

# LA CROISSANCE PAR L'ÉQUILIBRE

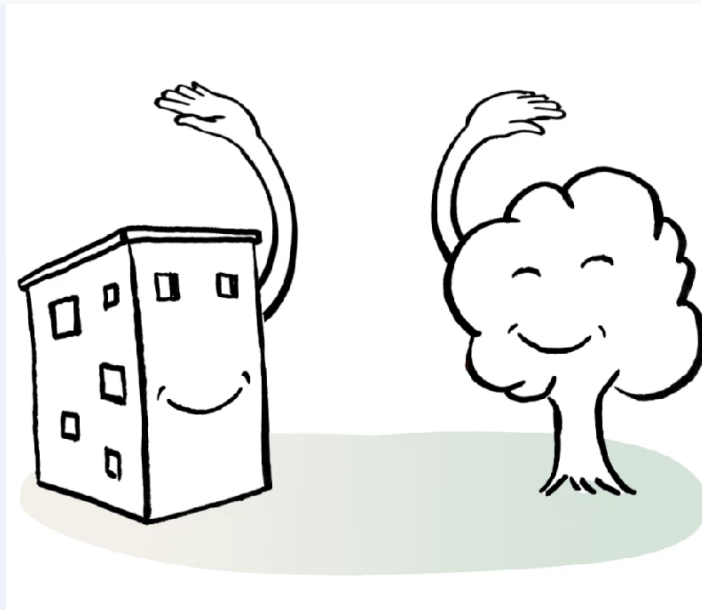
**Profiter** de l'immobilier **durable**

SIF LIVING **ESG** - Fondation d'investissement Seraina



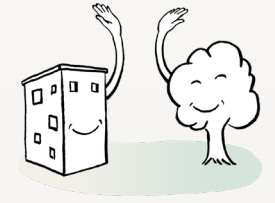
## ESG

- Ligne directrice



# STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'ESG fait partie intégrante de la stratégie de l'entreprise



**Environnement**  
(Environnement)

- Efficacité énergétique
- Flexibilité et variabilité d'utilisation
- Décarbonisation



**Social**  
(Social)

- Santé et confort
- Diversité et sécurité
- Qualité architecturale & urbanistique



**Gouvernance d'entreprise**  
(gouvernance)

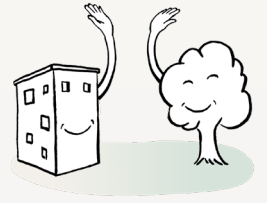
- Gouvernance d'entreprise & Conformité
- Gestion des risques
- Transparence vis-à-vis des investisseurs



**La pensée durable mène au succès**

# STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Instruments - application à tous les projets, de l'achat à la vente

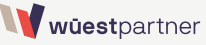


Notation ESG (par WP)

Bâtiment	Site
4.7	4.0
Total	
4.3	



Rating WP ESG SIF LIVING ESG, situation au 31.12.2023

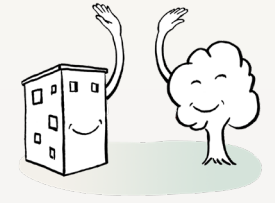
- La notation ESG de WP évalue la durabilité des sites et des bâtiments 
- Gestion immobilière durable selon les **normes** KBOB/IPB
- Application de **labels** spécifiques au projet (Minergie, SNBS)
- Certificat CECB pour les immeubles achevés
- Rapport des **indicateurs environnementaux** selon la recommandation de l'ASIP et de la CAFI

## Critères d'exclusion selon le prospectus & objectif Rating ESG :

- Les immeubles utilisant des **sources d'énergie fossile** sont **exclus**
- En cas de raccordement au réseau de chauffage urbain, son énergie doit être **neutre en CO2 à hauteur d'au moins 60%**.
- L'acquisition d'immeubles avec **une notation ESG < 3.0 est exclue**
- **Objectif** d'obtenir pour le **portefeuille** une **note ESG globale** (bâtiment et site) d'**au moins 3,5** en moyenne. -  
> **Actuellement 4.3**

