

RAPPORT TRIMESTRIEL T2 2026

« SIF LIVING ESG »



Seraina Investment Foundation

Catégorie d'actif	Immobilier Suisse
Monnaie de référence	CHF
Stratégie du produit	Stock de logements ESG
Organe de révision	Ernst & Young SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Experts en estimation	Wüest Partner SA / KPMG SA
Utilisation des revenus	Accumulation
Première libération	06.09.2023
Numéro de valeur / ISIN	127509133 / CH1275091333
Benchmark	CAFP Immo-Index (Résidentiel)
Code Bloomberg	SIFLESG SW

Stratégie de placement

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

Informations actuelles sur le groupe de placement

Nom	SIF LIVING ESG
Actif brut	CHF 171.32 Mio.
Actif net	CHF 114.19 Mio.
Volume d'achèvement	CHF 141.23 Mio.
Performance YTD	1.64%
Performance depuis de lancement	17.94%
VNI par part	CHF 117.9371
Calcul VNI	trimestriel
Nombre d'objets	7
TERISA (GAV)	0.00%
Taux de vacance	1.06%
Taux de perte de loyer CAFI YTD	3.22%

Par stade

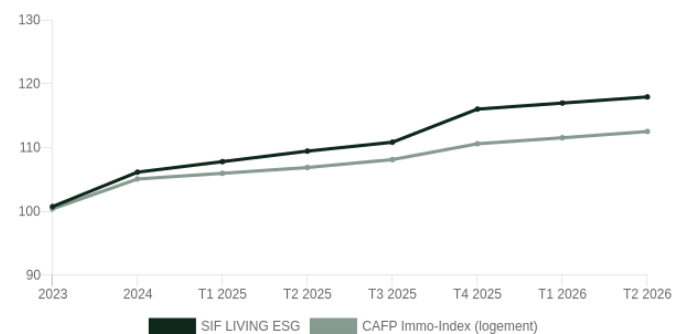
Opérationnel	100.00%
Construction	0.00%

Valeur actuelle du marché par région

Zurich	82.41%
Suisse romande	2.58%
Région lémanique	9.35%
Bern	5.65%

Performance

Rendements des placements SIF LIVING ESG | KGAST Logement



Type d'utilisation

Logement	92.10%
Commerce de détail, commerce et bureaux	5.57%
Autres	2.33%

Commentaire

Au cours du deuxième trimestre, le portefeuille a été renforcé de manière ciblée par l'acquisition de l'immeuble résidentiel « Zihlbrücke » à Gals (BE). Les deux immeubles d'habitation complètent le portefeuille existant tant sur le plan géographique qu'en termes de profil d'implantation, contribuant ainsi à renforcer la diversification du groupe de placement. Le site se distingue par **une population disposant d'un niveau de revenu supérieur à la moyenne** ainsi que par sa proximité avec des espaces de loisirs attractifs, offrant ainsi des conditions favorables à une demande durable de logements.

Pour le second semestre 2026, nous continuons d'anticiper un environnement de marché globalement favorable pour l'immobilier résidentiel suisse. La forte demande persistante de logements et l'offre limitée dans les régions attractives soutiennent la stabilité des revenus des immeubles résidentiels de qualité. Dans ce contexte, l'accent reste mis sur **le développement sélectif du portefeuille au moyen d'immeubles résidentiels durablement positionnés offrant des perspectives de revenus stables à long terme.**

Performance en %

Période	SIF LIVING ESG	Benchmark
3 mois	0.81%	0.88%
1 an	7.75%	5.28%
Depuis le début (p.a.)	6.18%	4.38%
2023	0.75%	2.43%
2024	5.36%	4.66%
2025	9.31%	5.25%
2026	1.64%	1.74%

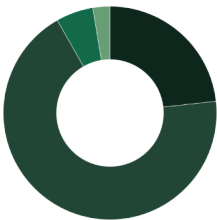
Indicateurs de risque

Indicateur (1 an)	Valeur	Dernier exercice
Volatilité du groupe de placement (en %)	3.70%	3.20%
Volatilité de l'indice de référence (en %)	1.40%	1.30%
Tracking Error ex post (en %)	2.30%	1.90%
Sharpe Ratio	2.04	2.92

