

INNOVATIV – NACHHALTIG – KOMPETENT

3. EMISSION SIF LIVING *ESG*

Seraina Investment Foundation

Ingo Bofinger, Geschäftsführer

September 2025



EXECUTIVE SUMMARY



Nachhaltiges Portfolio

Aktuelle Portfoliogrösse: **CHF 129 Mio.**

- 5 Objekten an 3 Standorten
- über 15'000 m² Mietfläche
- Kombination aus klassischem Wohnen mit modernen Wohnformen (Pflege und Kita)
- 100% nicht fossile Energieträger



Eckdaten Finanzziele

- Zielrendite: **3.5% - 5.0% p.a.**
- Annualisierte Rendite seit Auflage: **5.4% p.a.**
- Renditeerwartung 2026-2028 bei LTV ≤ 25%: **4.3% -4.5% p.a.**
- Vermietungsstand: **98.4%** (Wohnen: 100%)



Investitionsziele der Emission

Zielvolumen: **CHF 50-80 Mio.**

- Zukauf Objekte für qualitativen Portfolioaufbau und Portfoliodiversifikation
- Rückführung Fremdkapital



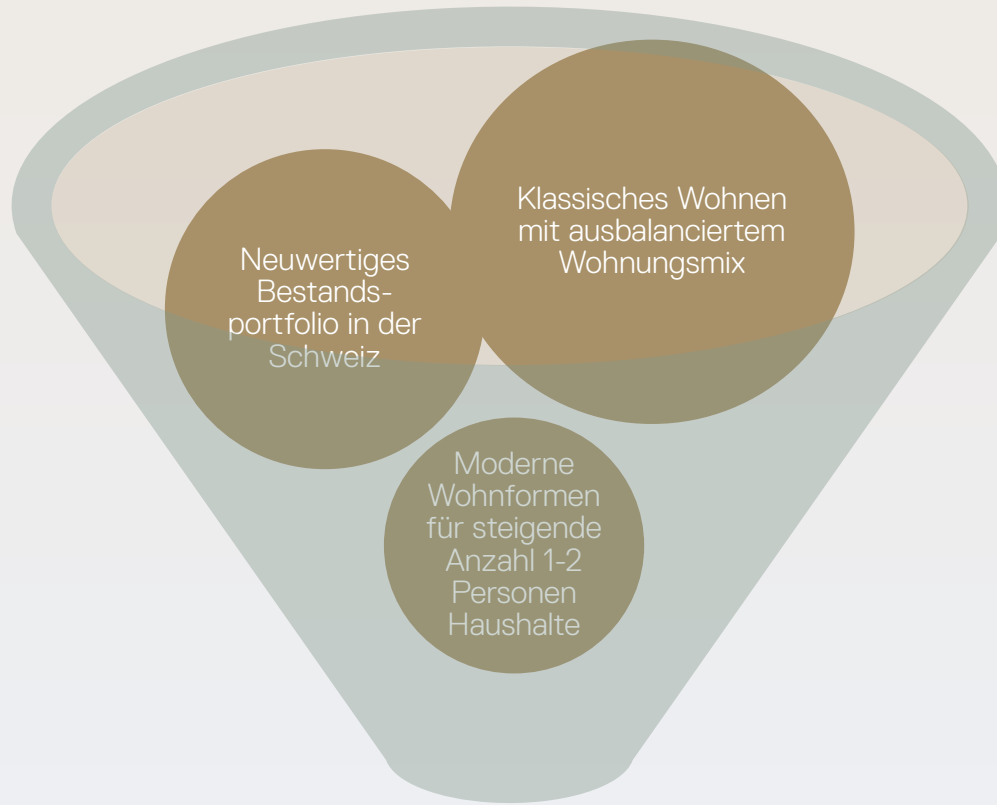
ESG-Rating

durch Wüest Partner AG
per 31.12.2024

Gebäude	Standort
4.2	3.8
Gesamt	
4.0	



INVESTMENTSTRATEGIE SIF LIVING *ESG*

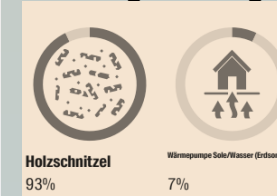


Core-Strategie mit Zielperformance von
3.5 – 5.0% p.a.