# L'ESG DANS LES FONDATIONS DE PLACEMENT IMMOBILIER

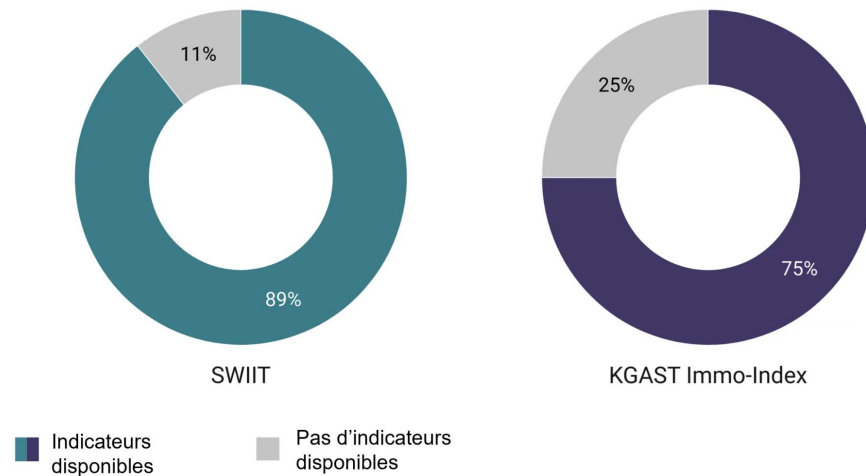
L'ESG prend de plus en plus d'importance pour les fondations de placement



ALPHAPROP

## Couverture des données des indicateurs de durabilité par indice

Proportion d'indices avec des données sur les indicateurs "intensité énergétique" et "intensité des émissions de gaz à effet de serre".



Note : Pondération des indices basée sur la capitalisation de marché au 31.03.2023. Produits de placement avec indicateurs de durabilité : SWIIT 34 sur 41, KGAST Immo-Index 29 sur 42 (état au 01.06.2023).

Source: Alphaprop • Created with Datawrapper

- Environ 90% des groupes de placement de l'indice CAFPI-Immo prennent explicitement position à ce sujet
- En termes de capitalisation boursière, ce sont même environ 95% des groupes de placement de la CAFPI qui traitent de la durabilité.

Source : Alphaprop

## Le véhicule de placement

- Mise à jour
- Pipeline de projets





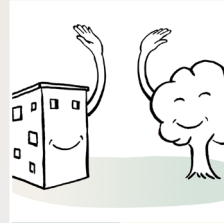
# SIF LIVING ESG - UN INVESTISSEMENT À LONG TERME

Gagnant-gagnant pour les investisseurs, les habitants et l'environnement.



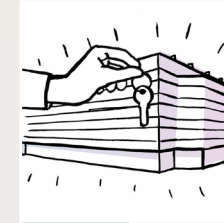
Projets SDR achevés

**Sélection** de **premier ordre** d'objets locatifs achevés issus du programme "**Swiss Development Residential**" et d'acquisitions d'objets existants exclusifs.



La durabilité comme norme

Le portefeuille de départ répond **aux normes de construction et d'énergie les plus élevées** ainsi qu'à **des notations ESG** supérieures à la moyenne suisse.



Location complète

**Pas de frais de rénovation** à long terme, **faibles coûts d'exploitation** et **entièrement loué** dès le premier jour.

# MISE À JOUR - SIF LIVING ESG

## Résultats financiers



Actif brut

**73 millions**

Total des actifs immobilisés

**65 millions**

Rendement  
(depuis le lancement 01.10.2023)

**1.29 %**

Fonds étrangers / LTV

**12.48 %**

Portefeuille de projets actuels

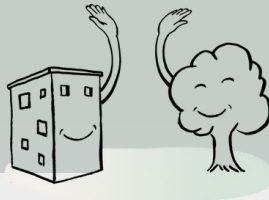
**3**



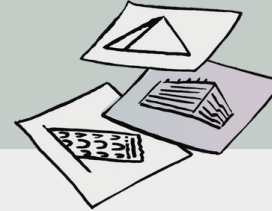
# FACTS & FIGURES

Ceux qui planifient à long terme ont une longueur d'avance.

