

## Jahresabschluss 2025: Stammvermögen

### Bilanz

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	667'683	657'690
Kurzfristige Forderungen		
- Dritte	2'666	2'669
Sachanlagen und immaterielle Anlagen	-	28'032
<b>Total Aktiven</b>	<b>670'349</b>	<b>688'391</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Stiftungskapital</b>		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	488'391	500'674
Gesamterfolg der Periode	-18'043	-12'282
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>670'349</b>	<b>688'391</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>670'349</b>	<b>688'391</b>

### Erfolgsrechnung

	01.01.2025 bis 31.12.2025	01.01.2024 bis 31.12.2024
	CHF	CHF
Übriger Ertrag	10'275	5'614
<b>Total Ertrag</b>	<b>10'275</b>	<b>5'614</b>
Abschreibung Sachanlagen	-28'035	-17'683
Finanzaufwand	-282	-213
<b>Total Aufwand</b>	<b>-28'318</b>	<b>-17'896</b>
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>-18'043</b>	<b>-12'282</b>

## Jahresabschluss 2025: Anlagegruppe Swiss Development Residential

### Vermögensrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	48'410'885	37'263'434
Forderungen	10'587'186	3'394'529
- Übrige Forderungen	10'404'915	3'389'765
- Seraina Investment Foundation SIF Living ESG	182'270	-
- SIF Focus	-	4'764
Kaufpreisforderungen SIF Living ESG	7'000'000	7'000'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	17'611'856	12'140'620
Finanzbeteiligung SIF Living ESG	39'149'194	35'815'862
Bauland	1'392'553'050	1'345'253'550
Angefangene Bauten	147'210'000	62'010'000
Fertiggestellte Bauten	78'257'400	68'932'000
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'740'779'571</b>	<b>1'571'809'995</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten	-25'734'000	-56'740'000
- Verbindlichkeiten Bauland, angefangene und fertige Bauten	-25'734'000	-40'159'000
- Restkaufpreiszahlung SIF Florissant SA	-	-16'581'000
Anzahlungen von Käufern	-3'402'683	-5'898'520
Bankverbindlichkeiten	-291'084'500	-285'555'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-10'803'577	-8'910'672
- Dritte	-9'470'261	-5'899'762
- Seraina Invest AG	-1'333'316	-3'010'911
Passive Rechnungsabgrenzung	-6'031'955	-7'305'820
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>-337'056'715</b>	<b>-364'410'013</b>
<b>Nettovermögen vor latenten Steuern</b>	<b>1'403'722'856</b>	<b>1'207'399'981</b>
Latente Steuern	-44'208'073	-37'103'477
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'359'514'783</b>	<b>1'170'296'504</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'170'296'504	1'125'563'744
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	104'853'843	6'999'446
Gesamterfolg der Berichtsperiode	84'364'436	37'733'314
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'359'514'783</b>	<b>1'170'296'504</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	7'592'139	7'545'219
Ausgegebene Ansprüche	679'286	46'921
<b>Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>8'271'425</b>	<b>7'592'139</b>
<b>Werte pro Anspruch</b>		
Kapitalwert je Anspruch	154.1458	149.1758
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	10.1995	4.9701
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>164.34532</b>	<b>154.14582</b>

Erfolgsrechnung	01.01.2025 bis 31.12.2025 CHF	01.01.2024 bis 31.12.2024 CHF
Soll-Mietertrag (netto)	20'703'138	22'109'584
Minderertrag Leerstand	-4'009'263	-2'917'254
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>16'693'875</b>	<b>19'192'329</b>
Aufwendungen Instandhaltung	-7'837'252	-5'118'753
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>-7'837'252</b>	<b>-5'118'753</b>
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	-413'059	-359'541
Steuern und Abgaben	-97'668	-86'926
Vermietungs- und Insertionskosten	-312'167	-222'814
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	-1'308'238	-727'688
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	-961'596	-1'344'564
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>-3'092'729</b>	<b>-2'741'532</b>
Zinsertrag	523'677	12'875
Ertrag aus Finanzbeteiligung	3'333'333	1'822'417
Sonstige Erträge	3'978'974	768'728
<b>Total sonstige Erträge</b>	<b>7'835'983</b>	<b>2'604'021</b>
Hypothekarzinsen	-3'534'829	-5'013'593
Depotbankgebühren	-353'679	-277'315
Übriger Finanzierungsaufwand	-170'241	-174'952
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>-4'058'749</b>	<b>-5'465'859</b>
Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)	-10'237'347	-8'622'051
Steueraufwand	-630'180	-1'184'351
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-10'867'527</b>	<b>-9'806'402</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'353'599	554
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	2'415'336	105'000
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-610'088	-
<b>Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto</b>	<b>4'158'848</b>	<b>105'554</b>
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>	<b>2'832'449</b>	<b>-1'230'643</b>
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	6'946'610	6'163'714
Grundstückgewinnsteuern	-1'697'308	785'130
<b>Total realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>5'249'302</b>	<b>6'948'844</b>
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	83'387'281	34'503'883
Veränderungen der latenten Steuern	-7'104'596	-2'488'769
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>76'282'685</b>	<b>32'015'114</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>84'364'436</b>	<b>37'733'314</b>

## Jahresabschluss 2025: Anlagegruppe SIF Living ESG

### Vermögensrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	14'292'562	326'507
Bestandesliegenschaften	133'243'500	125'425'800
Kurzfristige Forderungen		
- Dritte	-	44
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'926	2'926
<b>Total Aktiven</b>	<b>147'538'988</b>	<b>125'755'278</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Hypotheken	-42'000'000	-51'000'000
Kaufpreisverbindlichkeiten SIF Swiss Development Residential	-7'000'000	-7'000'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Dritte	-18'126	-2'843
- Seraina Investment Foundation SDR	-182'270	-
Passive Rechnungsabgrenzung	-349'694	-28'469
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>-49'550'090</b>	<b>-58'031'312</b>
<b>Nettovermögen vor latenten Steuern</b>	<b>97'988'898</b>	<b>67'723'965</b>
Latente Steuern	-5'643'962	-4'839'210
<b>Nettovermögen</b>	<b>92'344'936</b>	<b>62'884'755</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	62'884'755	59'684'992
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	21'597'531	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	7'862'650	3'199'763
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>92'344'936</b>	<b>62'884'755</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	592'400	592'400
Ausgegebene Ansprüche	203'458	-
<b>Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>795'858</b>	<b>592'400</b>
<b>Werte pro Anspruch</b>		
Kapitalwert je Anspruch	106.1525	100.7512
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	9.8795	5.4014
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>116.0320</b>	<b>106.1525</b>