Performance basiert >85%
auf laufendem Cash-Flow



100% **nicht-fossile**
Energieträger



Hohe EBIT-Marge
aufgrund neuwertiger
Objekte



ANLAGEPROFIL SIF LIVING *ESG*



SIF LIVING *ESG*

Core

Neubauportfolio (Wohnen Bestand)
Schweiz

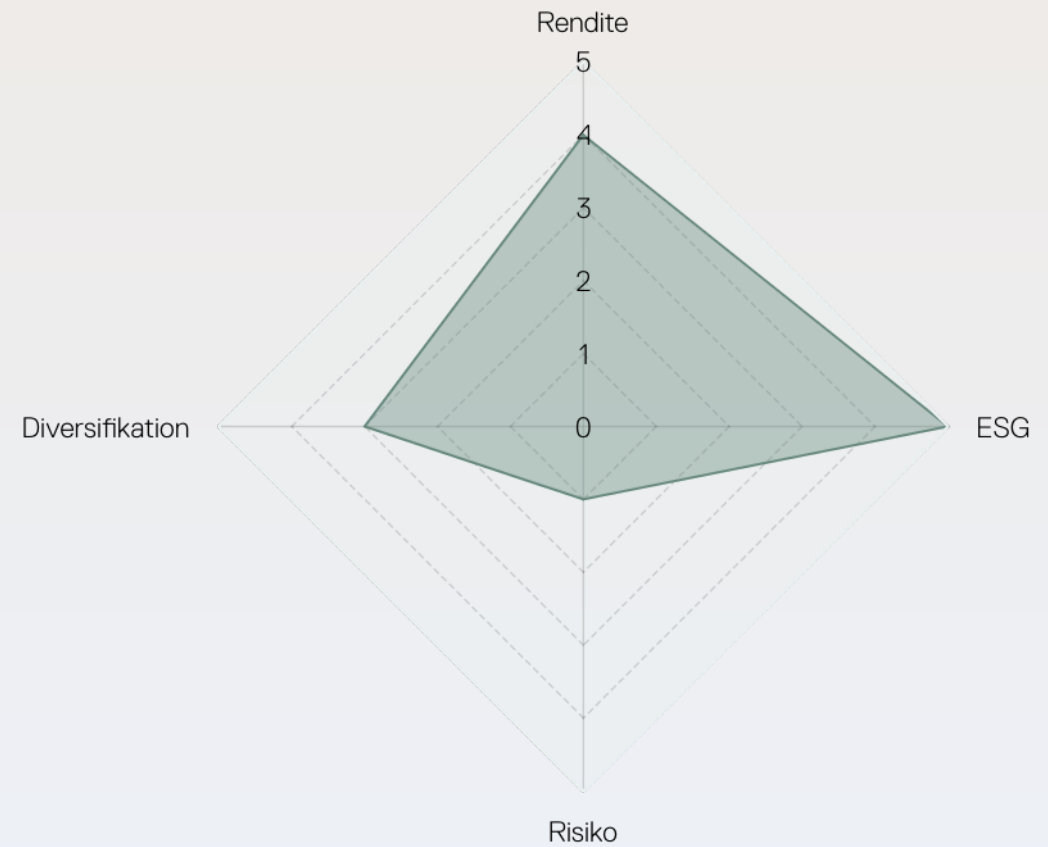
3.5% - 5.0% p.a.

Investment Case

Investition in ein **nachhaltiges
Neubauportfolio**

Portfolio Impact

- ✓ Steigerung ESG Quote
- ✓ Ertrag
- ✓ Niedrige Leerstandsquote



ESG POSITIONIERUNG

Der «SIF LIVING ESG» ist führend in ESG – über Marktstandard und mit messbarem Impact

