDR an die SIF Living wurden weder Handänderungs- noch Grundstücksgewinnsteuer realisiert.

Ausgabe von Ansprüchen

		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
24. Emission	16.02.2024 bis 02.05.2024	46'921	6'999'446
Total Geschäftsjahr 2024		46'921	6'999'446
25. Emission	04.03.2025 bis 21.03.2025	317'747	48'979'366
26. Emission	28.08.2025 bis 10.10.2025	536'894	82'759'940
26.1. Emission	Fusion Focus	33'300	5'277'855
26.2. Emission	12.11.2025	3'975	612'704
Rücknahmen		-212'630	-32'776'021
Total Geschäftsjahr 2025		679'286	104'853'843

	Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe- kommission
24. Emission	554	105'000
Total Geschäftsjahr 2024	554	105'000
25. Emission	-	146'938
26. Emission	2'336'303	747'962
26.1. Emission	-	-
26.2. Emission	17'296	6'300
Rücknahmen	-	1'514'136
Total Geschäftsjahr 2025	2'353'599	2'415'336

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position "Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen" ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diente ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen ausgewiesen.

Im Berichtsjahr 2025 hat die Anlagegruppe Swiss Development Residential keine Rückerstattungen erhalten oder bezahlt und auch keine Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

Für Vertriebsentschädigungen fielen im Berichtsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von CHF 610'088 an.

Transaktionsgebühren

Sämtliche Transaktionsgebühren wurden aktiviert und sind an die Seraina Invest AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zu Gunsten der Seraina Invest AG ausgewiesen.

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

	2025	2024
Aufwendungen Depotbank	-353'679	-277'315
Hypothekarzinsen	-3'534'829	-5'013'593
Übriger Finanzierungsaufwand	-170'241	-174'952
Total Finanzierungsaufwand	-4'058'749	-5'465'859
Zinsertrag	523'677	12'875
Zinsertrag	523'677	12'875

Verwaltungsaufwand

	2025	2024
Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)	-10'237'347	-8'622'051
Steueraufwand	-630'180	-1'184'351
Total Verwaltungsaufwand	-10'867'527	-9'806'402

Die Geschäftsführung ist an die Seraina Invest AG delegiert. Diese verrechnet an die Anlagegruppe SDR eine Total-Gebühr. Es handelt sich um die Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Abgrenzungen und Rückstellungen infolge Wegfalls der zugrunde liegenden Verpflichtungen sowie aus Zinserträgen zusammen.

Verpfändete Aktiven

Bauland, angefangene und fertige Bauten der Anlagegruppe Swiss Development Residential

	31.12.2025	31.12.2024
Verpfändetes Bauland	889'779'650	972'637'550

Der Betrag des verpfändeten Baulands resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

Kennzahlen der Anlagegruppe Swiss Development Residential

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2025	2024
Mietausfallquote	19.37%	13.19%
Fremdfinanzierungsquote	17.99%	23.18%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.62%	0.56%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.82%	0.75%
Eigenkapitalrendite	6.62%	3.33%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.73%	2.09%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	6.62%	3.33%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da sie die 2025 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften beinhaltet. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese 25.71% betragen.

