

# INNOVANT – DURABLE - COMPETENT

## 3ème EMISSION SIF LIVING *ESG*

**Seraina Investment Foundation**

Ingo Bofinger, Directeur général

Septembre 2025



# RÉSUMÉ



## Portefeuille actuel

Taille actuelle du portefeuille: **CHF 129 Mio.**

- 5 Objets repartis sur 3 sites
- plus de 15'000 m<sup>2</sup> de surface locative
- Combinaison d'habitats classiques et de formes d'habitat modernes (soins et crèche)
- 100% d'énergies non fossiles



## Chiffres clés financiers

- Rendement cible: **3.5% - 5.0% p.a.**
- Rendement annualise depuis le lancement: **5.4% p.a.**
- Rendement attendu 2026-2028 a LTV ≤ 25%: **4.3% -4.5% p.a.**
- Taux de location: **98.4%** (Résidentiel: 100%)



## Objectifs d'investissement de l'émission

Volume cible: **CHF 50-80 Mio.**

- Acquisition d'objets pour la constitution d'un portefeuille de qualité et la diversification du portefeuille
- Remboursement des capitaux étrangers



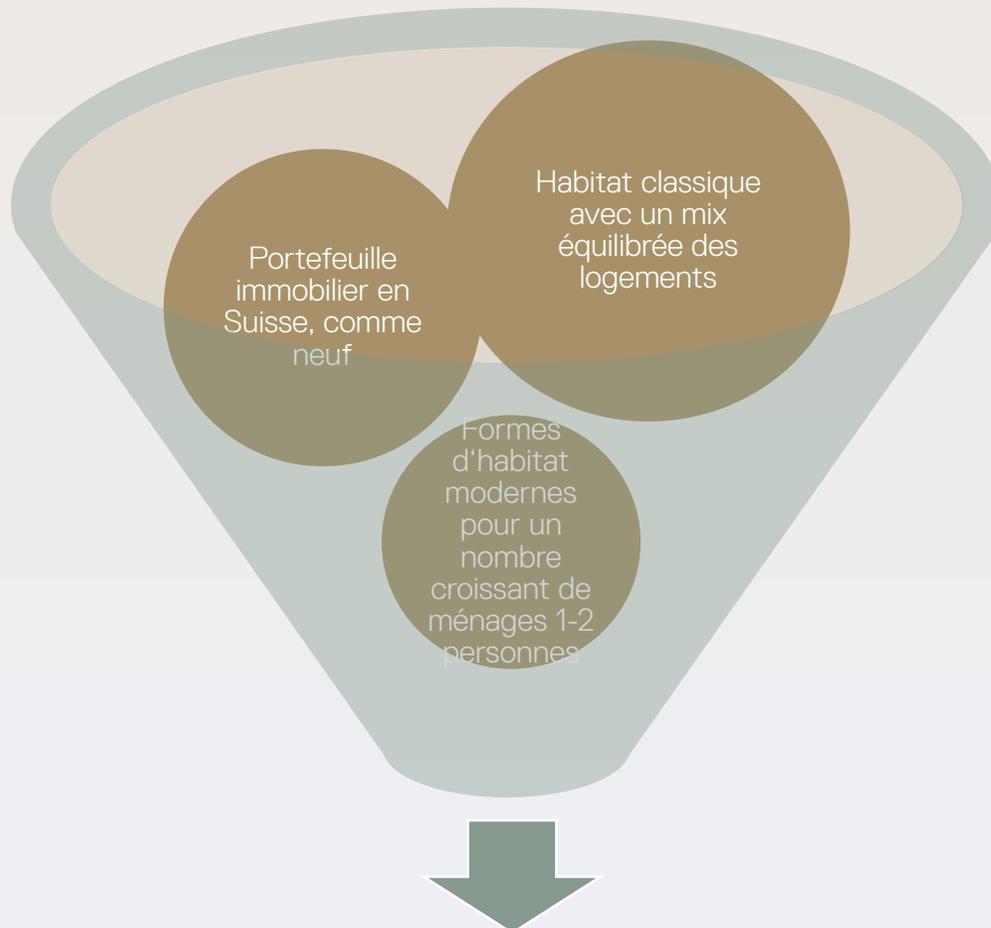
## ESG-Rating

Par Wüest Partner SA  
au 31.12.2024

Bâtiment	Emplacement
4.2	3.8
Total	
4.0	



# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SIF LIVING ESG

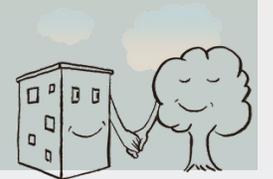


Stratégie principale avec un objectif de performance de 3.5 – 5.0% p.a.

Performance basée >85%  
sur Cash-Flow courant



100% d'énergies **non  
fossiles**



**EBIT-Marge élevée** grâce  
à des biens immobiliers  
comme neufs



# PROFIL D'INVESTISSEMENT SIF LIVING ESG



## SIF LIVING ESG

### Core

Portefeuille Nouvelles construction  
(Résidentiel Existant)