Nachhaltigkeit - Energie

- 100% nachhaltige Bestandsobjekte
- Ausschluss fossiler Energieträger

Nachhaltigkeit - Sozial

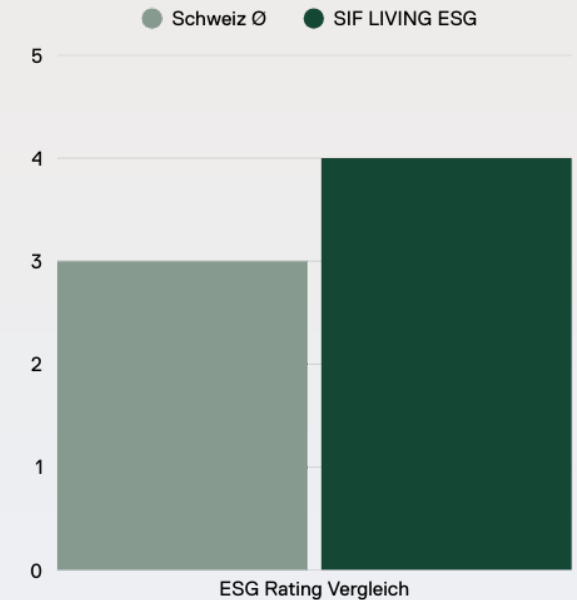
- Angebot für moderne Haushaltsformen und Wohnstrukturen
- Pflege & Kinderbetreuung als Teil der Strategie

Standards

- Minergie / SNBS-konform
- Klare Bau- & Betriebsrichtlinien

Rating (Wüest Partner)

- ESG-Rating 4.0 von 5.0
- Schweiz-Durchschnitt: 3.0



ZIEL 3. EMISSION SIF LIVING *ESG*



	Aktuell	Nach Emission (ca. Werte)
Bruttovermögen	129 Mio.	150 – 180 Mio.
Jährliche Rendite seit Auflage p.a. jährlich ab 2026	5.4 %	4.3% - 4.5% p.a.
Fremdkapital / LTV per 30.06.2025 ab 2026	45.8 %	25.0 %
Durchschnittliches Objektalter	4 Jahre	< 4 Jahre
Vermietungsstand	98.4 %	> 98.4 %

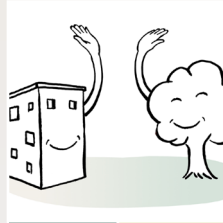
SIF LIVING ESG – EINE INVESTITION MIT WEITSICHT

Win-win für Investoren, Bewohner und Umwelt



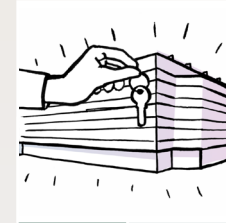
Objektselektion

Top-Selektion von fertiggestellten Mietobjekten aus Eigenentwicklungen und Zukäufen exklusiver Bestandsobjekte.