Erfolgsrechnung	01.01.2025 bis 31.12.2025 CHF	01.01.2024 bis 31.12.2024 CHF
Soll-Mietertrag (netto)	4'458'112	2'412'742
Minderertrag Leerstand	-84'439	-93'711
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>4'373'673</b>	<b>2'319'030</b>
Aufwendungen Instandhaltung	-235'141	-61'843
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>-235'141</b>	<b>-61'843</b>
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	-11'637	-9'347
Vermietungs- und Insertionskosten	-10'839	-5'493
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	-12'108	-3'112
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>-34'584</b>	<b>-17'952</b>
Zinsertrag	-	960
<b>Total sonstige Erträge</b>	<b>-</b>	<b>960</b>
Hypothekarzinsen	-409'060	-365'532
Depotbankgebühren	-24'574	-23'429
Übriger Finanzierungsaufwand	-4'731	-172
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>-438'365</b>	<b>-389'133</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	952'871	-
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-112'752	-
<b>Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto</b>	<b>840'119</b>	<b>-</b>
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>	<b>4'505'702</b>	<b>1'851'063</b>
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	4'161'700	1'305'500
Veränderungen der latenten Steuern	-804'752	43'200
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>3'356'948</b>	<b>1'348'700</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>7'862'650</b>	<b>3'199'763</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Grundlagen und Organisation

#### Allgemeine Information

---

Der Stiftungsrat der Seraina Investment Foundation hat die vorliegende Jahresrechnung am 25. Februar 2026 gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Anlegerversammlung.

#### Zweck, Gründung und Sitz

---

Unter dem Namen Seraina Investment Foundation besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB.

Die Seraina Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Artikel 53g des Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Stiftungsaufsicht der Seraina Investment Foundation übernimmt die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie unterschiedliche Anlagegruppen bilden und sich mit dem Anlagevermögen an Gesellschaften oder kollektiven Kapitalanlagen beteiligen. Mit ihrem Stammvermögen kann sie sich im Rahmen des regulatorisch Zulässigen an einer Gesellschaft beteiligen, deren Zweck die Verwaltung von Vorsorgegeldern ist und die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des Stiftungsvermögens betraut wird. Die Stiftung wurde am 28. September 2016 gegründet.

Die Seraina Investment Foundation hat ihren Sitz in Zürich. Die genaue Anschrift lautet:  
Seraina Investment Foundation  
Stockerstrasse 34, 8002 Zürich  
www.serainainvest.ch  
info@serainainvest.ch

Als Anleger der Stiftung sind zugelassen:

- a.) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b.) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Das Stiftungsvermögen ist in das Stamm- und Anlagevermögen gegliedert. Das Anlagevermögen besteht aus von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Anlage eingebrachten Vermögenswerten. Es bestehen 2 Anlagegruppen, der Swiss Development Residential sowie die seit dem 1. Oktober 2023 neu gegründete Anlagegruppe SIF Living ESG. Die Anlagegruppe SIF Focus wurde per 30. September 2025 aufgehoben.

#### Organe, Gremien und Vertragspartner

---

##### Stiftungsrat

Ajay Sirohi	Präsident
Hendrik van der Bie	Mitglied, seit 01.04.2020
Luzius Hitz	Mitglied, seit 01.04.2020
Ivo Vögtli	Mitglied, seit 01.04.2023
Thomas Risch	Mitglied, seit 01.04.2023

Die Stiftungsräte werden an der Anlegerversammlung gewählt. Ajay Sirohi, Hendrik van der Bie und Luzius Hitz wurden an der ordentlichen Anlegerversammlung vom 30. März 2023 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahre 2026 gewählt. Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst. Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien. Ivo Vögtli und Thomas Risch wurden an der Anlegerversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt.

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Stiftung. Ihm sind alle Kompetenzen übertragen, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung oder der Revisionsstelle zugeteilt sind. Der Stiftungsrat kann, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die Geschäftsführung an Dritte delegieren. Die Geschäftsführung und weitere Stellen, denen Aufgaben und Kompetenzen zugewiesen werden, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Der Stiftungsrat achtet bei der Delegation von Aufgaben und Kompetenzen auf die Befähigung der Delegationsempfänger und sorgt für eine ausreichende Instruktion und Überwachung. Der Stiftungsrat kann ein Investment Committee oder mehrere Investment Committees mit speziellen Funktionen schaffen. Ernennung, Pflichten, Zusammensetzung und Kompetenzen des oder der Investment Committees werden im Stiftungsreglement oder in Spezialreglementen geregelt.

## **Geschäftsführung und Verwaltung**

Seraina Invest AG  
Baarerstrasse 37  
6300 Zug

Reto Niedermann (bis 31.03.2025)	Geschäftsführer (CEO)
Ingo Bofinger (seit 01.04.2025)	Geschäftsführer (CEO)
Peter Hausberger	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction
Khoa Trinh (bis 30.04.2025)	Chief Investment Officer

Über die Anstellung der Mitglieder der Geschäftsführung entscheidet der Stiftungsrat. Die Mitglieder der Geschäftsführung zeichnen kollektiv zu zweien.

## **Investment Committee**

Dr. Christoph Zaborowski	Vorsitzender
Prof. Dr. Markus Schmidiger	Mitglied
Dr.-Ing. Sevim Rissi	Mitglied
Ingo Bofinger (seit 01.04.2025)	Mitglied

Das Investment Committee wird vom Stiftungsrat gewählt. Der Stiftungsrat bestimmt den Vorsitzenden sowie gegebenenfalls dessen Stellvertreter. Die Mitglieder des Investment Committees haben keine Zeichnungsberechtigung.

