

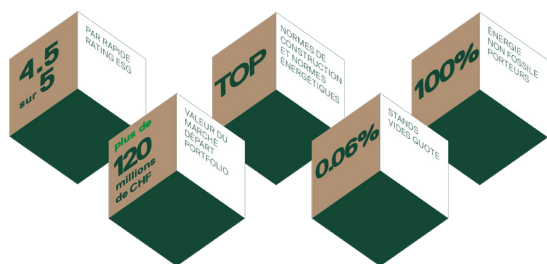
«SIF LIVING ESG» SERAINA INVESTMENT FOUNDATION



Le groupe de placement „SIF Living ESG“ est une sélection de premier ordre d'immeubles locatifs achevés issus du „Swiss Development Residential“, qui connaît un grand succès, complétée par des acquisitions d'objets existants exclusifs.

Les exigences posées au portefeuille de départ sont les plus élevées en matière de construction et d'énergie, des standards énergétiques ainsi que des ratings ESG exemplaires au-dessus de la moyenne suisse. Ceux qui se lancent maintenant profitent de faire preuve de clairvoyance. En effet, la forte demande à long terme de bâtiments conformes aux normes ESG fera nettement augmenter les rendements attendus dans les années à venir.

Un récipient de placement fixe des normes



Recevoir quelque chose en retour de l'avenir

La stratégie qui sous-tend le fonds „SIF Living ESG“ est destinée aux investisseurs et à l'environnement. Elle est adaptée à la fois aux résidents, aux investisseurs et à l'environnement. Pas de frais de rénovation à court terme, de faibles coûts de frais d'exploitation, location complète dès le premier jour. Toutes les informations Les directives et réglementations attendues en matière d'ESG sont intégrées dans les sont déjà prises en compte dans la mise en œuvre. La répartition optimale répartition par régions et emplacements, de l'est à l'ouest, est Suisse romande, assure la stabilité et l'équilibre du produit. produit de qualité. Les facteurs déterminants pour la qualité élevée constante sont les évaluations ESG effectuées chaque année par la société Wüest Partner AG, une société indépendante.

Là où se joue la pleine vie

Le portefeuille immobilier basé sur la durabilité se compose d'immeubles locatifs à usage mixte avec une part importante de d'habitation et laisse également la place à des Les

Groupe de placements

Nom	SIF LIVING ESG
Catégorie d'actif	Immobilier suisse
Stratégie	Résidentiel
Indice de référence	Indice KGAST Immo
Gérant	Privera AG*
Organe de révision	Ernst & Young AG
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Experts en estimation	Wüest Partner AG / KPMG
Autorité de surveillance	OAK BV, Berne
Exercice	du 1er janvier au 31 décembre
Estimation de la valeur vénale du portefeuille	Annuelle au 31 décembre
Calcul de la VNI	Trimestrielle
Publication de la VNI	Trimestrielle
Possibilité de rachat ordinaire	Le délai de résiliation est de 12 mois pour la fin de l'exercice
Commission d'émission	max. 2.0% 1.0% investisseurs existants ¹
Distribution des revenus	Capitalisation ²
Taux d'endettement	max. 33.33%
Rendements cibles	3,5 à 5,0% par an
TER_{ISA} NAV max.	0.85%
Numéro de valeur	127509133
ISIN	CH1275091333

logements pour personnes âgées et les logements en grappes y trouvent leur place.

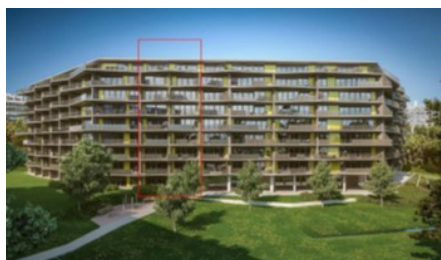
Un investissement à long terme

Le rendement visé à long terme du portefeuille immobilier, construit selon les dernières normes portefeuille immobilier construit selon les normes énergétiques est de 3.50 à 5.0% par an (rendement brut, y compris l'évolution de la valeur de marché). En règle générale, les nouvelles réalisations ne subissent pas de dépréciation de valeur. et des rendements stables à long terme.

