QUARTALSBERICHT Q1 2026
«SIF LIVING ESG»

Seraina Investment Foundation

Anlageklasse	Immobilien Schweiz
Währung	CHF
Strategie	Bestand Wohnen ESG
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG / KPMG AG
Ertragsverwendung	Thesaurierend
Erste Librierung	06.09.2023
Valoren-Nr.	127509133 / CH1275091333
Benchmark	KGAST Immo-Index (Wohnen)
Bloomberg Ticker	SIFLESG SW

Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «SIF LIVING ESG» ist auf ein Portfolio aus fertiggestellten und praktisch vollvermieteten Schweizer Wohnimmobilienprojekten aus dem Anlagegefäss «Swiss Development Residential» (SDR) fokussiert und wird mit Zukäufen von externen Wohnobjekten weiter ergänzt. Die Qualität der Projekte zeichnet sich durch die besonders nachhaltige Bauweise aus, welche sich in den überdurchnittlichen ESG-Ratings (von Wüest Partner) widerspiegeln. Langfristig hohe Nachfrage an ESG-konformen Immobilien lässt Renditeerwartungen deutlich steigen.

Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	SIF LIVING ESG
Bruttovermögen	CHF 177.65 Mio.
Nettovermögen	CHF 113.27 Mio.
Bestandesvolumen	CHF 133.24 Mio.
Performance YTD	0.82%
Performance seit Lancierung	16.98%
NAV pro Anspruch	CHF 116.9849
NAV-Publikation	Quartalsweise
Anzahl Objekte	6
Betriebsaufwandsquote TER (GAV) YTD	0.00%
Leerstandsquote	3.35%
Mietausfallquote KGAST YTD	3.70%

Performance

Anlagerenditen SIF LIVING ESG | KGAST Wohnen

Nach Stadium

Operativ	100.00%
Bau	0.00%

Aktueller Marktwert nach Region

Zürich	87.35%
Westchweiz	2.74%
Genferseeregion	9.91%

Nutzungsart

Wohnen	91.60%
Retail, Gewerbe & Büro	5.90%
Übrige	2.50%

Kommentar

Im ersten Quartal 2026 hat die Neuvermietung des neu erworbenen Objektes im Kanton Freiburg begonnen, mit dem Erfolg, dass bis zum Quartalsende bereits 50% der Wohnungen vermietet wurden. So liegt die Leerstandsquote temporär etwas höher als zu den Vorquartalen. Vor dem Hintergrund der positiven Vermietungssituation erwarten wir, dass sich die Leerstandsquote auf wieder unter 2% in den Folgequartalen entwickeln wird. Aufgrund positiver Neugeldzuflüsse prüfen wir mehrere Ankäufe in den Kantonen Zürich, Aargau, Bern, Thurgau und im Tessin.

Performance in %

Zeitraum	SIF LIVING ESG	Benchmark
3 Monate	0.82%	0.85%
1 Jahr	8.52%	5.26%
Seit Beginn (p.a.)	6.48%	4.46%
2023	0.75%	2.43%
2024	5.36%	4.66%
2025	9.31%	5.25%
2026	0.82%	0.85%

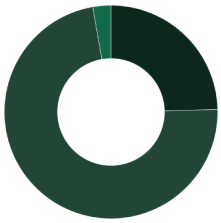
Direktbesitz

Bezeichnung	Per Quartal	Letztes Geschäftsjahr
Anzahl Wohnungen	96	90
Geschäftsflächen (m²)	8216	8216
Anzahl Parkplätze	196	190
Leerstand gesamt (%)	3.35%	1.40%
Leerstand Wohnungen (%)	2.95%	0.00%
Leerstand Parkplätze (%)	7.66%	7.01%
Leerstand Büroflächen (%)	0.00%	0.00%
Leerstand Verkauf (%)	1.88%	1.88
Leerstand Gewerbe (%)	1.50%	1.50%

Risikokennzahlen

Kennzahl (1 Jahr)	Wert	Letztes Geschäftsjahr
Volatilität Anlagegruppe (%)	3.50%	3.20%
Volatilität Benchmark (%)	1.40%	1.30%
Tracking Error p.a. (%)	2.20%	1.90%
Sharpe Ratio	2.39	2.92

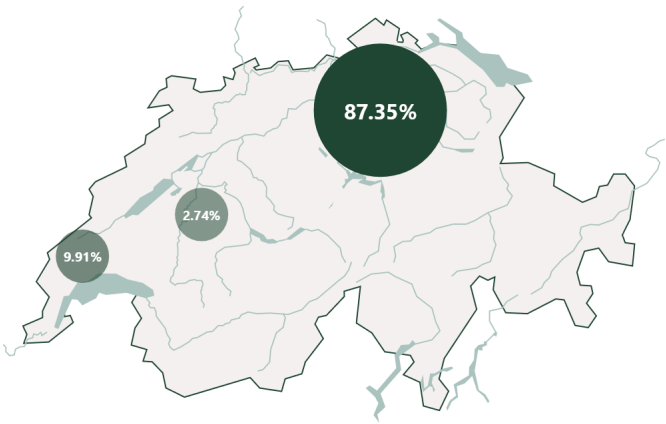
Gemeindetypen nach Marktwerten



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%

Gemeindetypen nach Marktwerten

Regionale Portfolioaufteilung



UPDATE Q4 2025

PORTFOLIO «SIF LIVING ESG»

ESG 3.8 | 3.8 | 3.7

Glasi Haus Silvio, Bülach (ZH)

ESG 3.8 | 4.3 | 3.2

Glasi Haus P, Bülach (ZH)

ESG 3.7 | 3.8 | 3.5

Glasi Haus Q, Bülach (ZH)

ESG 3.8 | 3.9 | 3.7

Gloggeguet - Schaffhausen (SH)

ESG 4.5 | 4.2 | 4.8

Les Genêts Genf (GE)

ESG 4.0 | 4.9 | 3.0

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

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

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

Peter Hausberger
Group CFO
+ 41 58 458 44 22
peter.hausberger@serainainvest.ch

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Seraina Invest AG (nachfolgend «SI») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SI gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SI zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient lediglich Informationszwecken und der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen an der SI dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SI. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SI weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindexes erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. Depotbank ist die Banque Cantonal Vaudoise. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SI kostenlos bezogen werden. Die Total Expense Ratio (TERISA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.