La **meilleure note d'ESG**  
de Wüest & Partner:  
**4.3 de 5**



**Pipeline de projets** à  
Zurich et en Suisse orientale



100% sources d'énergie  
**non fossile**



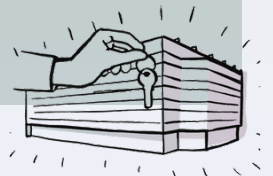
Des objets à l'état neuf  
répondant à **des normes  
modernes de construction  
et d'énergie**



Évolution **stable du  
marché** et des revenus  
positifs

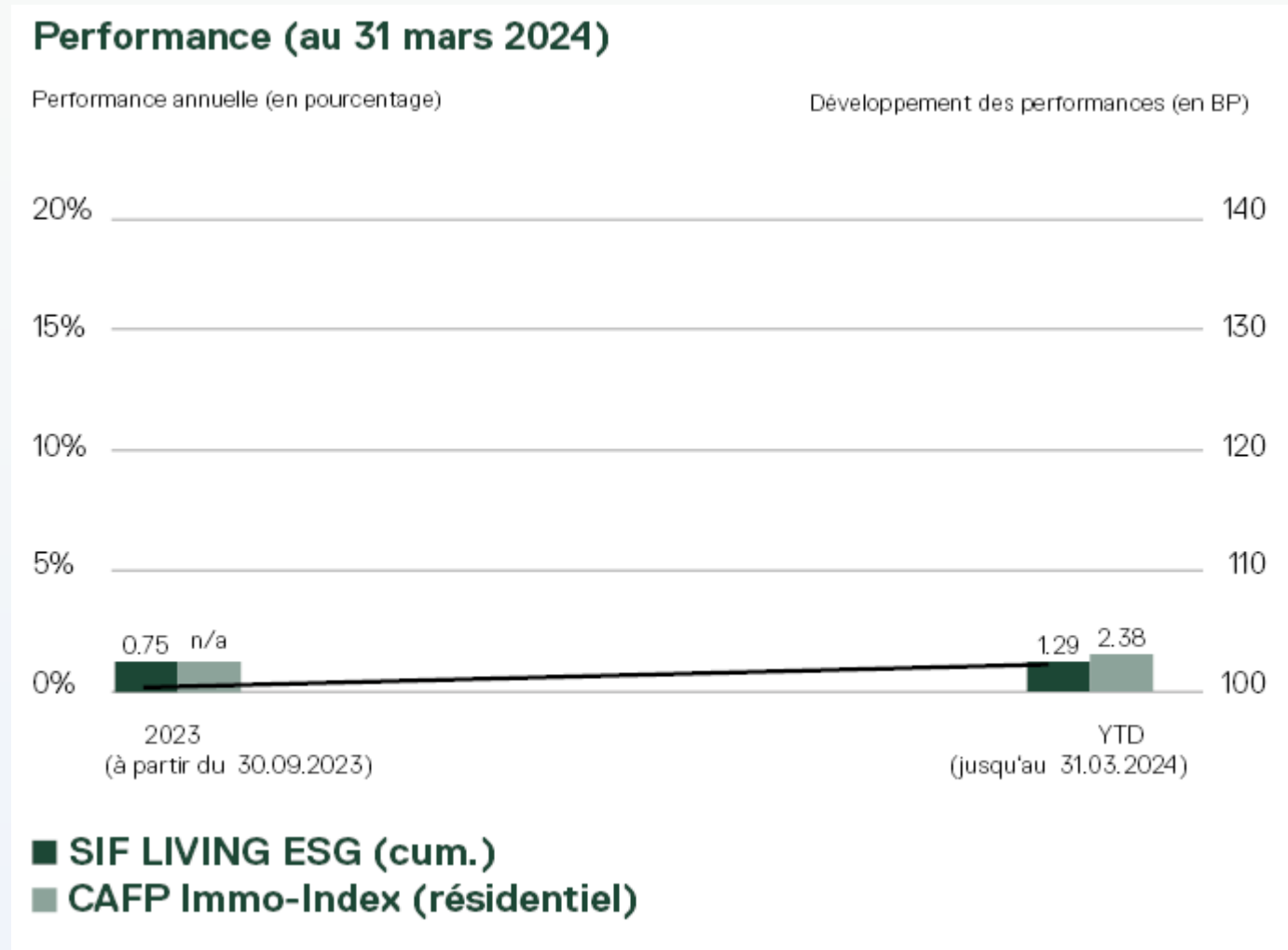


**Location complète** pour  
les **utilisations principales**  
(logement) et taux de  
vacance très faible



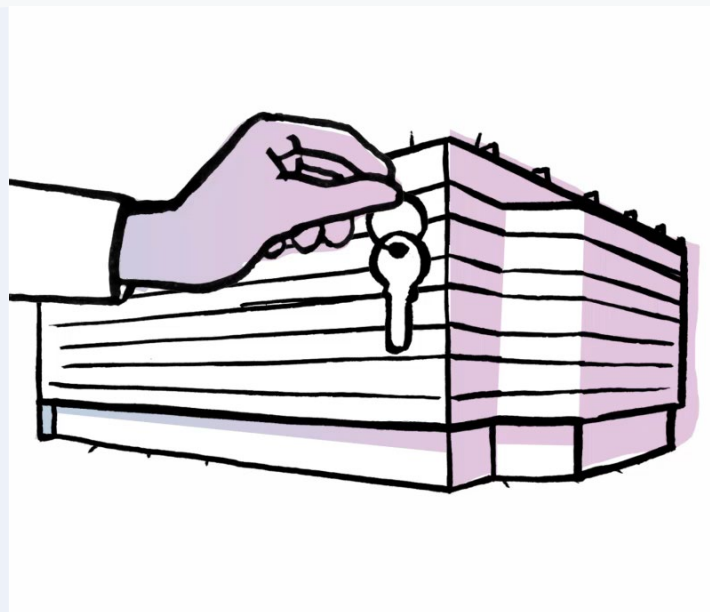
# PERFORMANCE AU 31 MARS 2024

Comparaison avec l'Immo-Index CAFP (logement)



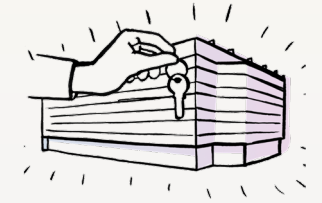
## Portefeuille

- Portefeuille actuel du SIF LIVING *ESG*

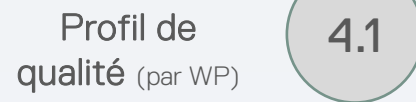
