

QUARTALSBERICHT Q1 2024

«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
Lancierung	01.10.2023
Valoren-Nr. / ISIN	127509133 / CH1275091333
Benchmark	KGAST Immo-Index (Wohnen)

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 überdurchschnittlichen 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 73.1 Mio.
Nettovermögen	CHF 60 Mio.
Performance YTD/2024	0.54 %
seit Lancierung	1.29 %
NAV pro Anspruch	CHF 101.2915
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	3
Bestandesvolumen	CHF 65.3 Mio.
Belehnungsquote	15.0 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV)	0.0 %

Nach Stadium (per 31. März 2024)

Entwicklung Bau	39.6 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	54.2 %
Operativ	6.2 %

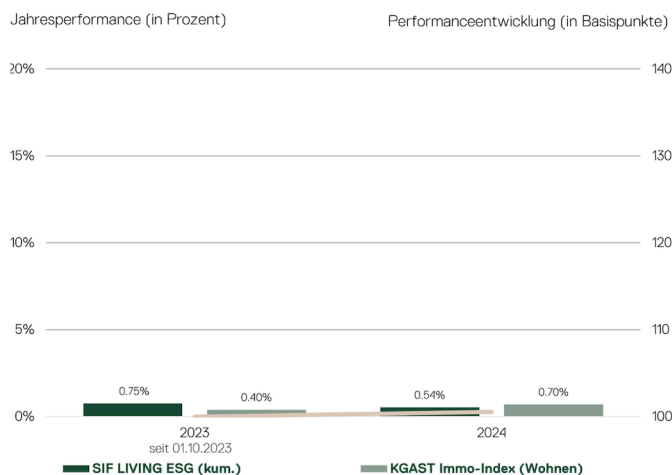
Aktueller Marktwert nach Region (per 31. März 2024)

Westschweiz und Genferseeregion	20.0 %
Zürich	51.0 %
Ostschweiz	29.0 %

Rückblick

Wir konnten in den vergangenen Monaten drei fertiggestellte, vollvermietete Wohnprojekte aus dem Anlagegefäss «Swiss Development Residential (SDR)» in unsere neue, erfolgreich lancierte Anlagegruppe «SIF LIVING ESG» übernehmen.

Performance (per 31. März 2024)



Nutzungsart (per 31. März 2024)

Wohnen	90.0 %
Retail	2.0 %
Büro	0.0 %
Gewerbe, Industrie, Lager	0.0 %
Übrige	8.0 %

Ausblick

In den kommenden Monaten prüfen wir diverse, attraktive Projekte im Raum Zürich und in der Ost-Schweiz. Die Akquisitionspipeline ist für das zweite Quartal mit spannenden Projekten gefüllt.

UPDATE Q1 2024

PROJEKTE IM FOKUS

«SIF LIVING ESG»



ESG **4.2**  **4.7**  **3.6**

Schaffhausen (Gloggenguët), Herblingerstrasse 47

Anzahl Wohnungen	27
Mietfläche	3'241 m ²
Leerstand	0 %
Sollmiete p.a. CHF	0.71 Mio.
Brutto Soll-Rendite	3.37 %
Marktwert CHF	CHF 18.9 Mio.
Im Bestand seit	April 2021



ESG **5.0**  **5.0**  **4.9**

Genf (Les Genets), Chemin du Champ-Baron 22

Anzahl Wohnungen	16
Mietfläche	1'300 m ²
Leerstand	0.0 %
Sollmiete p.a. CHF	0.37 Mio.
Brutto Soll-Rendite	2.98 %
Marktwert CHF	12.98 Mio.
Im Bestand seit	Juni 2019



ESG **3.9**  **4.3**  **3.5**

Bülach (Glasi, Haus S), Dolomitgasse 2

Anzahl Wohnungen	47
Mietfläche	3'398 m ²
Leerstand	0.0 %
Sollmiete p.a. CHF	1.06 Mio.
Brutto Soll-Rendite	3.18 %
Marktwert CHF	33.4 Mio.
Im Bestand seit	Oktober 2022

Seraina Invest AG

Stockerstrasse 34 · 8002 Zürich
www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Peter Hausberger

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 Finanzmarktsszenarien 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 Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. Depotbank ist die Banque Cantonale 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.