

RAPPORT TRIMESTRIEL T4 2025

«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 147.54 Mio.
Actif net	CHF 92.34 Mio.
Volume d'achèvement	CHF 133.24 Mio.
Performance YTD	9.31%
Performance depuis de lancement	16.03%
VNI par part	CHF 116.0320
Calcul VNI	Trimestriel
Nombre d'objets	6
TERISA (GAV)	0.00%
Taux de vacance	1.60%
Taux de perte de loyer CAFP YTD	1.89%

Par stade

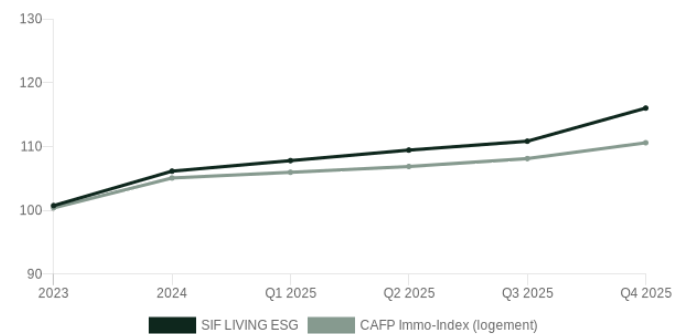
Opérationnel	100.00%
Construction	0.00%

Valeur actuelle du marché par région

Zurich	72.63%
Suisse orientale	14.72%
Suisse romande et région lémanique	12.65%

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 quatrième trimestre, un nouvel objet de construction a été acquis dans le canton de Fribourg afin d'élargir le portefeuille de manière ciblée. Le portefeuille se caractérise toujours par une performance locative élevée ainsi que par de faibles dépenses de gestion et d'entretien. La combinaison d'un revenu net élevé, qui a contribué à hauteur d'environ 58% au résultat total, d'augmentations de valeur dues à des adaptations de loyers ainsi qu'à des modifications du taux d'escompte (environ 42% du résultat total) et des effets du financement par des tiers a conduit à un très fort résultat annuel. En outre, le taux de financement par des tiers a été ramené de manière ciblée et consciente sous la limite supérieure de 33% autorisée par la réglementation au cours du trimestre sous revue et se situait en dessous de 32% à la fin de l'année. La structure du capital est ainsi à nouveau entièrement conforme aux exigences réglementaires et souligne la gestion prévoyante de la structure de financement du groupe de placement.

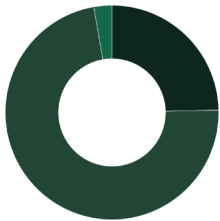
Performance en

Période	SIF LIVING ESG	Benchmark
3 mois	2.75%	2.75%
1 an	9.31%	5.25%
Depuis le début (p.a.)	6.82%	4.57%
2023	0.75%	2.43%
2024	5.36%	4.66%
2025	9.31%	5.25%

Indicateurs de risque

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

Types de communes selon les valeurs de marché



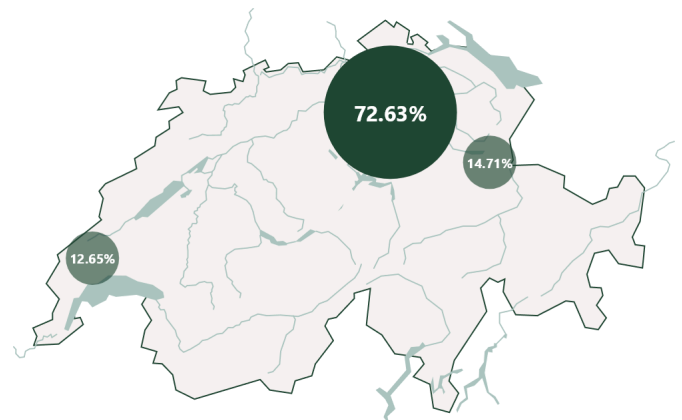
Commune centrale d'agglomération (centre-ville)	24.63%
Commune centrale d'agglomération (noyau principal)	0.00%
Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire)	72.63%
Commune de la ceinture d'agglomération	0.00%
Commune à orientations multiples	0.00%
Commune centrale hors agglomération	0.00%
Commune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

Propriété directe

Désignation	Par trimestre
Nombre d'appartements	90
Surface commerciale (m ²)	8216
Nombre de places de stationnement	190
Taux de vacance total (en %)	1.40%
Taux de vacance des logements (en %)	0.00%
Places de stationnement vacantes (en %)	7.01%
Taux de vacance des bureaux (en %)	0.00%
Taux de vacance à la vente (en %)	1.88
Taux de vacance des locaux commerciaux (en %)	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 G, 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)