Propriété directe

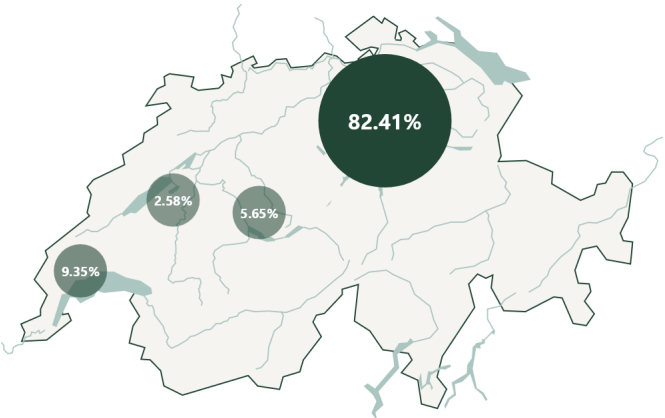
Désignation	Par trimestre	Dernier exercice
Nombre d'appartements	109	90
Surface commerciale (m²)	8216	8216
Nombre de places de stationnement	223	190
Taux de vacance total (en %)	1.06%	1.40%
Taux de vacance des logements (en %)	1.27%	0.00%
Places de stationnement vacantes (en %)	7.28%	7.01%
Taux de vacance des bureaux (en %)	0.00%	0.00%
Taux de vacance à la vente (en %)	0.00%	1.88%
Taux de vacance des locaux commerciaux (en %)	0.00%	1.50%

Types de communes selon les valeurs de marché



Commune centrale d'agglomération (centre-ville)	23.24%
Commune centrale d'agglomération (noyau principal)	0.00%
Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire)	68.53%
Commune de la ceinture d'agglomération	0.00%
Commune à orientations multiples	5.65%
Commune centrale hors agglomération	0.00%
Commune rurale sans caractère urbain	2.58%

Types de communes selon les valeurs de marché
Répartition régionale du portefeuille



MISE À JOUR T2 2026

PORTEFEUILLE « SIF LIVING ESG »



ESG **3,8** 🏠 3,8 🏠 3,7

Glasi Haus Silvio, Bülach (ZH)



ESG **3,8** 🏠 4,3 🏠 3,2

Glasi Maison P, Bülach (ZH)



ESG **3,7** 🏠 3,8 🏠 3,5

Glasi Maison Q, Bülach (ZH)



ESG **3,8** 🏠 3,9 🏠 3,7

Gloggeguet - Schaffhouse (SH)



ESG **4,5** 🏠 4,2 🏠 4,8

Les Genêts Genève (GE)



ESG **4,0** 🏠 4,9 🏠 3,0

Résidences Flore & Sens, Estavayer-le-Lac (FR)



ESG **2,9** 🏠 3,7 🏠 2,1

Pont sur la Zihl - Gals (BE)

Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37 · 6300 Zoug
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Ingo Bofinger
Directeur général de Seraina Investment Foundation
+ 41 58 458 44 41
ingo.bofinger@serainainvest.ch

Peter Hausberger
Directeur financier du groupe
+ 41 58 458 44 22
peter.hausberger@serainainvest.ch

clause de non-responsabilité

Le présent document a été rédigé par Seraina Invest AG (ci-après « SI ») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. SI ne donne toutefois aucune garantie quant à son contenu et à son exhaustivité et décline toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de SI au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment et sans préavis. Sauf indication contraire, tous les chiffres n'ont pas été vérifiés. Le présent document est fourni à titre purement informatif et est destiné à l'usage exclusif de son destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de quelque nature que ce soit de droits sur SI et ne dispense pas le destinataire de procéder à sa propre évaluation. Il est notamment recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, si les informations fournies sont compatibles avec sa situation personnelle. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de SI font foi pour la souscription de droits. Ce document ne peut être reproduit, ni en partie ni dans son intégralité, sans l'autorisation écrite de SI. Il s'adresse expressément uniquement aux institutions de prévoyance ainsi qu'aux autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse, dont l'objet est la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et sont soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les données historiques de rendement et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie de résultats actuels ou futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de la souscription et du rachat. Il ne peut être garanti que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. L'émetteur des droits est la SIF. La banque dépositaire est la Banque cantonale vaudoise. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que le rapport annuel ou les fiches d'information en vigueur, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SI. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) désigne l'ensemble des commissions et frais qui grèvent en permanence la fortune totale moyenne (frais d'exploitation). Cette valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale et anticipe la moyenne des douze prochains mois, à conditions inchangées.