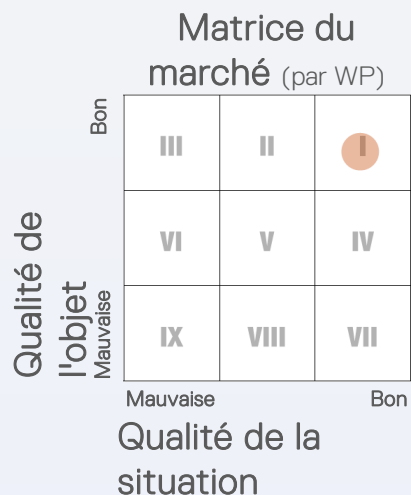


# PORTEFEUILLE ACTUEL DU SIF LIVING **ESG**

Genève - Les Genets



Site	Chemin du Champ-Baron 22, Genève
Part résidentielle	100%
Nombre de logements	16
Surface locative	1'300 m <sup>2</sup>
Logement vacant	0%
Loyer théorique p.a.	CHF 0,37 million
Rendement théorique brut	2.98%
Valeur de marché	CHF 13,0 millions
En stock depuis	JUN 19



Notation ESG (par WP)

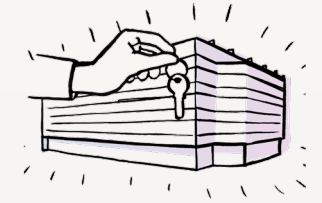
Bâtiment	Site
<b>5.0</b>	<b>4.9</b>
Total	
<b>5.0</b>	

## Points forts

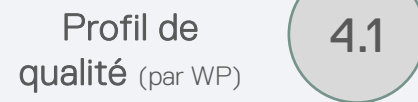
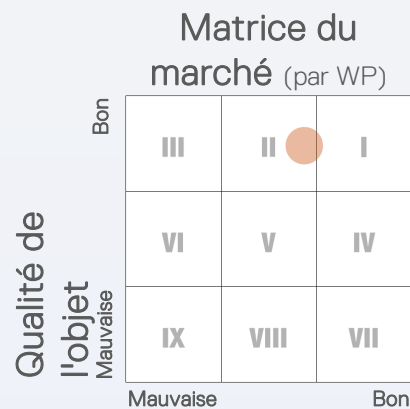
- Calme, vert, bonne micro-situation
- Bonne accessibilité
- Un nouveau bâtiment attrayant
- Des appartements compacts et faciles à louer
- Entièrement loué
- Certification Minergie, pompe à chaleur à sonde géothermique