Suisse

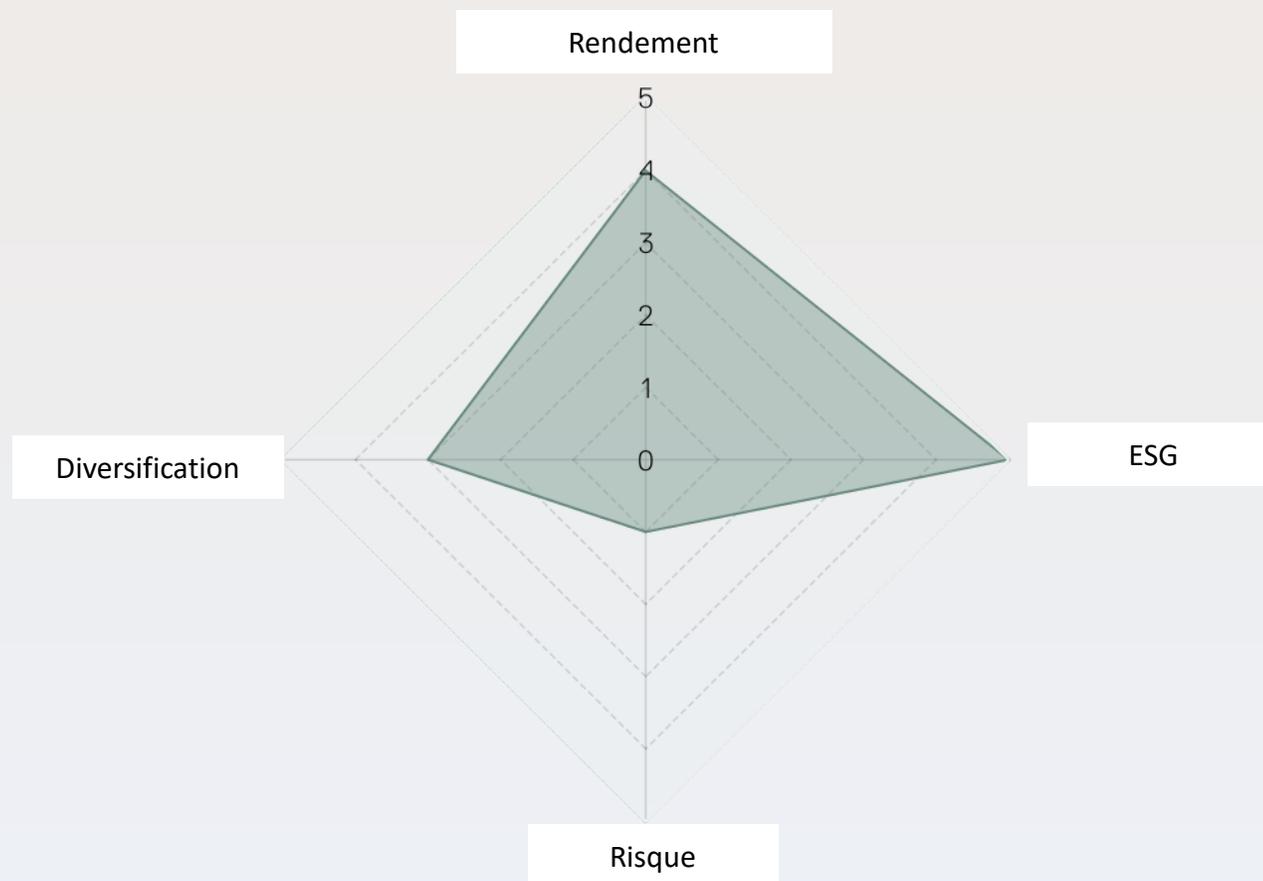
**3.5% - 5.0% p.a.**

### Investment Case

Investissement dans un portefeuille  
immobilier neuf durable

### Portfolio Impact

- ✓ Augmentation quota ESG
- ✓ Rendement
- ✓ Taux d'inoccupation faible



# POSITIONNEMENT ESG

«SIF LIVING ESG» est leader en matière d'ESG – au-dessus de la norme du marché et avec un impact mesurable

## Durabilité - Energie

- Biens immobiliers 100% durables
- Exclusion des énergies fossiles

## Durabilité - Social

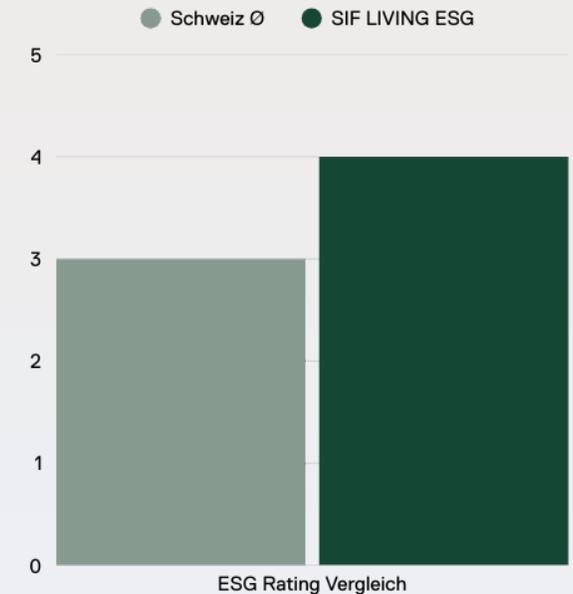
- Offre pour les formes d'habitat et les structures familiales modernes
- Soins et garde d'enfants dans le cadre de la stratégie

## Standards

- Conforme Minergie / SNBS
- Directives de construction et d'exploitation

## Rating (Wüest Partner)

- ESG-Rating 4.0 de 5.0
- Moyenne Suisse: 3.0



# OBJECTIF 3ÈME EMISSION SIF LIVING *ESG*



	Actuel	Après émissions (valeurs approx.)
Actifs sous gestion	129 Mio.	150 – 180 Mio.
Rendement annualisé depuis la création p.a.   chaque année depuis ab 2026	5.4 %	4.3% - 4.5% p.a.
Capitaux emprunte / LTV au 30.06.2025   depuis 2026	45.8 %	25.0 %
Age moyen des biens immobiliers	4 ans	< 4 ans
Taux d'occupation	98.4 %	> 98.4 %

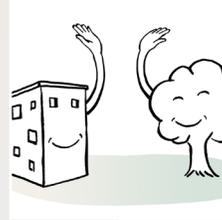
# SIF LIVING ESG – UN INVESTISSEMENT VISIONNAIRE

Win-win pour investisseurs, habitants et l'environnement



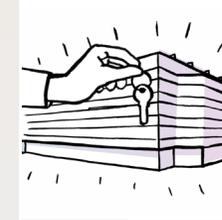
## Sélection d'objets

**Sélection Top** de biens immobiliers locatifs prêts à l'emploi issus de nos propres développements et d'acquisitions de biens immobiliers exclusifs.



