seraina invest

FACTSHEET

«SIF LIVING *ESG*»

Eine Anlagegruppe der Anlagestiftung Seraina Investment Foundation

Stiftung

Die Seraina Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht, welche 2016 gegründet wurde. Die Anlagestiftung richtet sich ausschliesslich an in der Schweiz domizilierte, registrierte und steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Der Zweck der unabhängigen und durch die Seraina Invest AG verwaltete Anlagestiftung, ist das Management von innovativen und nachhaltigen Anlagelösungen exklusiv für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen.

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe «SIF LIVING *ESG*» fokussiert auf eine exklusive Selektion hochwertiger, bezugsfertiger Mietimmobilien aus dem erfolgreichen «Swiss Development Residential». Dieses Startportfolio wird gezielt durch Zukäufe nachhaltiger Bestandsobjekte ergänzt. Alle Objekte erfüllen höchste Bau- und Energiestandards und verfügen über ESG-Ratings, die deutlich über dem Schweizer Durchschnitt liegen. Diese werden jährlich durch die unabhängige Wüest Partner AG geprüft.

Die Strategie vereint ökologische und wirtschaftliche Vorteile für Bewohner, Investoren und Umwelt: keine kurzfristigen Erneuerungskosten und niedrige Betriebskosten. Die Performance basiert zu über 85 % auf laufendem Cashflow bei gleichzeitig hoher EBIT-Marge. Alle relevanten ESG-Vorgaben und regulatorischen Anforderungen sind bereits vollständig umgesetzt, was eine Vorwegnahme des Absenkungspfades bedeutet.

Portfolio

Der Fokus liegt auf klassischem, traditionellem Wohnen mit einem Anteil von über 50 %. Ergänzt wird das Portfolio durch alternative Wohnformen wie seniorengerechtes Wohnen oder Cluster-wohnungen, die auf moderne Lebensentwürfe abgestimmt sind. Diese Struktur schafft ein zukunftsgerichtetes, robustes Immobilienportfolio mit hohem gesellschaftlichem Mehrwert.

Anlagegruppe

Name	SIF LIVING *ESG*
Anlageklasse	Immobilien Schweiz
Strategie	Wohnen/Leben
Benchmark	KGAST Immo-Index
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
Aufsichtsbehörde	OAK BV, Bern
Geschäftsjahr	01.01.-31.12.
Verkehrswertschätzung Portfolio	Jährlich per 31.12.
NAV Kalkulation	Quartalsweise
NAV Publikation	Quartalsweise
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Kündigungsfrist beträgt 18 Monate auf Geschäftsjahresende
Ausgabekommission	max. 2.0 %[1]
Ertragsverwendung	Thesaurierend [2]
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33 %
Anlagezielrenditen	3.5 bis 5.0% p.a.
TER$_{ISA}$ NAV max.	max. 0.90 % 2024: 0.0% | 2025: 0.0%
Valoren-Nr.	1275091333
ISIN	CH1275091333

Anlagezielrendite

Die langfristige Anlagezielrendite des nach neusten Bau- und Energiestandards erstellten Immobilienportfolios liegt bei 3.50 bis 5.0% p.a..
Aufgrund der grossen Nachfrage nach modernen Mietflächen, rechnet die Anlagegruppe mit einer nachhaltigen Marktwertentwicklung und langfristig stabilen Renditen.

1 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.

2 Die Anlagegruppe SIF LIVING ESG kann Ausschüttungen vornehmen oder Gewinne thesaurieren.

Portfolio Snapshot

ESG 3.7 | 3.8 | 3.5

Bülach (Glasi, Haus S), Dolomitgasse 2

ESG 3.8 | 4.0 | 3.5

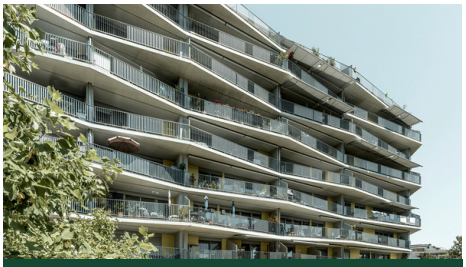
Bülach (Glasi, Haus P), Piazza Santeramo 2

ESG 3.9 | 4.2 | 3.5

Bülach (Glasi, Haus Q), Glasistrasse 4

ESG 3.8 | 4.1 | 3.6

Schaffhausen (Gloggenguet), Herblingerstrasse 47



ESG 5.0 | 5.0 | 4.9

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

100% nicht fosssile Energieträger

Seraina Investment Foundation

Thurgauerstrasse 36 • 8050 Zürich
www.serainainvestmentfoundation.ch

vertreten durch:

Seraina Invest AG

Baarerstrasse 37 • 6300
Zug www.serainainvest.ch
info@serainainvest.ch

Ingo Bofinger

Geschäftsführer Seraina Investment Foundation + 41 58 458 44 41
ingo.bofinger@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. 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 Finanzmarktszenarien 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 Vergleichsindexes erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. Depotbank ist die Banque Cantonal 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.