# PORTEFEUILLE ACTUEL DU SIF LIVING **ESG**

Schaffhouse - Gloggenguet



Site	Herblingerstrasse 47, Schaffhouse
Part résidentielle	83.3%
Nombre de logements	27
Surface locative	3'241 m2
Logement vacant	0%
Loyer théorique p.a.	CHF 0,71 million
Rendement théorique brut	3.73%
Valeur de marché	18,9 millions de CHF
En stock depuis	APR 21



Notation ESG (par WP)

Bâtiment	Site
<b>4.7</b>	<b>3.6</b>
Total	
<b>4.2</b>	

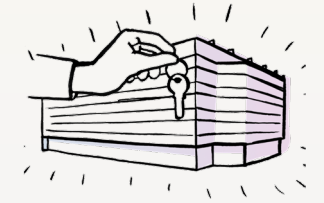
## Points forts

- Bonne accessibilité
- École, jardin d'enfants et commerces à proximité
- 1 tour de lavage et 1 réduit (en plus de la cave au 1er sous-sol) par appartement
- Bail de 5 ans avec KITA
- Certification Minergie, pompe à chaleur à sonde géothermique

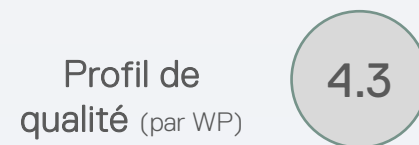
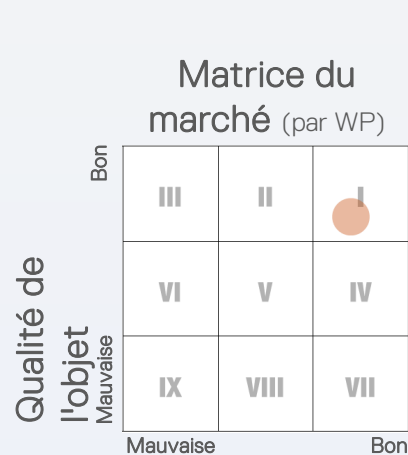
Qualité de la situation

# PORTEFEUILLE ACTUEL DU SIF LIVING **ESG**

Bülach - Glasi, maison S



Site	Dolomitgasse 2, Bülach
Part résidentielle	96%
Nombre de logements	47
Surface locative	3'398m <sup>2</sup>
Logement vacant	0%
Loyer théorique p.a.	CHF 1,06 million
Rendement théorique brut	3.18%
Valeur de marché	33,4 millions de CHF
En stock depuis	OKT 22



Notation ESG (par WP)

Bâtiment	Site
<b>4.3</b>	<b>3.5</b>
Total	
<b>3.9</b>	

## Points forts

- Bonne micro-situation
- Mix de logements adapté au marché
- Production d'énergie Installation à copeaux de bois, système de ventilation mécanique avec bouches d'air extérieur dans les fenêtres
- Certificat CECB établi :
  - > Évaluation A pour les émissions directes de CO<sub>2</sub>
  - > évaluation B pour l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment
  - > évaluation B pour l'efficacité de l'énergie totale

Qualité de la situation

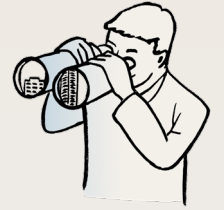


Projet Pipeline



# PIPELINE D'ACQUISITIONS

## Zurich-Oerlikon



<b>WP ESG Rating</b>	<b>Hypothèse Bâtiment</b>	<b>Site</b>
	<b>4.3 - 5.0</b>	<b>5.0</b>
Sécurisation des terres	Développement	Construction
		Opérationnel
<b>Détails du projet</b>	<b>Loyer</b>	<b>Étage-Propriété</b>
Surface habitable	504 m <sup>2</sup>	
Nombre de logements	11	
Nombre de places de stationnement / Visiteur PP	6 / 0	