Nachhaltigkeit als Standard

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



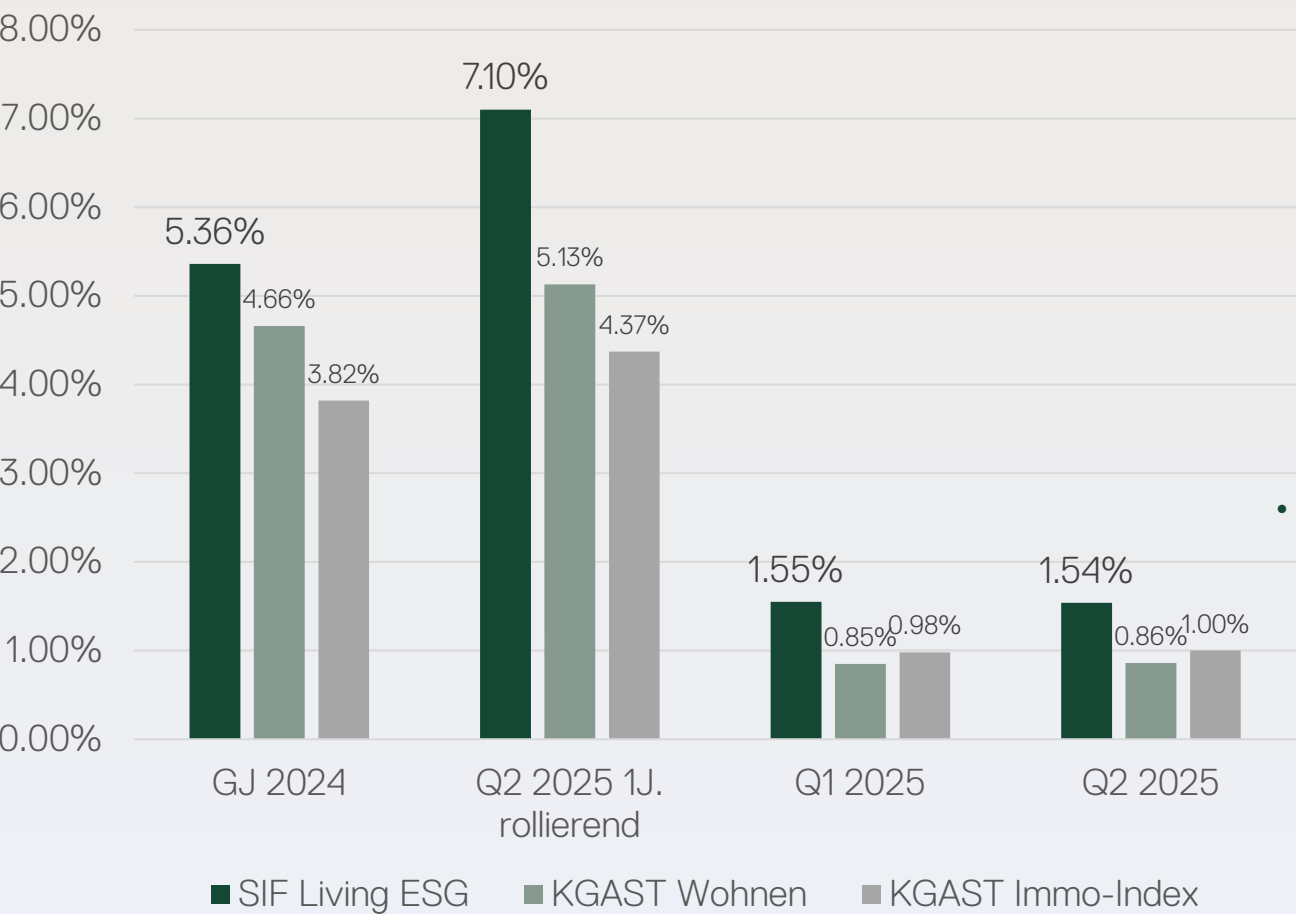
Vollvermietung

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

* Temporärer Mieterwechsel und Gewerbeflächen
exkludiert

HISTORISCHE PERFORMANCE SIF LIVING ESG

Anlagenrenditen im Vergleich



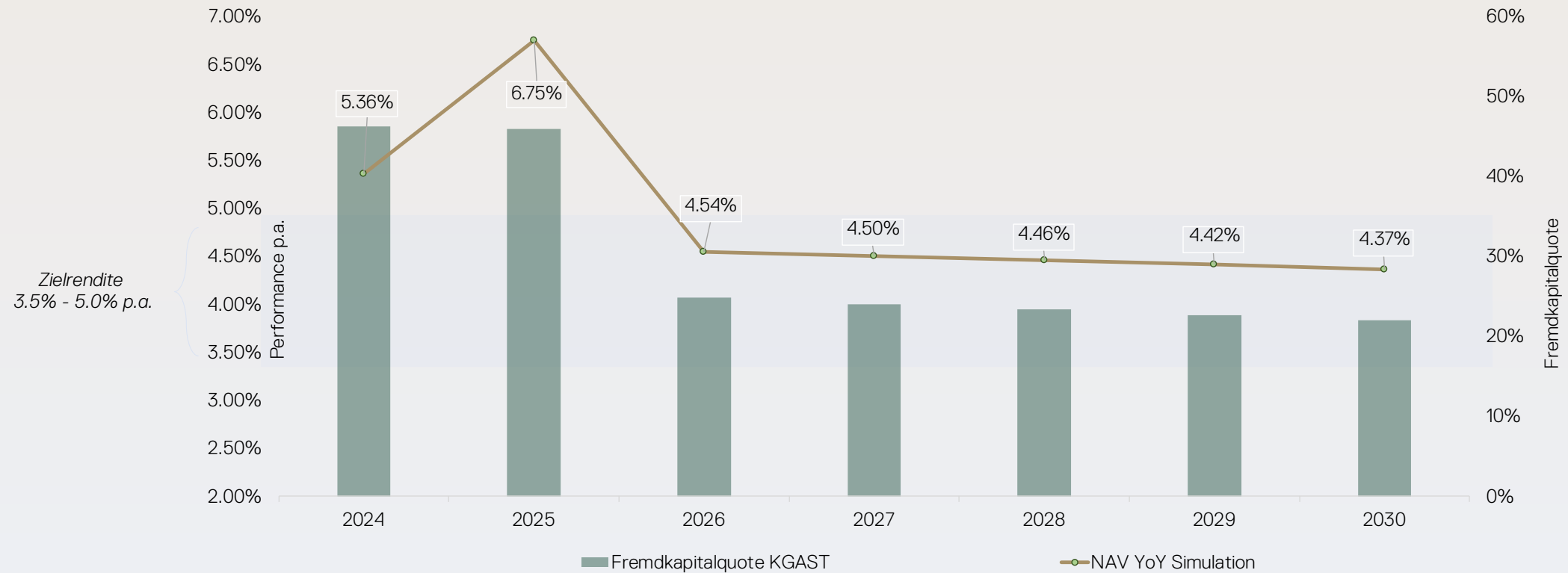
- Q-Performance basiert auf:
 - Zugang zu geeigneten Objekten: intern wie extern
 - Vollvermietetes Portfolio
(Mieterwechsel und Gewerbeflächen exkludiert)
 - Positiver Leverage-Beitrag; Leverage > 33% temporär
 - Geschäftsjahr 2024 Performance-Kennzahlen:

Living ESG	KGAST Wohnen	KGAST Immo Index
5.36%	4.66%	3.82%
 - Q2-2025 Performance-Kennzahlen 1J. rollierend / Q2:

Living ESG	KGAST Wohnen	KGAST Immo Index
7.10%	5.13%	4.37%
1.54%	0.86%	1.00%

AUSBLICK PERFORMANCE SIF LIVING ESG

Attraktive Rendite für ein Neubauportfolio – bei Fremdkapitalquote von $\leq 25\%$ ab 2026

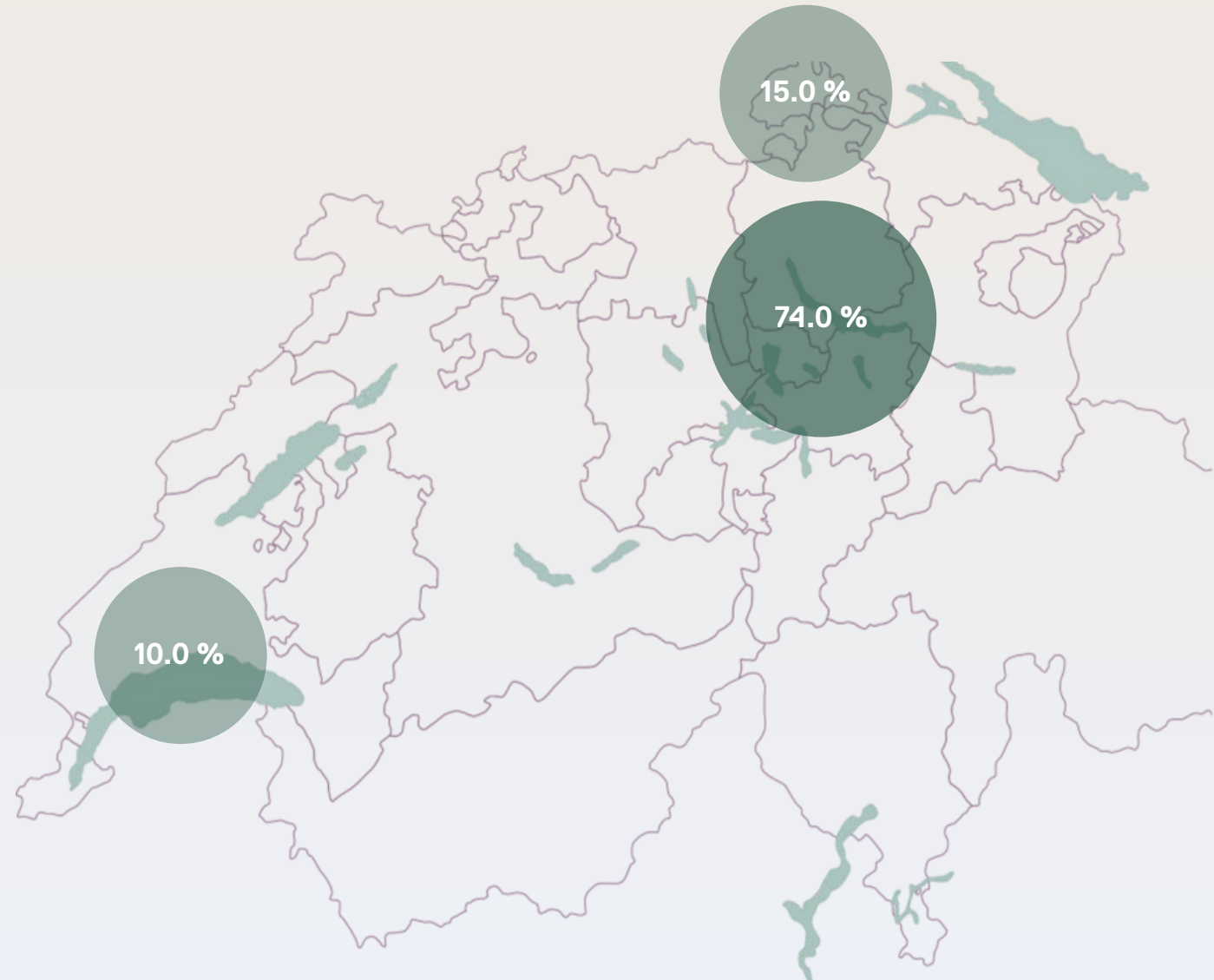


Annahmen: Abbau der FK-Quote auf $\leq 25\%$ und Reinvestition der Ausschüttung, Werte per 31.12.2024 keine künftigen Wertänderungen unterstellt

REGIONALE PORTFOLIOAUFTeilUNG

Auf Basis Monitoring-Regionen von Wüest Partner

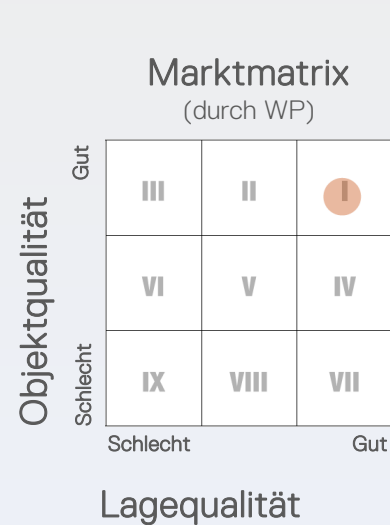
Zürich	74.0 %