## **Revisionsstelle**

Ernst & Young AG, Zürich

## **Schätzungsexperten**

Wüest Partner AG, Zürich  
KPMG, Zürich

## **Depotbank**

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## **Aufsichtsbehörde**

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

## **Liegenschaftsverwaltung**

Privera AG, Gümligen  
Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen  
H&B Real Estate AG, Zürich

## **Vertriebspartner**

Seraina Invest AG, Zug

## **Entwicklungspartner und Totalunternehmer**

ArtReal AG (ehem. Rimaplan AG), Regensdorf (Entwicklung)  
Birchmeier Immobilien AG, Döttingen (Entwicklung)  
Brandenberger+Ruosch AG, Zürich (Entwicklung)  
Genu Partner AG, Schaffhausen (Totalunternehmer)  
Gross Baumanagement AG, Wallisellen (Totalunternehmer)  
Implenia Schweiz AG, Glattpark (Totalunternehmer)  
Leuthard Baumanagement AG, Merenschwand (Totalunternehmer)  
Primus Property AG, Zürich (Entwicklung)  
Seraina Invest AG, Zürich (Entwicklung)  
Topik Partner AG, Zürich (Entwicklung)

## **Anleger und Ansprüche**

---

Per 31. Dezember 2025 waren insgesamt 9'067'282 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2024 insgesamt 8'342'716 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 85 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie der Anlagegruppe SDR, welche jeweils zwischen 100 und 1'600'000 Ansprüche halten.

## **Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte**

---

Stiftungsurkunde: notariell beurkundet am 31.08.2016

Letzte Änderung der Statuten: an der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 06. Dezember 2022

Letzte Änderung des Stiftungsreglements: an der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 06. Dezember 2022

Die übrigen Reglemente sind in der Kompetenz des Stiftungsrates und traten wie folgt in Kraft:

Organisationsreglement	12.07.2023
Prospekt der Anlagegruppe Swiss Development Residential	09.07.2025
Prospekt der Anlagegruppe SIF Living ESG	09.07.2025

## **Anlagerichtlinien Anlagegruppen Swiss Development Residential und SIF Living ESG**

---

Die Anlage des Stiftungsvermögens erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen Erträgen und einem kontinuierlichen Wertschöpfungspotential.

Die Anlagegruppe Swiss Development Residential investiert ihre Mittel schweizweit in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (sanierungsbedürftige Objekte dürfen beim Erwerb durch die Stiftung noch bewohnt sein). Kriterien für die Auswahl der Projekte sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demographische Entwicklungen bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.

Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Projekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100 Prozent, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios.

Die Anlagegruppe SIF Living ESG erwirbt hauptsächlich neuwertige Bestandesimmobilien mit sehr gutem Rating in der Schweiz mit dem Schwerpunkt Wohnliegenschaften und hält diese. Die Anlagegruppe beabsichtigt, Nachhaltigkeitsaspekte angemessen zu berücksichtigen.

Gemäss Übergangsbestimmung kann während der Aufbauphase der Anlagegruppen von den Diversifikationsvorschriften sowie den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.

Swiss Development Residential: bis März 2022

SIF Living ESG: bis Oktober 2028

## **Transaktionen mit Nahestehenden (Anlagegruppen)**

---

### **Verrechnungen zwischen den Anlagegruppen**

Zwischen den Anlagegruppen sowie dem Stammvermögen können Leistungen ausgetauscht und infolgedessen Verrechnungen vorgenommen werden. Diese Verrechnungen werden über die Verrechnungskonten (Kontokorrent) verbucht.

### **Transaktionen zwischen den Anlagegruppen SDR und SIF Living ESG**

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2025 erwirbt die Anlagegruppe SIF Living ESG die Liegenschaft Haus D, Flore & Sens in Estavayer. Für die Übertragung der Liegenschaft beträgt der Kaufpreis CHF 3'656'000.-. Der Kaufpreis wurde durch zwei unabhängige Marktwertgutachten, einerseits durch Wüest Partner sowie andererseits durch die KPMG, validiert.

Es wurden keine Handänderungs- sowie Grundstücksgewinnsteuern realisiert.

## **Transaktionen zwischen den Anlagegruppen SDR und SIF Focus**

Im Berichtsjahr 2025 wurde die Anlagegruppe SIF Focus aufgehoben. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche Grundstücke der Anlagegruppe SIF Focus an die Anlagegruppe SDR übertragen.

Als Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaften erhielt die Anlagegruppe SIF Focus Ansprüche an der Anlagegruppe SDR. Diese Ansprüche wurden im Rahmen einer Sacheinlage an die bisherigen Anleger der Anlagegruppe SIF Focus übertragen. Die Übertragung erfolgte gegen Rückgabe der bestehenden Ansprüche der Anlagegruppe SIF Focus, sofern die jeweiligen Anleger der Sacheinlage ausdrücklich zustimmten. Anleger, die der Sacheinlage nicht zustimmten, wurden in bar abgefunden.

Nach Abschluss dieses Prozesses wurde die Anlagegruppe SIF Focus vollständig aufgehoben.

Die Übertragung der Liegenschaften erfolgte steuerneutral. Es wurden weder Handänderungssteuern noch Grundstückgewinnsteuern ausgelöst. Die latenten Grundstückgewinnsteuern wurden erfolgsneutral an die Anlagegruppe SDR übertragen.

## **Transaktionen mit Nahestehenden (Seraina Invest AG)**

---

### **Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung**

Die Seraina Invest AG belastet den Anlagegruppen SDR eine Gesamtgebühr von maximal 0.85% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der jeweiligen Anlagegruppe. Der effektive Satz auf dem durchschnittlichen Gesamtvermögen für das Gesamtjahr beträgt 0.61% für die Anlagegruppe SDR. Der Anlagegruppe SIF Living ESG wurde keine Gesamtgebühr belastet. Die Geschäftsführung ist an die Seraina Invest AG delegiert. Diese verrechnet an die Anlagegruppen eine Total-Gebühr. Es handelt sich um die Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung.