<b>Propriétaire</b>	Société anonyme immobilière
<b>Acquisition</b>	Procédure d'appel d'offres pour investisseurs, en 2 étapes
<b>Utilisation</b>	100% logement
<b>Immeuble</b>	Nouvelle construction de l'immeuble d'habitation. Première occupation au 01.04.2024. Tous les appartements sont loués. Seuls 3 PP sont vides
<b>Infos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situation recherchée et bien desservie, à 1 km de la gare de Zurich-Oerlikon</li> <li>Commerces et école à distance de marche</li> <li>Pompe à chaleur sol-eau installée</li> </ul>

# PIPELINE D'ACQUISITIONS

## Zurich-Oerlikon



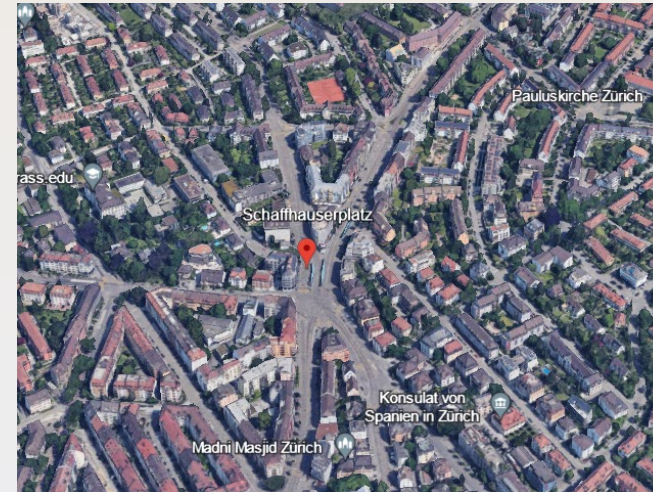
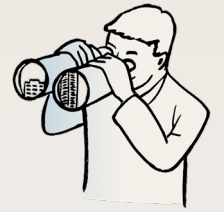
WP ESG Rating	Hypothèse Bâtiment		Site
	4.3 - 5.0		5.0
Sécurisation des terres	Développement	Construction	Opérationnel
		●	
<b>Détails du projet</b>		<b>Loyer</b>	
Surface habitable		376 m <sup>2</sup>	
Nombre de logements		6	
Nombre de places de stationnement / Visiteur PP			



<b>Propriétaire</b>	Société anonyme immobilière
<b>Acquisition</b>	Procédure d'appel d'offres pour investisseurs, en 2 étapes
<b>Utilisation</b>	100% logement
<b>Immeuble</b>	Immeuble totalement rénové en 2023. Première occupation au 01.02.2024. Tous les appartements sont loués et il n'y a pas de logements vacants.
<b>Infos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situation recherchée et bien desservie, à distance de marche de la gare de Zurich-Oerlikon</li> <li>Commerces et école à distance de marche</li> <li>Chauffé par le chauffage urbain</li> </ul>

# PIPELINE D'ACQUISITIONS

Zurich, arrondissement 6

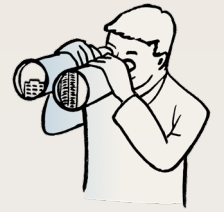


WP ESG Rating	Hypothèse Bâtiment		Site
	4.3 - 5.0		4.9
Sécurisation des terres		Développement	Opérationnel
Détails du projet		Loyer	Étage-Propriété
Surface habitable		479 m2	
Nombre de logements		17	
Nombre de places de stationnement / Visiteur PP			

Propriétaire	Privé
Acquisition	Hors marché
Utilisation	100% logement
Immeuble	Demande de permis de construire déposée en février 2024 pour une nouvelle construction de remplacement avec petits appartements et studios. Le terrain doit être acquis après l'entrée en vigueur du permis de construire.
Infos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situation recherchée et bien desservie près de la Schaffhauserplatz</li> <li>Il est prévu de construire des logements locatifs</li> </ul>

# PIPELINE D'ACQUISITIONS

Oberaach/Amriswil (TG)



WP ESG Rating	Hypothèse Bâtiment <b>4.3 - 5.0</b>	Site <b>3.0</b>
Sécurisation des terres	Développement	Construction
		Opérationnel
<b>Détails du projet</b>	<b>Loyer</b>	<b>Étage-Propriété</b>
Surface habitable	620 m <sup>2</sup>	
Nombre de logements	5	
Nombre de places de stationnement	8	

