

WACHSTUM DURCH BALANCE

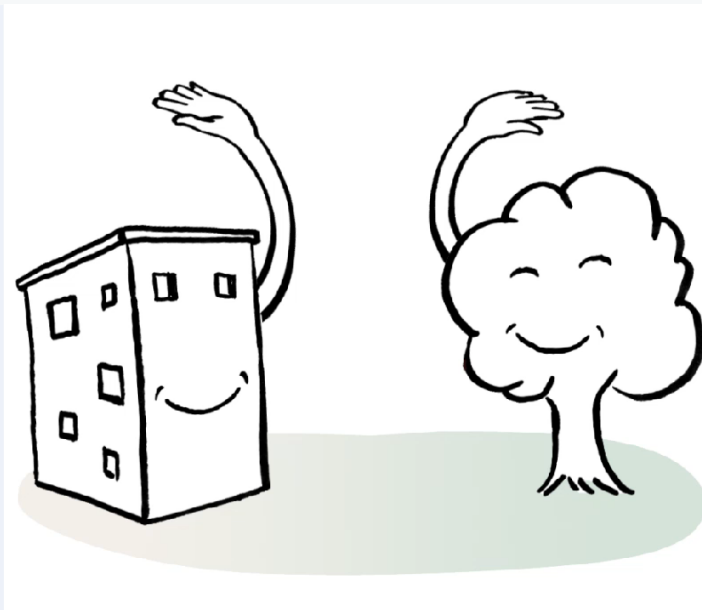
Von **nachhaltigen** Immobilien **profitieren**

SIF LIVING **ESG** - Seraina Investment Foundation



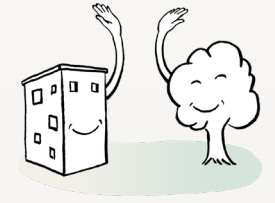
ESG

- Guideline



NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

ESG ist ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie



Umwelt
(Environment)

- Energieeffizienz
- Nutzungsflexibilität und -variabilität
- Dekarbonisierung



Soziales
(Social)

- Gesundheit & Behaglichkeit
- Diversität & Sicherheit
- Architektonische & städtebauliche Qualität



Unternehmensführung
(Governance)

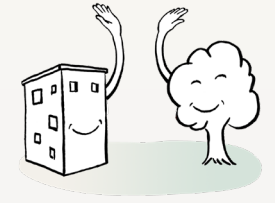
- Corporate Governance & Compliance
- Risikomanagement
- Transparenz gegenüber Investoren



So führt nachhaltiges Denken zum Erfolg

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Instrumente - Anwendung für alle Projekte, von Ankauf an

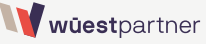


ESG-Rating (durch WP)

Gebäude	Standort
4.7	4.0
Gesamt	
4.3	



WP ESG-Rating SIF LIVING ESG, Stand 31.12.2023

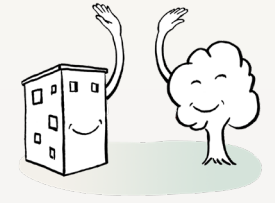
- WP ESG-Rating bewertet die Nachhaltigkeit von Standorten und Gebäuden 
- Nachhaltiges Immobilienmanagement gemäss den Standards KBOB/IPB
- Projektspezifische Anwendung von Labels (Minergie, SNBS)
- GEAK-Ausweis für fertigerstellte Liegenschaften
- Rapportierung von **umweltrelevanten Kennzahlen** gem. Empfehlung von ASIP und KGAST

Ausschlusskriterien gemäss Prospekt & Ziel ESG-Rating:

- Liegenschaften mit **fossilen Energieträgern** sind **ausgeschlossen**
- Bei einem Anschluss an das Fernwärmenetz muss deren Energie zu **mind. 60% CO2-neutral** sein
- Erwerb von Liegenschaften mit **ESG-Rating < 3.0** ist **ausgeschlossen**
- **Ziel** für das **Portfolio** ein **Gesamt ESG-Rating** (Gebäude und Standort) von durchschnittlich **mind. 3.5** zu erreichen. -> **Aktuell 4.3**

ESG BEI IMMOBILIEN-ANLAGESTIFTUNGEN

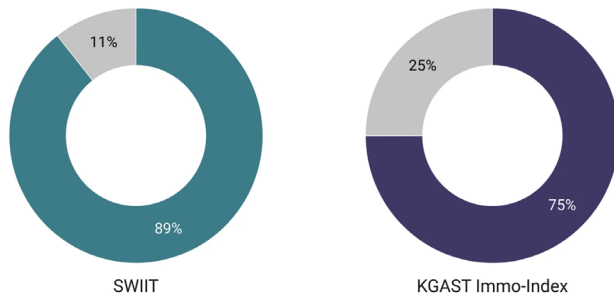
ESG gewinnt bei Anlagestiftungen immer mehr an Bedeutung



ALPHAPROP

Datenabdeckung Nachhaltigkeitskennzahlen nach Indizes

Anteil der Indizes mit Angaben zu den Kennzahlen „Energieintensität“ und „Intensität der Treibhausgasemissionen“.