### **Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten der Bauherrenvertretung**

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen wird den Anlagegruppen eine Bauherrenvertretungsgebühr von 2.0% auf den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten verrechnet. Nicht zu den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten werden die Landkosten und die Kaufnebenkosten gezählt. Die Verrechnung erfolgt durch die Seraina Invest AG.

### **Transaktionsgebühren und Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften**

Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten kann basierend auf den reglementarischen Bestimmungen eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 1.75% des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises belastet werden. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von der einen Anlagegruppe der Seraina Investment Foundation auf eine andere wird keine Transaktionsgebühr erhoben. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der mit der Geschäftsführung und Administration betrauten Personen für den An- und Verkauf von Anlageobjekten sowie damit verbundene Maklerhonorare. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Steuern werden der betreffenden Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet. Die Verrechnung erfolgt durch die Seraina Invest AG.

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften werden aktiviert. Da per Jahresende die Bewertung zu Marktwerten erfolgt, hat die Aktivierung grundsätzlich keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaften. In der Erfolgsrechnung sind die Kosten in der Position "nicht realisierte Wertänderungen, angefangene und fertige Bauten" ausgewiesen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf gehören insbesondere Notariats- und Grundbuchgebühren, Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit dem Erstellen von Verträgen sowie Handänderungssteuern.

Die Transaktionsgebühren betragen im Berichtsjahr in der Anlagegruppe SDR Total CHF 1'520'713. In den Anlagegruppen SIF Living ESG und SIF Focus wurden im Berichtsjahr keine Transaktionsgebühren verbucht.

### **Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen**

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. dem Verkauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen beinhalten Kosten, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft sowie dem Abschluss der damit zusammenhängenden Entwicklungsverträgen stehen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Entwicklungsverträgen gehören insbesondere Rechtsberatungskosten.

## 2. Rechnungslegungsgrundsätze

### Grundsätzliches

---

Für die Anlagestiftungen gilt Art. 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung. Für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen ist gesondert Buch zu führen. Gemäss Art. 47 BVV 2 besteht die Jahresrechnung aus der Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, den Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagegruppen sowie dem Anhang und ist nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 aufzustellen und zu gliedern. Allfälligen besonderen Anforderungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV bzw. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) wurde Rechnung getragen.

Es gilt der übergeordnete Grundsatz von Swiss GAAP FER 26, wonach die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True & Fair View) zu vermitteln hat. Dies bedeutet die konsequente Anwendung von aktuellen Werten (im Wesentlichen Marktwerte) für alle Vermögensanlagen. Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten. Die Schätzungen der Verkehrswerte der Immobilien erfolgte, sofern nichts anderes vermerkt, durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG, Zürich.

Das Geschäftsjahr der Seraina Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025.

Alle Beträge sind in der Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF), allfällige Abweichungen (z. B. TCHF) sind entsprechend ausgewiesen. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr erfolgten keine Transaktionen mit dem Ausland sowie keine Transaktionen in Fremdwährung.

### Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

---

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe Swiss Development Residential umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie deren direkt oder indirekt kontrollierten Gesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Jahres. Die Abschlüsse der kontrollierten Gesellschaften werden ab dem Datum voll konsolidiert, an dem die Kontrolle übernommen wurde. Die Kontrolle besteht üblicherweise dann, wenn mehr als die Hälfte der Stimmrechtsanteile im eigenen Besitz sind. Die Jahresrechnungen der kontrollierten Gesellschaften werden für die gleiche Periode und nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, nicht realisierte Gewinne und Verluste sowie Dividenden aus Geschäftsvorfällen zwischen der Anlagegruppe und den kontrollierten Gesellschaften werden eliminiert. Im Laufe des Jahres erworbene Gesellschaften werden zum Zeitpunkt des Erwerbs nach einheitlichen Grundsätzen neu bewertet und konsolidiert. Ein allfälliger Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem anteilig erworbenen Eigenkapital wird als Goodwill ausgewiesen. Ein Badwill (negativer Goodwill) wird sofort mit dem Eigenkapital verrechnet. Eine vereinbarte bedingte Kaufpreiszahlung wird zum Erwerbszeitpunkt zum Wert des erwarteten Geldabflusses als Rückstellung erfasst, sofern die Kriterien nach FER erfüllt sind. Nachträgliche Änderungen der Rückstellung einer bedingten Kaufpreiszahlung führen zu einer entsprechenden Anpassung des Goodwills.

Der Einbezug in die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe endet mit dem Verlust der Kontrolle. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem nach Swiss GAAP FER bewerteten anteiligen Eigenkapital wird in der Erfolgsrechnung als Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung 4 des Anhanges wiedergegeben.

## **Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten**

---

Im Bauland sind Grundstücke/Liegenschaften enthalten, welche sich in der Immobilienentwicklungsphase befinden. Diese Grundstücke/Liegenschaften können Mieteinnahmen aus Zwischennutzungen generieren. Angefangene Bauten beinhalten Grundstücke/Liegenschaften, welche sich im Bau befinden. Fertiggestellte Bauten beinhalten Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen oder welche im Bestand gehalten werden.

Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten werden zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten (Marktwerte) bewertet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (auch DCF-Methode genannt). Dabei werden die zukünftigen Geldflüsse (Einnahmen und Ausgaben) per Bewertungsstichtag abgezinst. Bei den zukünftigen Geldflüssen kann es sich um erwartete oder bereits vertraglich fixierte Geldflüsse handeln. Die Bewertung erfolgt durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten. Einzelne (Teil-) Projekte werden mit einem Entwicklungspartner mittels Landvorhaltung abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt mit dem Entwicklungspartner abschliessen. Die vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation berechnet und ebenfalls durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet.

Ist die Seraina Investment Foundation weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter der Liegenschaft (beispielsweise bei Anzahlungen für Reservationen oder Kaufrechte), so erfolgt die Bewertung zu den jeweiligen Anschaffungskosten. Ist der Marktwert tiefer als die Anschaffungskosten, so werden diese entsprechend wertberichtigt. Der eingesetzte unabhängige Schätzungsexperte nimmt keine Bewertung der zu Anschaffungskosten bewerteten Liegenschaften vor.