Ostschweiz	15.0 %
Genferseeregion & Westschweiz	10.0 %



SNAPSHOT PORTFOLIO

Genf – Les Genets

Standort	Chemin du Champ-Baron 22, Genf
Wohnanteil	100%
Anzahl Wohnungen	16
Mietfläche	1'300 m ²
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



Qualitätsprofil (durch WP)

4.1

ESG-Rating (durch WP)

Gebäude	Standort
5.0	4.9
Gesamt	
5.0	

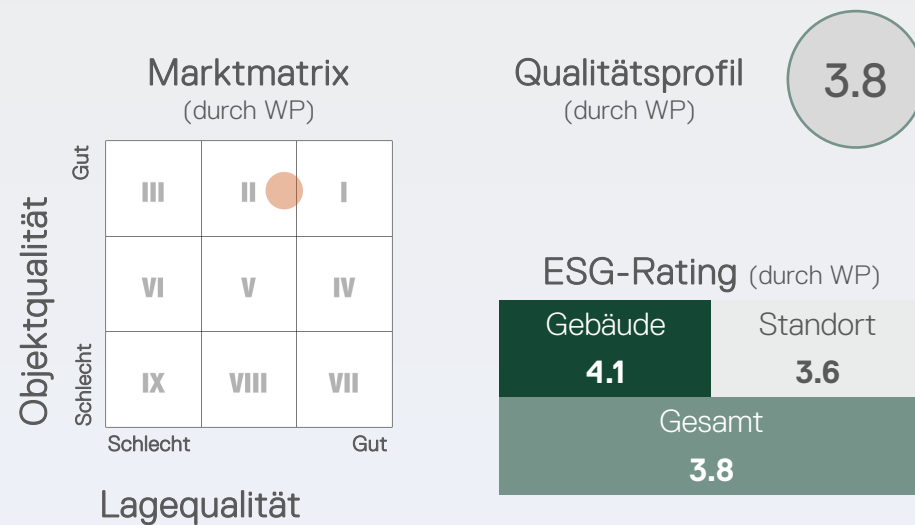
Stärken

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

SNAPSHOT PORTFOLIO

Schaffhausen – Gloggenguet

Standort	Herblingerstrasse 47, Schaffhausen
Wohnanteil	83.3%
Anzahl Wohnungen	27
Mietfläche	3'241 m2
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