■ Kennzahlen verfügbar ■ Keine Kennzahlen verfügbar

Notiz: Gewichtung der Indizes basierend auf Marktkapitalisierung Stand 31.03.2023. Anlageprodukte mit Nachhaltigkeitskennzahlen: SWIIT 34 von 41, KGAST Immo-Index 29 von 42 (Stand 01.06.2023).

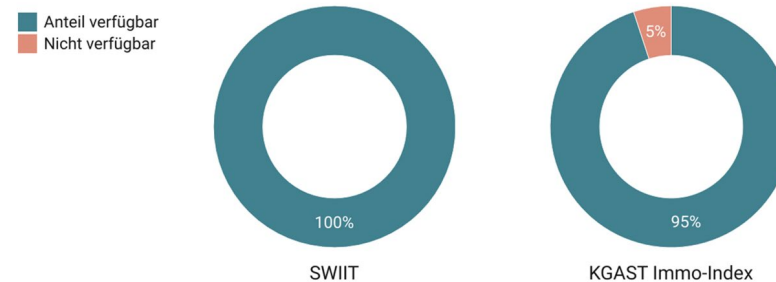
Source: Alphaprop • Created with Datawrapper

- Rund 90% der Anlagegruppen des KGAST-Immo-Index nehmen explizit dazu Stellung
- Nach Marktkapitalisierung sind es sogar ca. 95% der KGAST-Anlagegruppen, die Nachhaltigkeit thematisieren

ALPHAPROP

Datenabdeckung Nachhaltigkeitskennzahlen nach Indizes

Anteil der Indizes mit Angaben zu den Kennzahlen „Energieintensität“ und „Intensität der Treibhausgasemissionen“



Daten: Alphaprop gemäss aktuellen Geschäftsberichten Stand 14.04.2024, Gewichtung des Index per 31.03.2024 für KGAST, 15.04.2024 für SWIIT.

Created with Datawrapper

Quelle: Alphaprop

Das Anlagegefäß

- Update
- Projektpipeline



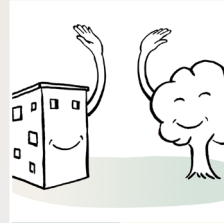
SIF LIVING ESG – EINE INVESTITION MIT WEITSICHT

Win-win für Investoren, Bewohner und Umwelt.



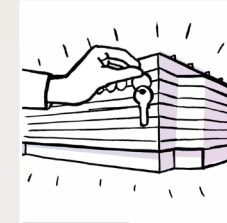
Fertiggestellte SDR-Projekte

Top-Selektion von fertiggestellten Mietobjekten aus dem erfolgreichen **«Swiss Development Residential»** und Zukäufen exklusiver Bestandsobjekte.



Nachhaltigkeit als Standard

Startportfolio entspricht **höchsten Bau- und Energie-standards** sowie **ESG-Ratings** über dem schweizerischen Durchschnitt.



Vollvermietung

Langfristig **kein Erneuerungsaufwand, tiefe Betriebskosten** und **vollvermietet** vom ersten Tag an.

UPDATE – SIF LIVING ESG

Finanzergebnisse



Bruttovermögen

73 Mio.

Gesamtanlagevermögen

65 Mio.

Rendite
(seit Lancierung 01.10.2023)

1.29 %

Fremdkapital / LTV

12.48 %

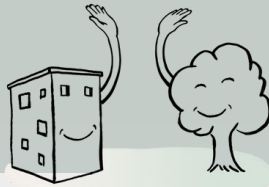
Aktuelles Projekte-Portfolio

3

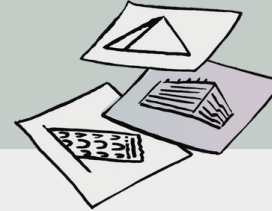
FACTS & FIGURES

Wer langfristig plant, liegt vorn.