5. Details zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SIF Living ESG

Bestandesliegenschaften

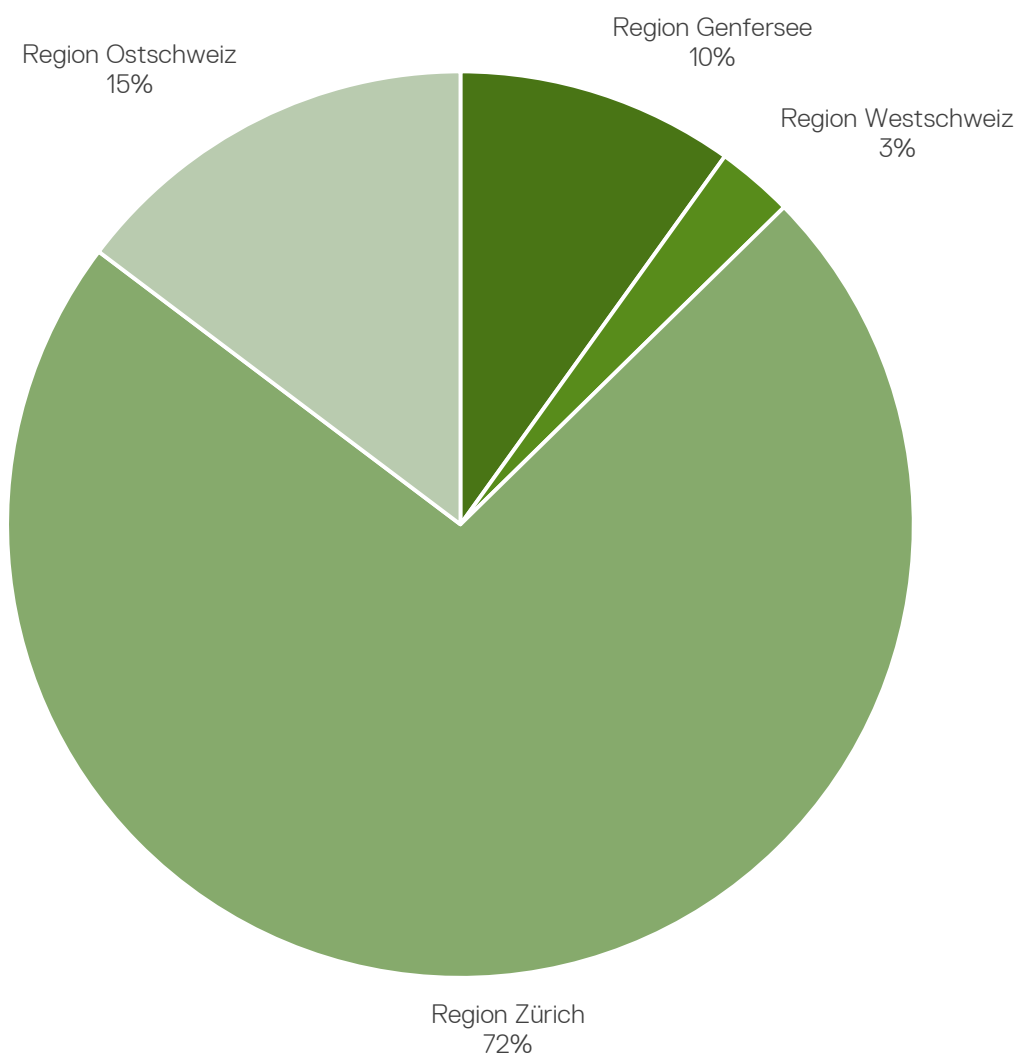
	31.12.2025	31.12.2024
Bestandesliegenschaften, bewertet zu Marktwerten	133'243'500	125'425'800
Total Bestandesliegenschaften	133'243'500	125'425'800

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet die zu Marktwerten bilanzierten Bestandesliegenschaften. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 133.244 Mio. geschätzt wird.

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation Grundeigentümer.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode sowie im Vorjahr zwischen 2.5% und 3.6%.

Marktwert nach Region per 31.12.2025



Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2025 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 14'292'562 (Vorjahr CHF 326'507).

Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern.
Auf den Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet.

Hypotheken

Die Hypotheken zum 31.12.2025 stellen langfristige Verbindlichkeiten dar.

Passive Rechnungsabgrenzung

Bei den transitorischen Passiven handelt es sich um Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltungen.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeit Dritte	-18'126	-2'843
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-18'126	-2'843

Latente Steuern

	2025	2024
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	-4'839'210	-3'963'410
Veränderung latente Steuern in 2025 bzw. 2024	-804'752	43'200
Latente Steuern SDR (Bülach Haus P&Q)	-	-919'000
Latente Steuern per Bilanzstichtag	-5'643'962	-4'839'210

Ausgabe von Ansprüchen

	Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
2. Emission	-	-
Total Geschäftsjahr 2024	-	-
3. Emission 04.09.2025 bis 24.10.2025	203'458	21'597'531
Total Geschäftsjahr 2025	203'458	21'597'531
	Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
2. Emission	-	-
Total Geschäftsjahr 2024	-	-
3. Emission	952'871	-
Total Geschäftsjahr 2025	952'871	-

Im Berichtsjahr 2025 wurden von der Anlagegruppe SIF Living ESG weder Rückerstattungen noch Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder ausbezahlt. Für Vertriebsentschädigungen fielen im Berichtsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von CHF 112'752 an.

Transaktionsgebühren

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionsgebühren an die Seraina Invest AG bezahlt.