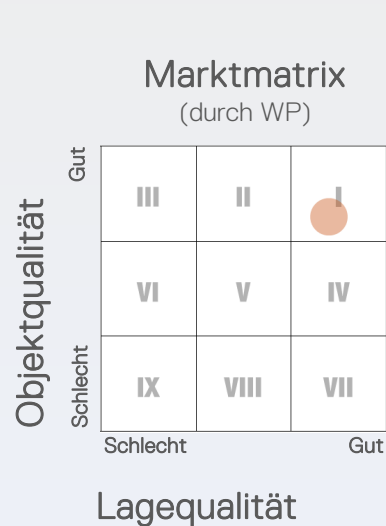
Stärken

- 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

SNAPSHOT PORTFOLIO

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

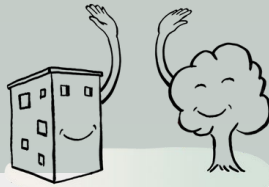
GUT GEFÜLLTE PROJEKT PIPELINE

Short List September 2025 – zwischen CHF 175 – 225 Mio.

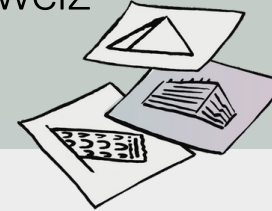
Kanton	Bezirk	Kaufpreis in Mio. CHF	Nutzungen Wohnen / Gewerbe	Mietfläche in m2	Baujahr	Total Return p.a. (Nettorendite inkl. Wertänderungsrendite)
Waadt	Lausanne	10 – 15	100% / 0%	774	2018	3.7 – 4.2%
Solothurn	Wasseramt	35 – 40	100% / 0%	6'000	2021	3.8 – 4.3%
Bern	Oberaargau	25 – 30	100% / 0%	4'300	2020	3.9 – 4.4%
Aargau	Kulm	20 – 25	100% / 0%	3'900	2017	3.9 – 4.4%
Aargau	Kulm	10 – 15	100% / 0%	2'000	2024	4.1 – 4.6%
St. Gallen	Rorschach	15 - 20	100% / 0%	2'700	2020	3.9 – 4.4%
Thurgau	Arbon	15 - 20	100% / 0%	2'600	2020	3.9 – 4.4%
St. Gallen	Rorschach	15 - 20	97% / 3%	4'900	2022	4.4 – 4.9%
St. Gallen	Rheinthal	10 - 15	100% / 0%	2'200	2024	3.8 – 4.3%
St. Gallen	Werdenberg	20 - 25	100% / 0%	3'200	2015	3.8 – 4.3%

FACTS & FIGURES

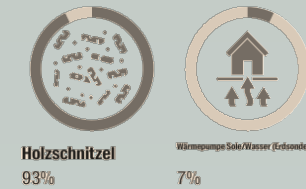
Top ESG-Rating von
Wüest & Partner: **4.0 von 5.0**
Durchschnitt: 3.0



Spannende **Projekt-
Pipeline** in verschiedenen
Kantonen der Schweiz



100% **nicht-fossile**
Energieträger



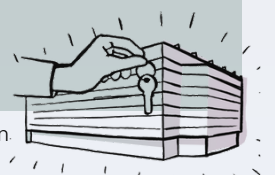
Durchschnittliches
Objektalter von **4 Jahren** bei
**modernen Bau- und
Energiestandards**



**Stabile
Marktentwicklungen**
und positive Erträge



Vollvermietung* bei den
Hauptnutzungen
(Wohnen) und sehr geringe
Leerstandsquote



* Temporärer Mieterwechsel und Gewerbeflächen
exkludiert

ECKDATEN ZUR 3. EMISSION



Zielvolumen

CHF 50 - 80 Mio.

Preis

CHF 110.6860 indikativ per 30.09.2025

Mindestzeichnung

CHF 500'000

Zeichnungsfrist

4. September - 24. Oktober 2025

Liberierung

7. November 2025

Ausgabekommission

0.0 %

Valoren-Nr. | ISIN

127509133 / CH1275091333

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ZEICHNUNG!

«Wir laden Sie herzlich ein, gemeinsam mit uns den weiteren **Wachstumspfad von SIF LIVING ESG** zu gestalten.

Der SIF LIVING ESG verbindet **stabile Renditen** mit **messbarem gesellschaftlichem Mehrwert** – für eine **nachhaltige Wohnzukunft** in der Schweiz .»

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



Ingo Bofinger FRICS

Geschäftsführer
Seraina Investment Foundation

ingo.bofinger@serainainvest.ch
+41 58 458 44 41

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 Finanzmarktszenarien 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.