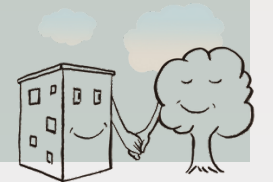
Top ESG-Rating von
Wüest & Partner: **4.3 von 5**



Spannende **Projekt-
Pipeline** in Zürich und der
Ostschweiz



100% **nicht-fossile**
Energieträger



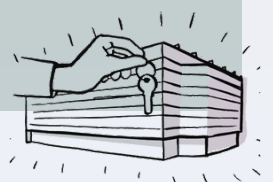
neuwertige Objekte nach
**modernen Bau- und
Energiestandards**



**Stabile
Marktentwicklungen**
und positive Erträge



Vollvermietung bei den
Hauptnutzungen
(Wohnen) und sehr geringe
Leerstandsquote



PERFORMANCE PER 31. MÄRZ 2024

Vergleich mit KGAST Immo-Index (Wohnen)

Performance (per 31. März 2024)

Jahresperformance (in Prozent)

Performanceentwicklung (in Basispunkte)

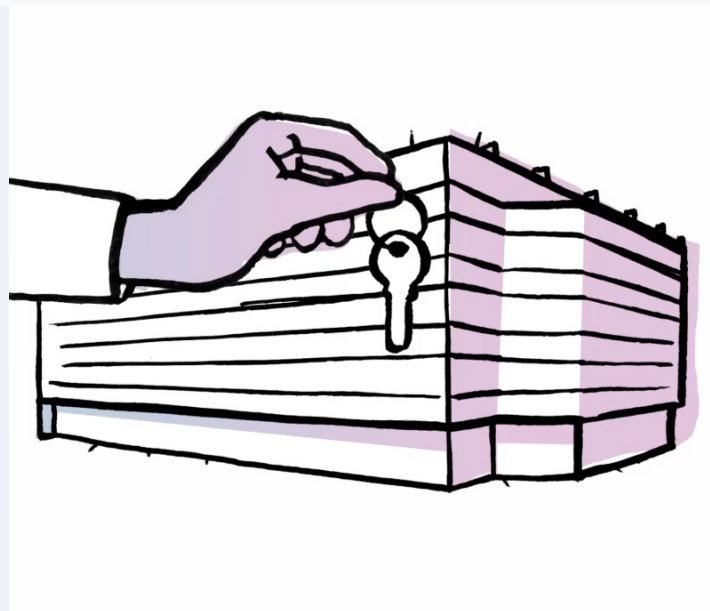


■ SIF LIVING ESG (kum.)

■ KGAST Immo-Index (Wohnen)

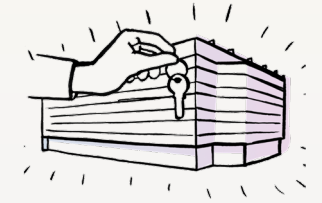
Portfolio

- Aktuelles Portfolio des SIF LIVING *ESG*

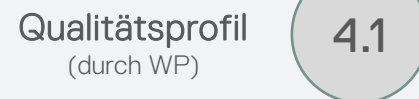
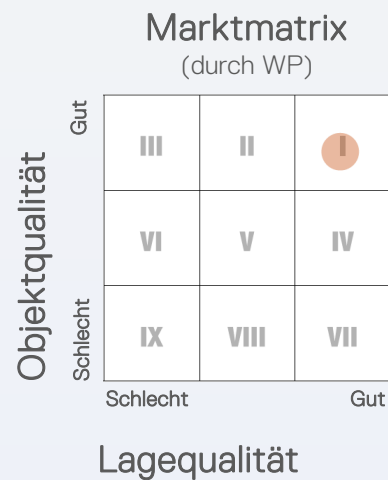


AKTUELLES PORTFOLIO DES SIF LIVING **ESG**

Genf – Les Genets



Standort	Chemin du Champ-Baron 22, Genf
Wohnanteil	100%
Anzahl Wohnungen	16
Mietfläche	1'300 m2
Leerstand Wohnen	0%
Sollmiete p.a.	CHF 0.37 Mio.
Brutto Soll-Rendite	2.98%
Marktwert	CHF 13.0 Mio.
Im Bestand seit	JUN 19