## **Flüssige Mittel**

---

Flüssige Mittel beinhalten Bankguthaben (Sichtgeld) sowie Festgeld bis zu einer Fälligkeit von 3 Monaten. Sichtgeld und Festgeld sind zum Nominalwert bewertet. Allfällige (Negativ-)Zinsen sind jener Periode zugeordnet, in welcher sie anfallen.

## **Forderungen**

---

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Liegen bei Forderungen Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäss den ursprünglich vereinbarten Konditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

## **Rückstellungen**

---

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe (sowie deren Fälligkeit) ungewiss, aber schätzbar ist. Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende rechtliche respektive faktische Verpflichtungen oder drohende Verluste im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung bekannt sind. Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung entsprechender Risiken und Unsicherheiten. Mögliche Verpflichtungen, bei welchen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich eingeschätzt wird, werden in der Bilanz nicht als Rückstellung erfasst, sondern als Eventualverbindlichkeiten im Anhang offengelegt.

## **Latente Steuern**

---

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-)Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u. a. abhängig vom Grundstücksgewinn und der Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert bleibt. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag angenommen. In begründeten Fällen wird von diesem Grundsatz abgewichen (bspw. bei fehlender Baubewilligung) und eine bestmögliche Schätzung der Haltedauer vorgenommen. Bezüglich der Gewinnsteuer ist die Seraina Investment Foundation als Einrichtung der beruflichen Vorsorge von der Steuerpflicht befreit.

Beim Verkauf von Stockwerkeigentum wird ein Teil der prognostizierten Grundstücksgewinnsteuer direkt an das jeweilige Steueramt als Akonto bezahlt. Die Endabrechnung der Grundstücksgewinnsteuer findet nach Verkauf der letzten Stockwerkeinheiten (Projekt) statt.

Sobald eine Stockwerkeinheit verkauft ist, erfolgt die Erfassung der Grundstücksgewinnsteuer für das gesamte Projekt über die realisierte Grundstücksgewinnsteuer (Erfolgsrechnung). Die Abgrenzung bis zur Endabrechnung ist in den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst.

### 3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

#### Flüssige Mittel

---

Per 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2024 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

#### Forderungen

---

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Forderungen gegenüber Dritten (Verrechnungssteuer)	2'666	2'669
<b>Total Forderungen</b>	<b>2'666</b>	<b>2'669</b>

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2025 als auch per 31. Dezember 2024 keine Wertberichtigungen gebildet.

#### 4. Details zur Jahresrechnung der Anlagegruppe Swiss Development Residential

##### Konsolidierungskreis

Name, Sitz	Währung	Nominalkapital	Stimmenanteil in %
SIF Florissant SA, Genf (CH), in Liquidation	CHF	100'000	100 (seit 2021)
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100'000	100 (seit 2020)

Es erfolgte keine Anpassung des Konsolidierungskreises im aktuellen Geschäftsjahr.

## Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

---

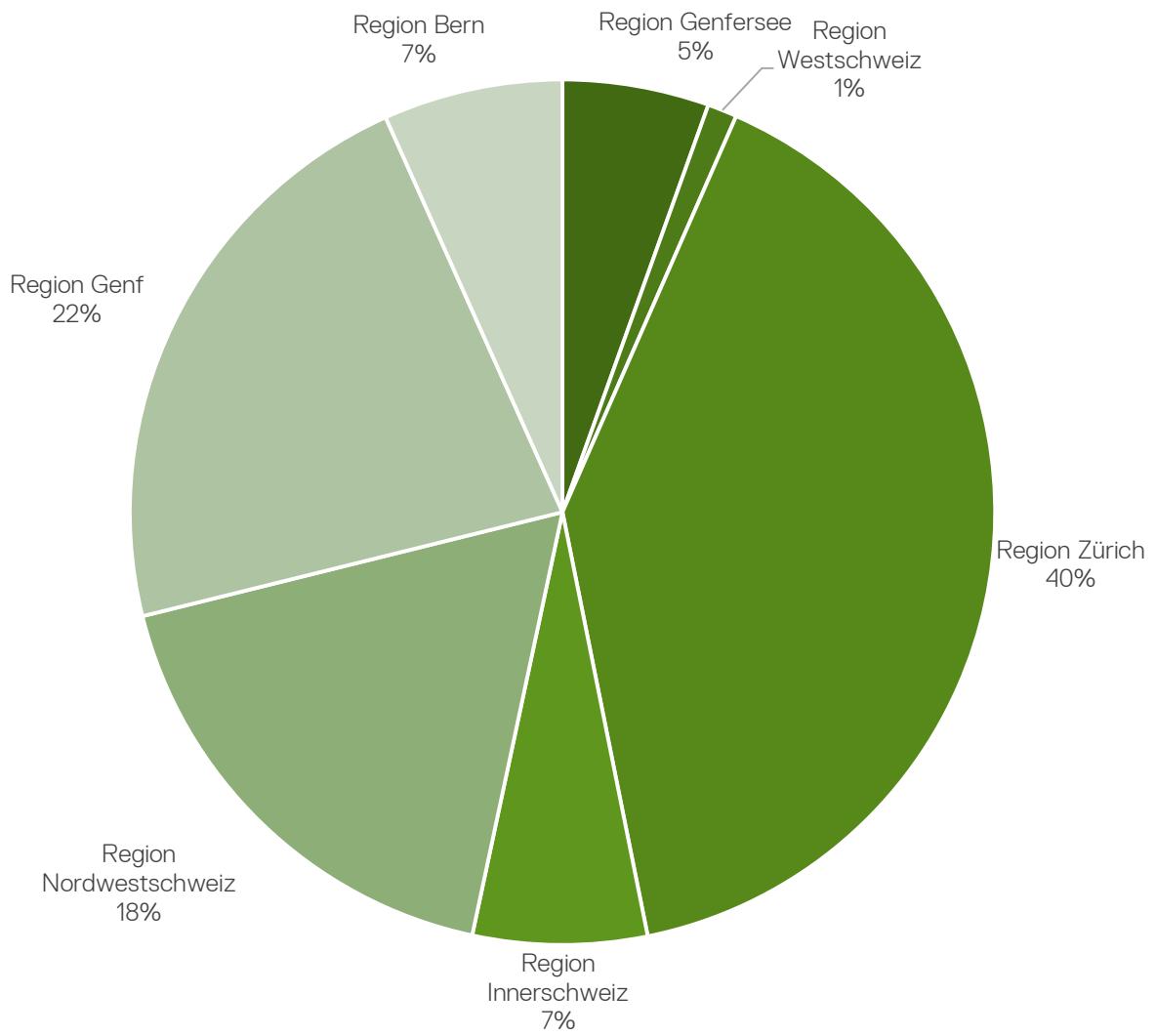
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Fertiggestellte Bauten, bewertet zu Marktwerten	78'257'400	68'932'000
<b>Total fertiggestellte Bauten</b>	<b>78'257'400</b>	<b>68'932'000</b>
Angefangene Bauten, bewertet zu Marktwerten	147'210'000	62'010'000
<b>Total angefangene Bauten</b>	<b>147'210'000</b>	<b>62'010'000</b>
Bauland bewertet zu Marktwerten	1'392'553'050	1'345'253'550
<b>Total Bauland</b>	<b>1'392'553'050</b>	<b>1'345'253'550</b>
<b>Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland</b>	<b>1'618'020'450</b>	<b>1'476'195'550</b>
Davon zu Marktwerten bewertet	1'618'020'450	1'476'195'550

