

# QUARTALSBERICHT Q4 2023

## «SIF LIVING ESG»



### Seraina Investment Foundation

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Anlageklasse       | Immobilien Schweiz         |
| Währung            | CHF                        |
| Strategie          | Bestand Wohnen ESG         |
| Revisionsstelle    | Ernst & Young AG           |
| Depotbank          | Banque Cantonale Vaudoise  |
| Schätzungsexperten | Wüest Partner AG / KPMG AG |
| Ertragsverwendung  | Thesaurierend              |
| Lancierung         | 01.06.2023                 |
| Valoren-Nr. / ISIN | 127509133 / CH1275091333   |
| Benchmark          | KGAST Immo-Index (Wohnen)  |

### Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «SIF LIVING ESG» ist auf ein Portfolio aus fertiggestellten und praktisch vollvermieteten Schweizer Wohnimmobilienprojekten aus dem Anlagegefäss «Swiss Development Residential (SDR)» fokussiert und wird mit Zukäufen von externen Wohnobjekten weiter ergänzt. Die Qualität der Projekte zeichnet sich durch die besonders nachhaltige Bauweise aus, welche sich in den überdurchschnittlichen ESG-Ratings (von Wüest Partner) widerspiegelt. Langfristig hohe Nachfrage an ESG-konformen Immobilien lässt Renditeerwartungen deutlich steigen.

### Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Name                        | SIF LIVING ESG |
| Bruttovermögen              | CHF 72.8 Mio.  |
| Nettovermögen               | CHF 59.7 Mio.  |
| Performance 2023 (3 Monate) | 0.75 %         |
| seit Lancierung             | 0.75 %         |
| NAV pro Anspruch            | CHF 100.7512   |
| NAV Publikation             | Quartalsweise  |
| Anzahl Projekte             | 3              |
| aktueller Marktwert         | CHF 65.3 Mio.  |
| Belehungsquote              | 12.55 %        |

### Nach Stadium (per 31. Dezember 2023)

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Entwicklung   Bau               | 0 %   |
| Entwicklung mit Zwischennutzung | 0 %   |
| Operativ                        | 100 % |

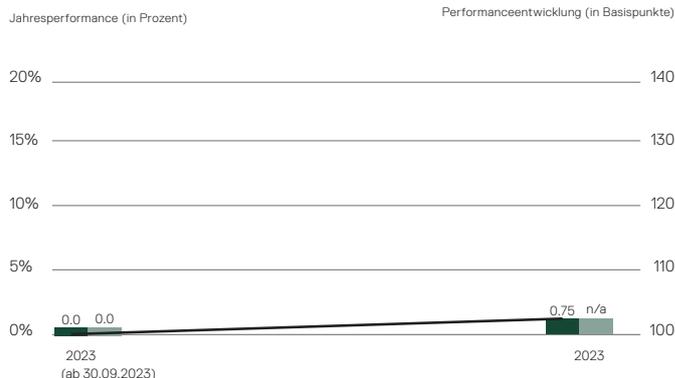
### Aktueller Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2023)

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Genferseeregion und Westschweiz | 20 % |
| Region Bern                     | 0 %  |
| Nordwestschweiz                 | 0 %  |
| Zürich                          | 51 % |
| Innerschweiz                    | 0 %  |
| Ostschweiz                      | 29 % |

### Rückblick

Wir konnten in den vergangenen sechs Monaten drei fertiggestellte, vollvermietete Wohnprojekte aus dem Anlagegefäss «Swiss Development Residential (SDR)» in unsere neue, erfolgreich lancierte Anlagegruppe «SIF LIVING ESG» übernehmen.

### Performance (per 31. Dezember 2023)



■ SIF LIVING ESG (kum.)  
■ KGAST Immo-Index (Wohnen)

### Nutzungsart (per 31. Dezember 2023)

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Wohnen                    | 90.7 % |
| Retail                    | 1.9 %  |
| Büro                      | 0 %    |
| Gewerbe, Industrie, Lager | 0 %    |
| Übrige                    | 7.4 %  |

### Ausblick

In den kommenden Jahren ist unser Ziel, das Anlagegefäss durch externe Zukäufe von Wohnobjekten weiter zu ergänzen. Die Strategie hinter unserem neuen Bestandsgefäss wird Bewohnern, Investoren und Umwelt gleichermaßen gerecht: Kein kurzfristiger Erneuerungsaufwand, tiefe Betriebskosten und beinahe Vollvermietungen vom ersten Tag an. Zukünftige ESG-Vorgaben sind in den Umsetzungen bereits berücksichtigt, weshalb man mit einer positiven Wertentwicklung und langfristig stabilen Renditen rechnet.

## UPDATE Q4 2023

PROJEKTE IM FOKUS  
«SIF LIVING ESG»



ESG 4.2

4.7 3.6

### Schaffhausen (Gloggenguët), Herblingenstrasse 47

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Anzahl Wohnungen</b>    | 27                   |
| <b>Mietfläche</b>          | 3'241 m <sup>2</sup> |
| <b>Leerstand</b>           | 3.7 %                |
| <b>Sollmiete p.a. CHF</b>  | 0.18 Mio.            |
| <b>Brutto Soll-Rendite</b> | 3.73 %               |
| <b>Marktwert CHF</b>       | 18.9 Mio.            |
| <b>Im Bestand seit</b>     | April 2021           |



ESG 5

5 4.9

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

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Anzahl Wohnungen</b>    | 16                   |
| <b>Mietfläche</b>          | 1'300 m <sup>2</sup> |
| <b>Leerstand</b>           | 0.6 %                |
| <b>Sollmiete p.a. CHF</b>  | 0.37 Mio.            |
| <b>Brutto Soll-Rendite</b> | 2.98 %               |
| <b>Marktwert CHF</b>       | 12.98 Mio.           |
| <b>Im Bestand seit</b>     | Juni 2019            |



ESG 3.9

4.3 3.5

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

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Anzahl Wohnungen</b>    | 47                   |
| <b>Mietfläche</b>          | 3'398 m <sup>2</sup> |
| <b>Leerstand</b>           | 4.6 %                |
| <b>Sollmiete p.a. CHF</b>  | 1.06 Mio.            |
| <b>Brutto Soll-Rendite</b> | 3.18 %               |
| <b>Marktwert CHF</b>       | 33.38 Mio.           |
| <b>Im Bestand seit</b>     | Oktober 2022         |

#### Seraina Invest AG

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

#### Peter Hausberger

CFO  
+41 58 458 44 22  
peter.hausberger@serainainvest.ch

#### Viviane Gschwindt

Key Client Manager  
+41 58 458 44 45  
viviane.gschwindt@serainainvest.ch

#### Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Seraina Invest AG (nachfolgend «SI») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SI 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 SI 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 SI 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 SI. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SI 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 Ertragschwankungen, 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 Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittentin 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 SI 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.