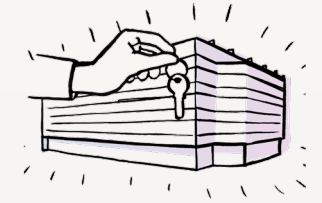


Stärken

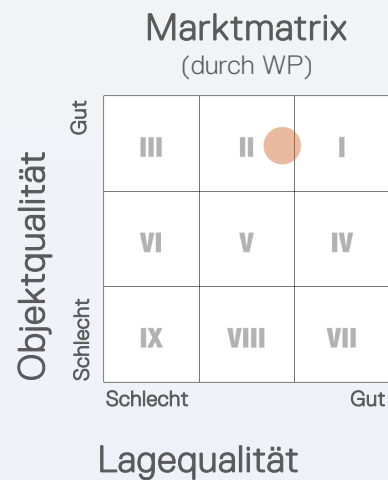
- Ruhige, grüne, gute Mikrolage
- Gute Verkehrsanbindung
- Attraktiver Neubau
- Kompakte, gut vermietbare Wohnungen
- Vollvermietet
- Minergie-Zertifizierung, Wärmepumpe Erdsonde

AKTUELLES PORTFOLIO DES SIF LIVING **ESG**

Schaffhausen – Gloggenguet



Standort	Herblingerstrasse 47, Schaffhausen
Wohnanteil	83.3%
Anzahl Wohnungen	27
Mietfläche	3'241 m ²
Leerstand Wohnen	0%
Sollmiete p.a.	CHF 0.71 Mio.
Brutto Soll-Rendite	3.73%
Marktwert	CHF 18.9 Mio.
Im Bestand seit	APR 21

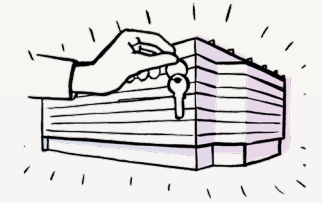


Stärken

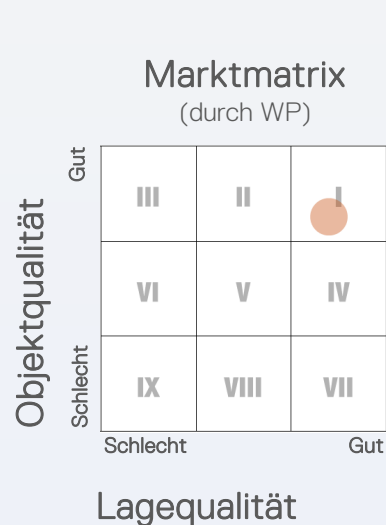
- Gute Verkehrsanbindung
- Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung
- 1 Waschturm und 1 Reduit (zusätzlich zum Kellerraum im 1. UG) pro Wohnung
- 5-jähriger Mietvertrag mit KITA
- Minergie-Zertifizierung, Wärmepumpe Erdsonde

AKTUELLES PORTFOLIO DES SIF LIVING **ESG**

Bülach – Glasi, Haus S



Standort	Dolomitgasse 2, Bülach
Wohnanteil	96%
Anzahl Wohnungen	47
Mietfläche	3'398m ²
Leerstand Wohnen	0%
Sollmiete p.a.	CHF 1.06 Mio.
Brutto Soll-Rendite	3.18%
Marktwert	CHF 33.4 Mio.
Im Bestand seit	OKT 22



Stärken

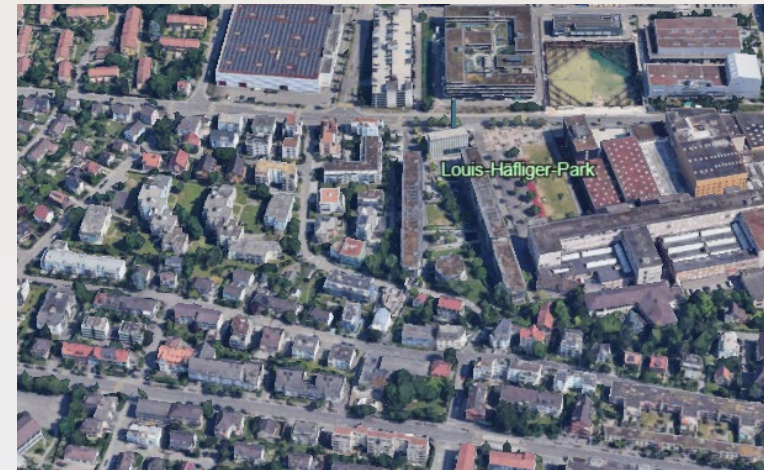
- Gute Mikrolage
- Marktgerechter Wohnungsmix
- Energieerzeugung Holzsnitzelanlage, mechanische Lüftungsanlage mit Aussenluftdurchlässen in den Fenstern
- GEAK-Ausweis erstellt:
 - > Bewertung A für direkte CO₂-Emissionen
 - > Bewertung B für Effizienz Gebäudehülle
 - > Bewertung B für Effizienz Gesamtenergie