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 1618.02 Mio. geschätzt wird.

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten En Porteau in Saint-Légier-La Chiésaz (VD), Plateau de la Gare in Estavayer-le-Lac (FR) und Langmoos in Langnau am Albis (ZH) mit Total-Wert CHF 44'169'000 geht das Eigentum an die Seraina Investment Foundation automatisch über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Wirtschaftlich Berechtigte ist die Seraina Investment Foundation. Bei den übrigen Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation bereits Grundeigentümer.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode sowie im Vorjahr zwischen 2.1% und 4.5%.

Marktwert nach Region per 31.12.2025



## Flüssige Mittel

---

Per 31. Dezember 2025 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 48'410'885 (Vorjahr CHF 37'263'434).

## Forderungen

---

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 0).  
Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2025 als auch per 31. Dezember 2024 keine Wertberichtigungen gebildet.

## Transitorische Aktiven

---

Bei den transitorischen Aktiven handelt es sich um Abgrenzungen für noch nicht verrechnete Nebenkostenabrechnungen der Liegenschaftsverwaltung Gribi sowie eine Anzahlung der Grundstücksgewinnsteuern für die Liegenschaft in Zürich (Projekt Limmattalstrasse).

## Verbindlichkeiten

---

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, welche erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	-25'734'000	-40'159'000
<b>Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten</b>	<b>-25'734'000</b>	<b>-40'159'000</b>

## Bankverbindlichkeiten

---

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Übrige kfr. Bankverbindlichkeiten SDR	-20'000'000	-20'000'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen SDR	-271'084'500	-265'555'000
<b>Total Bankverbindlichkeiten</b>	<b>-291'084'500</b>	<b>-285'555'000</b>

## Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

---

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und MwSt.	-9'470'261	-5'899'762
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte</b>	<b>-9'470'261</b>	<b>-5'899'762</b>

Die übrigen Verbindlichkeiten beinhalten Kosten in Zusammenhang mit der Umsatzsteuer sowie Projektentwicklungsleistungen.

## Passive Rechnungsabgrenzung

---

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich realisierte Grundstücksgewinnsteuern, Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltung und Steuerrückstellungen der SIF Espace AG und der SIF Florissant SA.

## Latente Steuern

---

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	-37'103'477	-35'533'708
Veränderung latente Steuern in 2024 bzw. 2023 gemäss Erfolgsrechnung	-7'104'596	-2'488'769
Latente Steuern SIF Living ESG (Bülach Haus P&Q)	-	919'000
<b>Latente Steuern per Bilanzstichtag</b>	<b>-44'208'073</b>	<b>-37'103'477</b>

Bei Übertragung der Liegenschaften von der Anlagegruppe SDR an die SIF Living wurden weder Handänderungs- noch Grundstücksgewinnsteuer realisiert.

## Ausgabe von Ansprüchen

		<b>Gezeichnete Ansprüche</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>
24. Emission	16.02.2024 bis 02.05.2024	46'921	6'999'446
<b>Total Geschäftsjahr 2024</b>		<b>46'921</b>	<b>6'999'446</b>
25. Emission	04.03.2025 bis 21.03.2025	317'747	48'979'366
26. Emission	28.08.2025 bis 10.10.2025	536'894	82'759'940
26.1. Emission	Fusion Focus	33'300	5'277'855
26.2. Emission	12.11.2025	3'975	612'704
Rücknahmen		-212'630	-32'776'021
<b>Total Geschäftsjahr 2025</b>		<b>679'286</b>	<b>104'853'843</b>

	<b>Einkauf in lauf. Erträge</b>	<b>Ausgabe-kommission</b>
24. Emission	554	105'000
<b>Total Geschäftsjahr 2024</b>	<b>554</b>	<b>105'000</b>
25. Emission	-	146'938
26. Emission	2'336'303	747'962
26.1. Emission	-	-
26.2. Emission	17'296	6'300
Rücknahmen	-	1'514'136
<b>Total Geschäftsjahr 2025</b>	<b>2'353'599</b>	<b>2'415'336</b>

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position "Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen" ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diente ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen ausgewiesen.

Im Berichtsjahr 2025 hat die Anlagegruppe Swiss Development Residential keine Rückerstattungen erhalten oder bezahlt und auch keine Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder bezahlt.

Für Vertriebsentschädigungen fielen im Berichtsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von CHF 610'088 an.

## Transaktionsgebühren

Sämtliche Transaktionsgebühren wurden aktiviert und sind an die Seraina Invest AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zu Gunsten der Seraina Invest AG ausgewiesen.

## Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aufwendungen Depotbank	-353'679	-277'315
Hypothekarzinsen	-3'534'829	-5'013'593
Übriger Finanzierungsaufwand	-170'241	-174'952
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>-4'058'749</b>	<b>-5'465'859</b>
Zinsertrag	523'677	12'875
<b>Zinsertrag</b>	<b>523'677</b>	<b>12'875</b>

## Verwaltungsaufwand

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Total-Gebühr / Gesamtgebühr (All-in-Fee)	-10'237'347	-8'622'051
Steueraufwand	-630'180	-1'184'351
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-10'867'527</b>	<b>-9'806'402</b>

Die Geschäftsführung ist an die Seraina Invest AG delegiert. Diese verrechnet an die Anlagegruppe SDR eine Total-Gebühr. Es handelt sich um die Kosten für die Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung.

## Sonstige Erträge

---

Die sonstigen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Abgrenzungen und Rückstellungen infolge Wegfalls der zugrunde liegenden Verpflichtungen sowie aus Zinserträgen zusammen.

## Verpfändete Aktiven

---

### Bauland, angefangene und fertige Bauten der Anlagegruppe Swiss Development Residential

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verpfändetes Bauland	889'779'650	972'637'550

Der Betrag des verpfändeten Baulands resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

## Kennzahlen der Anlagegruppe Swiss Development Residential

---

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mietausfallquote	19.37%	13.19%
Fremdfinanzierungsquote	17.99%	23.18%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.62%	0.56%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.82%	0.75%
Eigenkapitalrendite	6.62%	3.33%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.73%	2.09%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	6.62%	3.33%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da sie die 2025 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften beinhaltet. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese 25.71% betragen.

## 5. Details zur Jahresrechnung der Anlagegruppe SIF Living ESG

### Bestandesliegenschaften

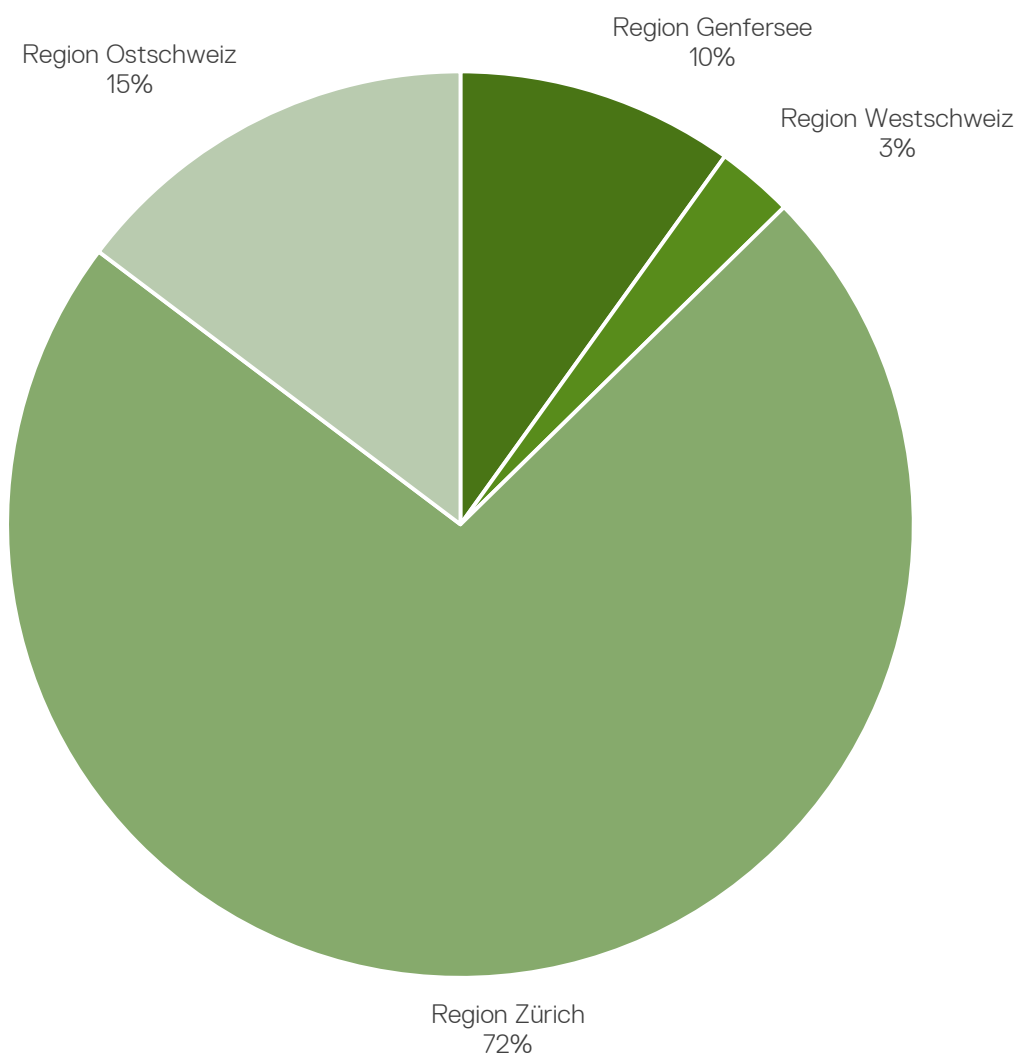
	31.12.2025	31.12.2024
Bestandesliegenschaften, bewertet zu Marktwerten	133'243'500	125'425'800
<b>Total Bestandesliegenschaften</b>	<b>133'243'500</b>	<b>125'425'800</b>

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet die zu Marktwerten bilanzierten Bestandesliegenschaften. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 133.244 Mio. geschätzt wird.

Sämtliche Kaufverträge der Seraina Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Seraina Investment Foundation Grundeigentümer.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode sowie im Vorjahr zwischen 2.5% und 3.6%.

### Marktwert nach Region per 31.12.2025



## Flüssige Mittel

---

Per 31. Dezember 2025 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 14'292'562 (Vorjahr CHF 326'507).

## Forderungen

---

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern.  
Auf den Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet.

## Hypotheiken

---

Die Hypotheiken zum 31.12.2025 stellen langfristige Verbindlichkeiten dar.

