

# 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                 | 6               |
| TERISA (GAV)                    | 0.00%           |
| Taux de vacance                 | 3.35%           |
| Taux de perte de loyer CAFI YTD | 3.70%           |

### Par stade

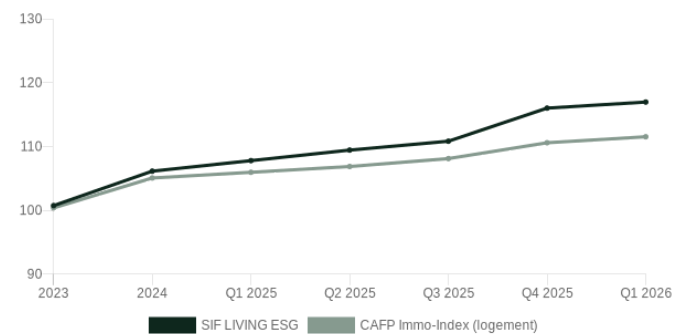
|              |         |
|--------------|---------|
| Opérationnel | 100.00% |
| Construction | 0.00%   |

### 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.

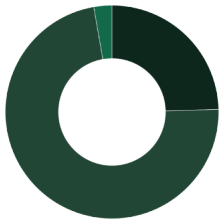
## Performance en

| 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



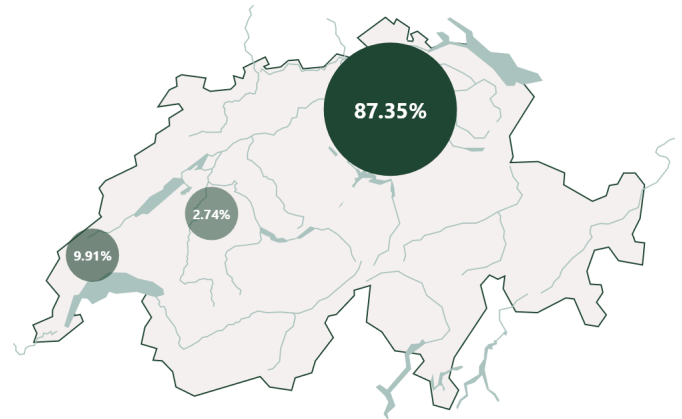
|   |        |
|---|--------|
| Commune centrale d'agglomération (centre-ville)     | 24.63% |
| Commune centrale d'agglomération (noyau principal)  | 0.00%  |
| Commune centrale d'agglomération (noyau secondaire) | 72.63% |
| Commune de la ceinture d'agglomération              | 0.00%  |
| Commune à 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 T1 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)