Projekt Pipeline



AKQUISITIONSPIPELINE

Zürich-Oerlikon



WP ESG Rating	Annahme Gebäude		Standort
	4.3 - 5.0		5.0
Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-Eigentum
Wohnfläche		504 m ²	
Anzahl Wohnungen		11	
Anzahl Parkplätze / Besucher PP		6 / 0	

Eigentümer	Immobilien-AG
Akquisition	Investorenbieterverfahren, 2-stufig
Nutzung	100% Wohnen
Liegenschaft	Neubau des Wohnhauses. Erstbezug per 01.04.2024 erfolgt. Alle Wohnungen vermietet. Lediglich 3 PP leer
Infos	<ul style="list-style-type: none"> • Begehrte, gut erschlossene Lage, 1 km vom Bhf. Zürich-Oerlikon entfernt • Einkaufsmöglichkeiten und Schule in Gehdistanz • Sole-Wasser-Wärmepumpe installiert

AKQUISITIONSPIPELINE

Zürich-Oerlikon

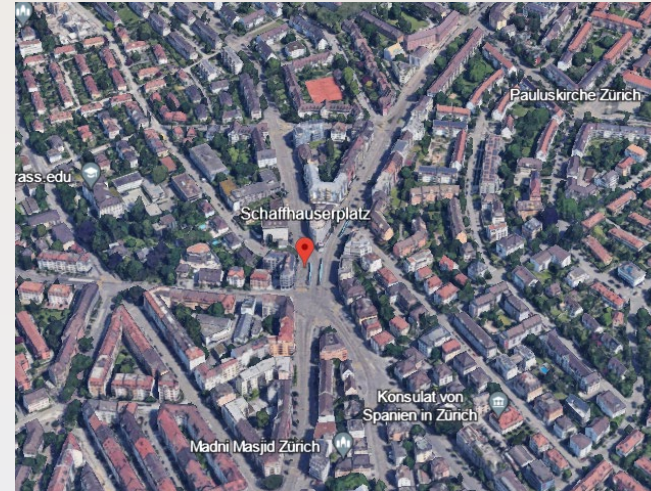
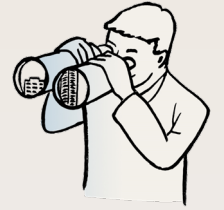


WP ESG Rating	Annahme Gebäude		Standort
	4.3 - 5.0		5.0
Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-Eigentum
Wohnfläche		376 m ²	
Anzahl Wohnungen		6	
Anzahl Parkplätze / Besucher PP			

Eigentümer	Immobilien-AG
Akquisition	Investorenbieterverfahren, 2-stufig
Nutzung	100% Wohnen
Liegenschaft	MFH 2023 total saniert. Erstbezug per 01.02.2024 erfolgt. Alle Wohnungen vermietet und kein Leerstand.
Infos	<ul style="list-style-type: none"> • Begehrte, gut erschlossene Lage in Gehdistanz zum Bhf. Zürich-Oerlikon • Einkaufsmöglichkeiten und Schule in Gehdistanz • Mit Fernwärme beheizt

AKQUISITIONSPIPELINE

Zürich, Kreis 6



WP ESG Rating	Annahme Gebäude	Standort
	4.3 - 5.0	4.9
Projektdetails		Stockwerk-Eigentum
Miete		
Wohnfläche	479 m2	
Anzahl Wohnungen	17	
Anzahl Parkplätze / Besucher PP		

Eigentümer	Privat
Akquisition	Off-Market
Nutzung	100% Wohnen
Liegenschaft	Baugesuch im Februar 2024 für Ersatzneubau mit Kleinwohnungen und Studios eingereicht. Grundstück ist nach Rechtskraft Baubewilligung zu erwerben.
Infos	<ul style="list-style-type: none"> • Begehrte, gut erschlossene Lage beim Schaffhauserplatz • Geplant sind Mietwohnungen

AKQUISITIONSPIPELINE

Oberaach/Amriswil (TG)