<b>Propriétaire</b>	Société anonyme immobilière
<b>Acquisition</b>	Hors marché
<b>Utilisation</b>	100% logement
<b>Immeuble</b>	Achevé à l'automne 2023. Première occupation au 01.10.2023 et entièrement loué.
<b>Infos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Minergie, CECB efficacité A , photovoltaïque</li> <li>Géothermie, pompe à chaleur eau glycolée/eau</li> </ul>



# PIPELINE D'ACQUISITIONS

## Ennetaach/Erlen (TG)



WP ESG Rating	Hypothèse Bâtiment <b>4.3 - 5.0</b>	Site <b>3.7</b>
Sécurisation des terres	Développement	Construction
		Opérationnel
<b>Détails du projet</b>	<b>Loyer</b>	<b>Étage-Propriété</b>
Surface habitable	1'104 m <sup>2</sup>	
Nombre de logements	10	
Nombre de places de stationnement	21	

<b>Propriétaire</b>	Privé
<b>Acquisition</b>	Hors marché
<b>Utilisation</b>	100% logement
<b>Immeuble</b>	Achévé au printemps 2024. Première occupation au 01.03.2024 (maison B) et 01.06.2024 (maison A). Seuls 2 appartements de la maison A sont encore vides.
<b>Infos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Minergie, CECB efficacité A , photovoltaïque ZEV</li> <li>Géothermie, pompe à chaleur eau glycolée/eau</li> </ul>



# PIPELINE D'ACQUISITIONS

## Guggenbühl/Erlen (TG)



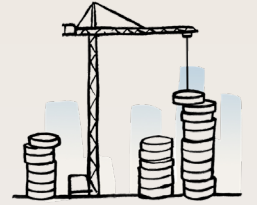
WP ESG Rating	Hypothèse Bâtiment	Site
	<b>4.3 - 5.0</b>	<b>4.6</b>
Sécurisation des terres	Développement	Construction
		Opérationnel
<b>Détails du projet</b>		<b>Étage-Propriété</b>
Surface habitable		Loyer
Nombre de logements		1'860 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement		34

Propriétaire	Privé
Acquisition	Hors marché
Utilisation	100% logement
Immeuble	En cours de construction. Acquisition après l'achèvement.
Infos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Minergie, CECB efficacité A , photovoltaïque ZEV</li> <li>Géothermie, pompe à chaleur eau glycolée/eau</li> </ul>

2ème émission



# ÉMISSION SIF LIVING ESG



## Chiffres clés de la 2ème émission

Volume	40 millions de CHF (max. 60 millions de CHF)
Prix (indicatif)	CHF 101,85 (au 30.06.2024)
Souscription minimale	CHF 500'000
Période de souscription	Du 24 avril 2024 au 10 juillet 2024
Commission des dépenses	0,5 % pour les investisseurs Seraina Invest existants 1,0% pour les nouveaux investisseurs
N° de valeur / ISIN	127509133 / CH1275091333

# FAITS ET CHIFFRES

Nom	SIF LIVING <b>ESG</b>
Monnaie	CHF
Objectif de la CCT	Portefeuille de départ CCT de plus de 100 millions de CHF (500 millions de CHF à 5 ans et plus de 1 milliard de CHF à 7 ans)
Objectif LTV	15% - 25% (max 30%)
Forme juridique	Groupe de placement de la Seraina Investment Foundation
Gestion de portefeuille	Seraina Invest SA
Custodian	BCV
Distributeur	Seraina Invest SA
Auditeur	Ernst & Young SA
Lancement	Octobre 2023
Investissements	Immeubles de rapport, projets de construction non achevés à partir d'un permis de construire définitif (part < 30%)
Objectif de rendement des placements	3,5% - 5,0% net aux investisseurs (y compris l'évolution du marché)
Investisseurs	Institutions de prévoyance suisses uniquement
Souscription minimale	CHF 500'000
N° de valeur / ISIN	127509133 / CH1275091333



Seraina Investment Foundation  
Stockerstrasse 34  
CH - 8002 Zürich  
[info@serainainvest.ch](mailto:info@serainainvest.ch)  
[www.serainainvest.ch](http://www.serainainvest.ch)

vertreten durch:  
Seraina Invest AG  
T +41 58 458 44 00

Votre contact :

Reto Niedermann - CEO

+41 58 458 44 44

[reto.niedermann@serainainvest.ch](mailto: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 Vergleichsindex 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.

