

# «SIF LIVING ESG»

## SERAINA INVESTMENT FOUNDATION



Die Anlagegruppe «SIF Living ESG» ist eine Top-Selektion von fertiggestellten Mietimmobilien aus dem erfolgreichen «Swiss Development Residential», die mit Zukäufen exklusiver Bestandsobjekte ergänzt wird.

Anforderungen an das Startportfolio sind höchste Bau- und Energiestandards sowie Vorzeige-ESG-Ratings über dem schweizerischen Durchschnitt. Wer jetzt einsteigt profitiert von Weitsicht. Denn die langfristig hohe Nachfrage an ESG-konformen Gebäuden lässt die Renditeerwartungen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen.

### Ein Anlagegefäss setzt Standards



### Von der Zukunft etwas zurückbekommen

Die Strategie hinter dem Bestandsgefäss „SIF Living ESG“ wird Bewohnern, Investoren und Umwelt gleichermaßen gerecht: Kein kurzfristiger Erneuerungsaufwand, tiefe Betriebskosten, Vollvermietung vom ersten Tag an. Alle erwarteten Vorgaben und Regulatorien rund um ESG sind in den Umsetzungen bereits berücksichtigt. Die optimale Verteilung nach Regionen und Lagen, von Ost- bis Westschweiz, sorgt für Stabilität und ein ausbalanciertes Produkt. Massgebend für die konstant hohe Qualität sind die jährlich durchgeführten ESG-Bewertungen der unabhängigen Wüest Partner AG.

### Wo das volle Leben spielt

Dass auf Nachhaltigkeit basierende Immobilienportfolio setzt sich aus gemischt genutzten Mietobjekten mit hohem Wohnanteil zusammen und lässt auch alternativen Lebensformen wie Cluster- und Alterswohnungen Raum.

### Anlagegruppe

<b>Name</b>	SIF LIVING ESG
<b>Anlageklasse</b>	Immobilien Schweiz
<b>Strategie</b>	Wohnen/Leben
<b>Benchmark</b>	KGAST Immo-Index
<b>Bewirtschafter</b>	Privera AG
<b>Revisionsstelle</b>	Ernst & Young AG
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
<b>Schätzungsexperten</b>	Wüest Partner AG / KPMG
<b>Aufsichtsbehörde</b>	OAK BV, Bern
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01.-31.12.
<b>Verkehrswertschätzung</b>	
<b>Portfolio</b>	Jährlich per 31.12.
<b>NAV Kalkulation</b>	Quartalsweise
<b>NAV Publikation</b>	Quartalsweise
<b>Ordentliche Rückgabe</b>	Kündigungsfrist beträgt 12 Monate auf Geschäftsjahresende
<b>Ausgabekommission</b>	max. 2.0% 1.0% bestehende Investoren <sup>1</sup>
<b>Ertragsverwendung</b>	Thesaurierend <sup>2</sup>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	max. 33.33%
<b>Anlagezielrenditen</b>	3.5 bis 5.0% p.a.
<b>TER<sub>ISA</sub> NAV max.</b>	0.85%
<b>Valoren-Nr.</b>	1275091333
<b>ISIN</b>	CH1275091333

### Eine Investition mit Weitsicht

Die langfristige Zielrendite des nach neuesten Bau- und Energiestandards erstellten Immobilienportfolios liegt bei 3.50 bis 5.0% p.a. (Brutto-Rendite inkl. Marktwertentwicklung). Neuwertige Umsetzungen unterliegen in der Regel keiner Wertminderung. Deshalb rechnet die Anlagegruppe mit einer nachhaltigen Marktwertentwicklung und langfristig stabilen Renditen.

<sup>1</sup> Die Ausgabekommission wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient zur Deckung der Vertriebskosten und Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen. Ein Teil der Ausgabekommissionen (bis max. 0.5% des Inventarwertes der Ansprüche) kann zur Bezahlung der Vertriebskommission an Dritte verwendet werden.

<sup>2</sup> Die Anlagegruppe SIF LIVING ESG kann Ausschüttungen vornehmen oder Gewinne thesaurieren.

## MIT GUTEN WERTEN DURCHSTARTEN



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

<b>Anzahl Wohnungen</b>	16	<b>ESG-Rating</b> (durch WP)	
<b>Mietfläche</b>	1'300 m <sup>2</sup>	<b>Gebäude</b> 5	<b>Standort</b> 4.7
<b>Leerstand</b>	0%		
<b>Sollmiete p.a. CHF</b>	0.37 Mio.	<b>Gesamt</b> 4.85	
<b>Brutto Soll-Rendite</b>	3.20%		
<b>Marktwert CHF</b>	11.8 Mio.		
<b>Im Bestand seit</b>	Juni 2019		



### Schaffhausen (Gloggenguët), Herblingerstrasse 47

<b>Anzahl Wohnungen</b>	27	<b>ESG-Rating</b> (durch WP)	
<b>Mietfläche</b>	3'180 m <sup>2</sup>	<b>Gebäude</b> 5	<b>Standort</b> 4.1
<b>Leerstand</b>	0%		
<b>Sollmiete p.a. CHF</b>	0.56 Mio.	<b>Gesamt</b> 4.55	
<b>Brutto Soll-Rendite</b>	3.95%		
<b>Marktwert CHF</b>	17.7 Mio.		
<b>Im Bestand seit</b>	April 2021		



### Bülach (Glasi, Haus S), Dolomitgasse 2

<b>Anzahl Wohnungen</b>	47	<b>ESG-Rating</b> (durch WP)	
<b>Mietfläche</b>	3'388 m <sup>2</sup>	<b>Gebäude</b> 5	<b>Standort</b> 3.5
<b>Leerstand</b>	4%		
<b>Sollmiete p.a. CHF</b>	1.03 Mio.	<b>Gesamt</b> 4.25	
<b>Brutto Soll-Rendite</b>	3.09%		
<b>Marktwert CHF</b>	34.1 Mio.		
<b>Im Bestand seit</b>	Oktober 2022		

Das ESG-Rating bildet das zukünftige Entwicklungsszenario der jeweiligen Liegenschaften ab. Der ESG-Score setzt sich aus Gebäudefaktoren und Standortqualität zusammen. 5 = gut; 1 = schlecht. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

#### Seraina Invest AG

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

#### Reto Niedermann

CEO  
+41 58 458 44 44  
reto.niedermann@serainainvest.ch

Dieses Dokument wurde von der Seraina Investment Foundation (nachfolgend «SIF») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SIF 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 SIF 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 SIF 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 SIF. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SIF 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. Emittent 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 SIF 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.