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

	2025	2024
Hypothekarzinsen	-409'060	-365'532
Aufwendungen Depotbank	-24'574	-23'429
Übriger Finanzierungsaufwand	-4'731	-172
Total Finanzierungsaufwand	-438'365	-389'133

Verpfändete Aktiven

	2025	2024
Verpfändetes Bauland	133'243'500	125'425'800

Der Betrag der verpfändeten Aktiven resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

Kennzahlen der Anlagegruppe SIF Living ESG

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2025	2024
Mietausfallquote	1.89%	3.88%
Fremdfinanzierungsquote	31.52%	46.15%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	93.83%	96.60%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.00%	0.00%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.00%	0.00%
Eigenkapitalrendite	9.31%	5.36%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.85%	2.96%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	9.31%	5.36%

6. Weitere Offenlegungen

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10.10.2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2025 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche an dieser Stelle hätten ausgewiesen werden müssen.

7. Gewinnverwendung

Gemäss dem durch die Anlegerversammlung am 6. Dezember 2022 genehmigten Stiftungsreglement werden die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppen grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass in einzelnen Anlagegruppen der jährliche Nettoertrag nach Massgabe der Ansprüche an die Anleger ausgeschüttet wird. Werden Erträge ausgeschüttet, so legt der Stiftungsrat die Höhe der Ausschüttung fest.

Für das Geschäftsjahr 2025 (wie auch im Vorjahr 2024) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppen Swiss Development Residential und SIF Living ESG sowie des Stammvermögens zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

Gewinnverwendung Stammvermögen

	2025	2024
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	488'391	500'674
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-18'043	-12'282
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	470'349	488'391
Ausschüttung an die Anleger	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	470'349	488'391

Gewinnverwendung Anlagegruppe Swiss Development Residential

	2025	2024
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	242'055'547	204'322'233
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	84'364'436	37'733'314
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	326'419'983	242'055'547
Ausschüttung an die Anleger	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	326'419'983	242'055'547

Gewinnverwendung Anlagegruppe SIF Living ESG

	2025	2024
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	3'644'755	444'992
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	7'862'650	3'199'763
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	11'507'405	3'644'755
Ausschüttung an die Anleger	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	11'507'405	3'644'755

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 47 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, sieben davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, vier der Liegenschaften sind durch Kaufverträge gesichert).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

Einzelne Projekte werden von SIF mittels Landvorhaltungsmodell mit einem Entwicklungspartner abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt abschliessen. Die für SIF vertraglich vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation unter Berücksichtigung der Transaktionskosten berechnet. Eine juristische Prüfung der Vertragssituation ist nicht Bestandteil des Bewertungsmandates.

Bewertungsbericht

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 1'617.54 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 1'571.96 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 45.58 Mio. sind durch Kaufverträge gesichert).

Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.


Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 27. Februar 2026

Wüest Partner AG



Julia Selberherr
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur
Partner



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «SIF Living ESG» per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 7 Liegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Liegenschaftsunterlagen sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Bewertungsbericht

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Liegenschaften auf CHF 133.24 Mio. geschätzt.


Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten.

Zürich, 27. Februar 2026

Wüest Partner AG



Julia Selberherr
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur
Partner



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Director

An die Anlegerversammlung der
Seraina Investment Foundation, Zürich

Zürich, 25. Februar 2026

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Wir haben die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren

und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- ▶ die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- ▶ die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- ▶ die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- ▶ die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- ▶ in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Zudem haben wir gemäss Art. 10 Abs. 4 ASV nach der Aufhebung einer Anlagegruppe die ordnungsgemässe Durchführung geprüft.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Patrick Schaller
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Erik Zeller
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

- ▶ Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang



Performance verpflichtet

Schlusswort

Unser Dank gilt allen Investoren, Partnern und Mitarbeitenden, die diesen Weg mit uns gehen.

Ihr Vertrauen ist unser Ansporn, Pensionskassengelder weiterhin diszipliniert und mit langfristigem Fokus zu entwickeln.



INGO BOFINGER
GESCHÄFTSFÜHRER UND GROUP
BUSINESS OFFICER



RETO NIEDERMANN
GROUP CEO



PETER HAUSBERGER
GROUP CHIEF FINANCIAL OFFICER



TOBIAS MEYER
GROUP CHIEF DEVELOPMENT &
CONSTRUCTION OFFICER



Impressum

© Seraina Investment Foundation, 2026

Der Geschäftsbericht 2025 der Seraina Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die elektronische deutsche Version.

Projektleitung, Konzeption, Design

Alina Lang, Seraina Invest AG, Zürich

Text

Lena Nasdal

Programmierung

Opten AG, Dübendorf

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Fotografie

Nicolas Bruni

Fotolocation

Südsicht, Vitznau

Gloggeguet, Schaffhausen

Kontakt

Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34

CH-8002 Zürich

www.serainainvestmentfoundation.ch

info@serainainvest.ch

+41 58 458 44 00