WP ESG Rating	Annahme Gebäude 4.3 - 5.0	Standort 3.0
Landsicherung	Entwicklung	Bau
		Operativ
Projektdetails	Miete	Stockwerk- Eigentum
Wohnfläche	620 m ²	
Anzahl Wohnungen	5	
Anzahl Parkplätze	8	

Eigentümer	Immobilien-AG
Akquisition	Off-Market
Nutzung	100% Wohnen
Liegenschaft	Herbst 2023 fertiggestellt. Erstbezug per 01.10.2023 erfolgt und vollvermietet.
Infos	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie-Standard, GEAK Effizienz A , Photovoltaik • Erdwärme, Sole/Wasser-Wärmepumpe

AKQUISITIONSPIPELINE

Ennetaach/Erlen (TG)



WP	ESG Rating	Annahme Gebäude	Standort
		4.3 - 5.0	3.7
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 25%;">Landsicherung</div> <div style="width: 25%;">Entwicklung</div> <div style="width: 25%;">Bau</div> <div style="width: 25%;">Operativ</div> </div>			
Projektdetails		Miete	Stockwerk-Eigentum
Wohnfläche		1'104 m ²	
Anzahl Wohnungen		10	
Anzahl Parkplätze		21	

Eigentümer	Privat
Akquisition	Off-Market
Nutzung	100% Wohnen
Liegenschaft	Frühling 2024 fertiggestellt. Erstbezug per 01.03.2024 (Haus B) und 01.06.2024 (Haus A). Lediglich noch 2 Whg. im Haus A leer.
Infos	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie-Standard, GEAK Effizienz A , Photovoltaik ZEV • Erdwärme, Sole/Wasser-Wärmepumpe

AKQUISITIONSPIPELINE

Guggenbühl/Erlen (TG)



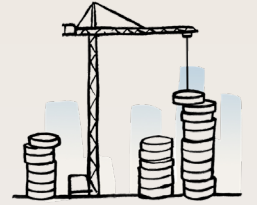
WP	ESG	Rating	Annahme Gebäude	Standort
			4.3 - 5.0	4.6
Landsicherung		Entwicklung		Operativ
		Bau		
Projektdetails		Miete		Stockwerk-Eigentum
Wohnfläche		1'860 m2		
Anzahl Wohnungen		34		
Anzahl Parkplätze				

Eigentümer	Privat
Akquisition	Off-Market
Nutzung	100% Wohnen
Liegenschaft	Im Bau. Erwerb nach Fertigstellung.
Infos	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie-Standard, GEAK Effizienz A , Photovoltaik ZEV • Erdwärme, Sole/Wasser-Wärmepumpe

2. Emission



EMISSION «SIF LIVING ESG»



Eckdaten zur 2. Emission

Volumen

CHF 40 Mio. (max. CHF 60 Mio.)

Preis (indikativ)

CHF 101.85 (per 30.06.2024)

Mindestzeichnung

CHF 500'000

Zeichnungsfrist

24. April 2024 bis 10. Juli 2024

Ausgabekommission

0.5 % für bestehende Seraina Invest Investoren
1.0% für Neuinvestoren

Valoren-Nr. / ISIN

127509133 / CH1275091333

FACTS & FIGURES

Name	SIF LIVING ESG
Währung	CHF
Ziel GAV	Startportfolio GAV über CHF 100 Mio. (CHF 500 Mio. bis in 5 J. und über 1. Mia. bis in 7 J.)
Ziel LTV	15% - 25% (max 30%)
Rechtsform	Anlagegruppe der Seraina Investment Foundation
Portfoliomanagement	Seraina Invest AG
Custodian	BCV
Vertriebspartner	Seraina Invest AG
Auditor	Ernst & Young AG
Lancierung	Oktober 2023
Investitionen	Renditeliegenschaften, nicht fertiggestellte Bauprojekte ab rechtskräftiger Baubewilligung (Anteil < 30%)
Zielanlagerendite	3.5% - 5.0% netto an Investoren (inkl. Marktentwicklung)
Investoren	Ausschliesslich Schweizer Vorsorgeeinrichtungen
Mindestzeichnung	CHF 500'000
Valoren-Nr. / ISIN	127509133 / CH1275091333



Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34

CH - 8002 Zürich

info@serainainvest.ch

www.serainainvest.ch

vertreten durch:

Seraina Invest AG

T +41 58 458 44 00

Ihr Kontakt:

Reto Niedermann – CEO

+41 58 458 44 44

reto.niedermann@serainainvest.ch



DISCLAIMER: 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. 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 nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindexes erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. 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. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SIF kostenlos bezogen werden.