## Passive Rechnungsabgrenzung

---

Bei den transitorischen Passiven handelt es sich um Abgrenzungen der Liegenschaftsverwaltungen.

## Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

---

	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeit Dritte	-18'126	-2'843
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-18'126</b>	<b>-2'843</b>

## Latente Steuern

---

	2025	2024
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	-4'839'210	-3'963'410
Veränderung latente Steuern in 2025 bzw. 2024	-804'752	43'200
Latente Steuern SDR (Bülach Haus P&Q)	-	-919'000
<b>Latente Steuern per Bilanzstichtag</b>	<b>-5'643'962</b>	<b>-4'839'210</b>

## Ausgabe von Ansprüchen

---

	Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
2. Emission	-	-
<b>Total Geschäftsjahr 2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3. Emission 04.09.2025 bis 24.10.2025	203'458	21'597'531
<b>Total Geschäftsjahr 2025</b>	<b>203'458</b>	<b>21'597'531</b>

	Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
2. Emission	-	-
<b>Total Geschäftsjahr 2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3. Emission	952'871	-
<b>Total Geschäftsjahr 2025</b>	<b>952'871</b>	<b>-</b>

Im Berichtsjahr 2025 wurden von der Anlagegruppe SIF Living ESG weder Rückerstattungen noch Betreuungsentschädigungen vereinnahmt oder ausbezahlt. Für Vertriebsentschädigungen fielen im Berichtsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von CHF 112'752 an.

## Transaktionsgebühren

---

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionsgebühren an die Seraina Invest AG bezahlt.

## Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

---

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hypothekarzinsen	-409'060	-365'532
Aufwendungen Depotbank	-24'574	-23'429
Übriger Finanzierungsaufwand	-4'731	-172
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>-438'365</b>	<b>-389'133</b>

## Verpfändete Aktiven

---

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Verpfändetes Bauland	133'243'500	125'425'800

Der Betrag der verpfändeten Aktiven resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

## Kennzahlen der Anlagegruppe SIF Living ESG

---

Die Seraina Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mietausfallquote	1.89%	3.88%
Fremdfinanzierungsquote	31.52%	46.15%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	93.83%	96.60%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.00%	0.00%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.00%	0.00%
Eigenkapitalrendite	9.31%	5.36%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.85%	2.96%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	9.31%	5.36%

## **6. Weitere Offenlegungen**

### **Auflagen der Aufsichtsbehörde**

---

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10.10.2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2025 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

---

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche an dieser Stelle hätten ausgewiesen werden müssen.

## 7. Gewinnverwendung

Gemäss dem durch die Anlegerversammlung am 6. Dezember 2022 genehmigten Stiftungsreglement werden die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppen grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass in einzelnen Anlagegruppen der jährliche Nettoertrag nach Massgabe der Ansprüche an die Anleger ausgeschüttet wird. Werden Erträge ausgeschüttet, so legt der Stiftungsrat die Höhe der Ausschüttung fest.

Für das Geschäftsjahr 2025 (wie auch im Vorjahr 2024) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppen Swiss Development Residential und SIF Living ESG sowie des Stammvermögens zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

### Gewinnverwendung Stammvermögen

	2025	2024
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	488'391	500'674
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-18'043	-12'282
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>470'349</b>	<b>488'391</b>
Ausschüttung an die Anleger	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>470'349</b>	<b>488'391</b>

### Gewinnverwendung Anlagegruppe Swiss Development Residential

	2025	2024
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	242'055'547	204'322'233
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	84'364'436	37'733'314
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>326'419'983</b>	<b>242'055'547</b>
Ausschüttung an die Anleger	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>326'419'983</b>	<b>242'055'547</b>

### Gewinnverwendung Anlagegruppe SIF Living ESG

	2025	2024
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	3'644'755	444'992
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	7'862'650	3'199'763
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>11'507'405</b>	<b>3'644'755</b>
Ausschüttung an die Anleger	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>11'507'405</b>	<b>3'644'755</b>

# Bewertungsbericht

## **Auftrag**

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 47 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, sieben davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, vier der Liegenschaften sind durch Kaufverträge gesichert).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## **Bewertungsmethode**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

Einzelne Projekte werden von SIF mittels Landvorhaltungsmodell mit einem Entwicklungspartner abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt abschliessen. Die für SIF vertraglich vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation unter Berücksichtigung der Transaktionskosten berechnet. Eine juristische Prüfung der Vertragssituation ist nicht Bestandteil des Bewertungsmandates.

# Bewertungsbericht

## **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## **Bewertungsergebnisse**

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 1'617.54 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 1'571.96 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 45.58 Mio. sind durch Kaufverträge gesichert).

Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.

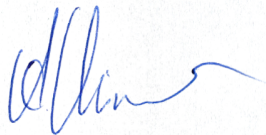
Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 27. Februar 2026

Wüest Partner AG



Julia Selberherr  
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur  
Partner



Alexander Minor  
MSc ETH Bau-Ing.  
Director

# Bewertungsbericht

## **Auftrag**

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Seraina Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «SIF Living ESG» per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 7 Liegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Seraina Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## **Bewertungsmethode**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Liegenschaftsunterlagen sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

# Bewertungsbericht

## **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## **Bewertungsergebnisse**

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Liegenschaften auf CHF 133.24 Mio. geschätzt.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten.

Zürich, 27. Februar 2026

Wüest Partner AG



Julia Selberherr  
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur  
Partner



Alexander Minor  
MSc ETH Bau-Ing.  
Director

An die Anlegerversammlung der  
**Seraina Investment Foundation, Zürich**

Zürich, 25. Februar 2026

## Bericht der Revisionsstelle

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Wir haben die Jahresrechnung der Seraina Investment Foundation (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



#### **Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung**

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren

und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:  
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- ▶ die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- ▶ die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- ▶ die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- ▶ die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- ▶ in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Zudem haben wir gemäss Art. 10 Abs. 4 ASV nach der Aufhebung einer Anlagegruppe die ordnungsgemässe Durchführung geprüft.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Patrick Schaller  
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Erik Zeller  
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

**Beilage**

- ▶ Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang