

# RAPPORT TRIMESTRIEL T1 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 177.65 Mio.
Actif net	CHF 113.27 Mio.
Volume d'achèvement	CHF 133.24 Mio.
Performance YTD	0.82%
Performance depuis de lancement	16.98%
VNI par part	CHF 116.9849
Calcul VNI	Trimestriel
Nombre d'objets	7
TERISA (GAV)	0.00%
Taux de vacance	3.35%
Taux de perte de loyer CAFI YTD	3.70%

### Par stade

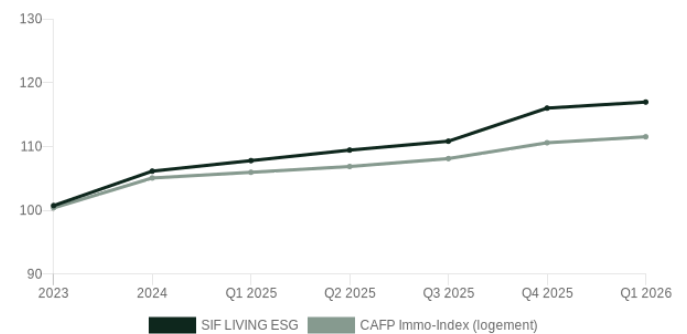
Opérationnel	100.00%
Construction	0.00%

### Valeur actuelle du marché par région

Zurich	87.35%
Suisse romande	2.74%
Région lémanique	9.91%

### Performance

Rendements des placements SIF LIVING ESG | KGAST Logement



### Type d'utilisation

Logement	91.60%
Commerce de détail, commerce et bureaux	5.90%
Autres	2.50%

## Commentaire

Au premier trimestre 2026, la mise en location du bien immobilier récemment acquis dans le canton de Fribourg a débuté, avec pour résultat que 50 % des appartements étaient déjà loués à la fin du trimestre. Le taux de vacance est donc temporairement légèrement supérieur à celui des trimestres précédents. Compte tenu de la situation favorable en matière de location, nous prévoyons que le taux de vacance reviendra à moins de 2 % au cours des trimestres à venir. Grâce à des apports de capitaux frais, nous étudions plusieurs acquisitions dans les cantons de Zurich, d'Argovie, de Berne, de Thurgovie et au Tessin.

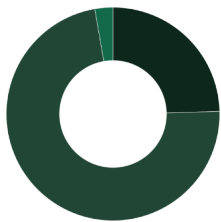
## Performance en

Période	SIF LIVING ESG	Benchmark
3 mois	0.82%	0.85%
1 an	8.52%	5.26%
Depuis le début (p.a.)	6.48%	4.46%
2023	0.75%	2.43%
2024	5.36%	4.66%
2025	9.31%	5.25%

## Indicateurs de risque

Indicateur (1 an)	Valeur	Dernier exercice
Volatilité du groupe de placement (en %)	3.50%	3.20%
Volatilité de l'indice de référence (en %)	1.40%	1.30%
Tracking Error ex post (en %)	2.20%	1.90%
Sharpe Ratio	2.39	2.92

## Types de communes selon les valeurs de marché



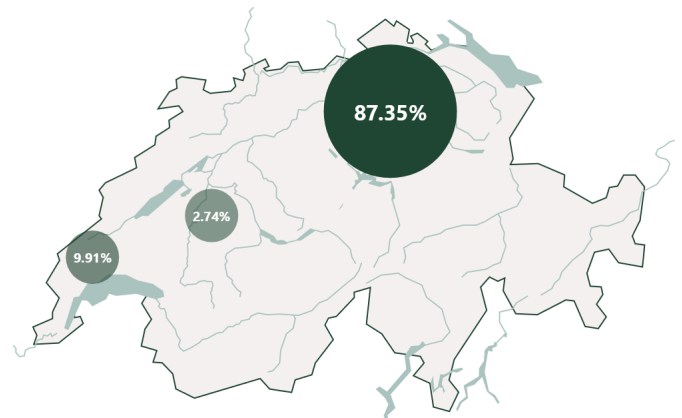
Commune centrale d'agglomération (centre-ville)	24.63%
Commune centrale d'agglomération (noyau principal)	0.00%
Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire)	72.63%
Commune de la ceinture d'agglomération	0.00%
Commune à orientations multiples	0.00%
Commune centrale hors agglomération	0.00%
Commune rurale sans caractère urbain	2.74%

## Propriété directe

Désignation	Par trimestre	Dernier exercice
Nombre d'appartements	96	90
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	8216	8216
Nombre de places de stationnement	196	190
Taux de vacance total (en %)	3.35%	1.40%
Taux de vacance des logements (en %)	2.95%	0.00%
Places de stationnement vacantes (en %)	7.66%	7.01%
Taux de vacance des bureaux (en %)	0.00%	0.00%
Taux de vacance à la vente (en %)	1.88%	1.88
Taux de vacance des locaux commerciaux (en %)	1.50%	0.00%

## Types de communes selon les valeurs de marché

Répartition régionale du portefeuille



# MISE À JOUR Q4 2025

## 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)