¹ La commission d'émission sera portée au crédit du patrimoine du groupe de placements. Elle sert à couvrir les frais de distribution et coûts annexes tels que les honoraires de conseil et autres frais liés à l'émission et au rachat de droits. Une partie des commissions de rachat (jusqu'à 0,5% de la valeur d'inventaire des droits) peut être utilisée pour payer la commission de distribution à des tiers.

² Le groupe de placements Swiss Development Residential peut procéder à des distributions ou bien capitaliser les gains.

DÉMARRER AVEC DE BONNES VALEURS



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

Nombre de logements	16
Surface locative	1'300 m ²
Logements vacants	0%
Loyer théorique p.a. CHF	0.37 Mio.
Rendement théorique brut	2.98%
Valeur de marché CHF	13Mio.
En stock depuis	Juin 2019

ESG-Rating (de WP)	
Bâtiment	Site
5	4.9
Totale	
5	



Schaffhouse (Gloggenguet), Herblingerstrasse 47

Nombre de logements	27
Surface locative	3'180 m ²
Logements vacants	0%
Loyer théorique p.a. CHF	0.56 Mio.
Rendement théorique brut	3.95%
Valeur de marché CHF	17.7 Mio.
En stock depuis	Avril 2021

ESG-Rating (de WP)	
Bâtiment	Site
4.7	3.6
Totale	
4.2	



Bülach (Glasi, Haus S), Dolomitgasse 2

Nombre de logements	47
Surface locative	3'398 m ²
Logements vacants	0%
Loyer théorique p.a. CHF	1.06 Mio.
Rendement théorique brut	3.18%
Valeur de marché CHF	33.4 Mio.
En stock depuis	Octobre 2022

ESG-Rating (de WP)	
Bâtiment	Standort
4.3	3.5
Gesamt	
3.9	

La note ESG reflète le scénario de développement futur des immeubles concernés. Le score ESG se compose de facteurs liés au bâtiment et à la qualité du site. 5 = bon, 1 = mauvais. Un rating de 3 représente la moyenne nationale.

Seraina Invest AG

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

Reto Niedermann

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

Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par Seraina Investment Foundation (ci-après «SIF»). La SIF ne garantit toutefois aucunement l'exactitude ou l'exhaustivité des informations qu'il contient et décline toute responsabilité en cas de perte qui aurait découlé de leur utilisation. Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de la SIF au moment de la rédaction; elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres indiqués n'ont pas été vérifiés. Le présent document n'a qu'un but informatif et est fourni pour être exclusivement utilisé par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation pour souscrire ou acquérir de toute manière que ce soit des droits dans la SIF, et n'exempte pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier ces informations, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, pour en établir la compatibilité avec ses propres ressources. Concernant la souscription de droits, seul le prospectus en vigueur est applicable, ainsi que les statuts et règlements de la SIF. Il est interdit de reproduire le présent document en tout ou partie sans l'accord écrit de la SIF. Il est exclusivement destiné aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres institutions exonérées d'impôts, ayant leur siège en Suisse et ayant pour but la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes administrant des avoirs de prévoyance et soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, en particulier concernant des fluctuations de valeur et de revenus. Les données de rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucunement une garantie de résultats actuels ou futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés à l'émission et au rachat. Il est impossible de garantir que la performance de l'indice de référence sera égale ou dépassée. L'émetteur des droits est la SIF. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que les rapports annuels ou fiches d'information les plus récents sont disponibles gratuitement auprès de la SIF. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) représente la totalité des commissions et frais imputés en continu au patrimoine total moyen (frais d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage du patrimoine total et anticipe la moyenne des douze mois suivants, toutes choses égales par ailleurs.