## La durabilité comme norme

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



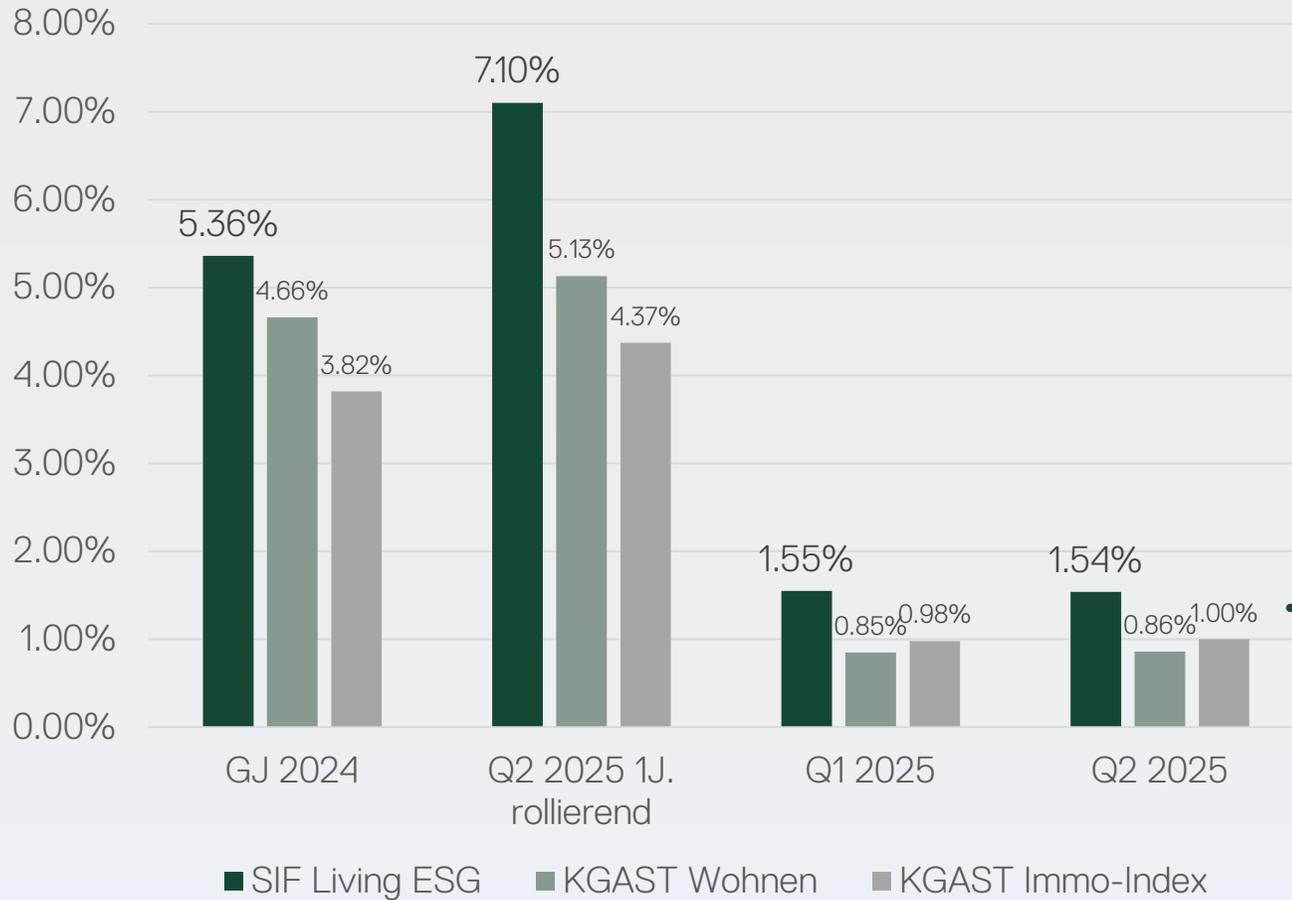
## Pleine occupation

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

\*Changement temporaire de locataire et surfaces commerciales exclues

# PERFORMANCE HISTORIQUE SIF LIVING ESG

## Comparaison des rendements



- Performance Q reposé sur:

- L'accès à des biens immobiliers adaptés : internes et externes
- Portefeuille entièrement loué  
(hors changements de locataires et surfaces commerciales)
- Contribution positive de l'effet de levier; Leverage > 33% temporaire

- Indicateur de performance 2024:

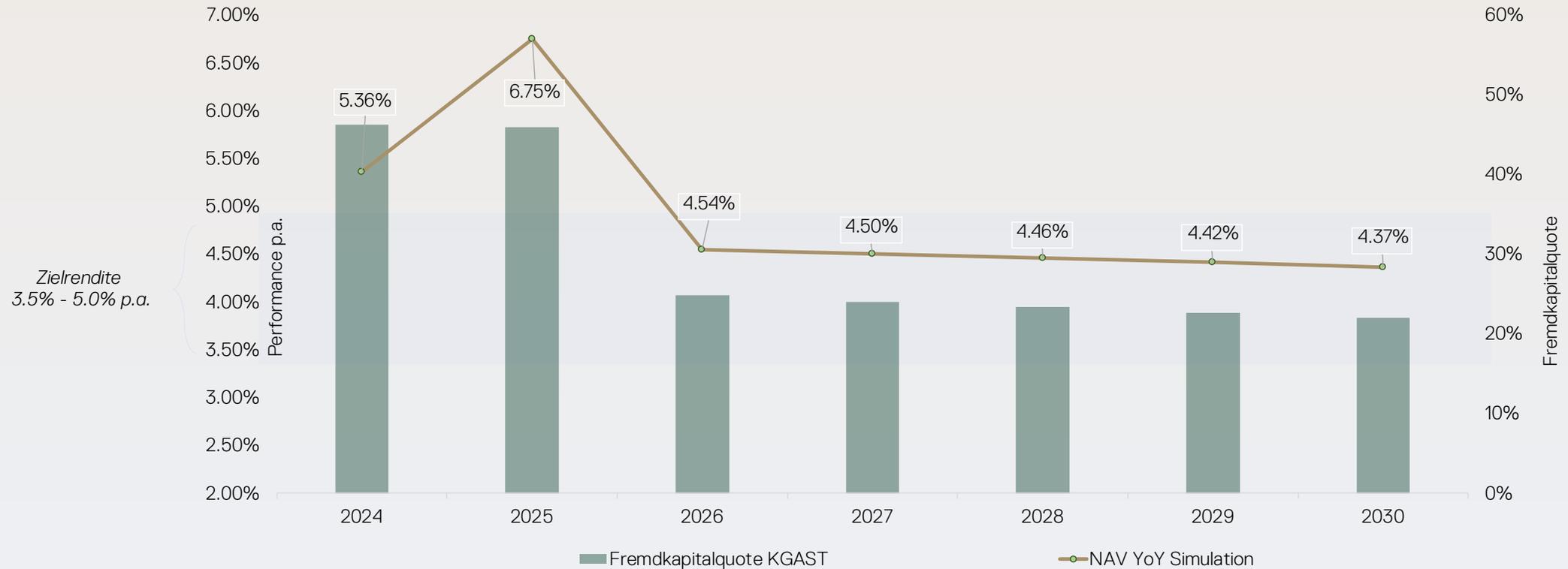
Living ESG	KGAST Logement	KGAST Immo Index
5.36%	4.66%	3.82%

- Q2-2025 Indicateurs de performance 1J. roulant / Q2:

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

# PERSPECTIVES PERFORMANCE SIF LIVING ESG

Rendement attractif pour un portefeuille de constructions neuves – ratio d'endettement  $\leq 25\%$  à partir de 2026

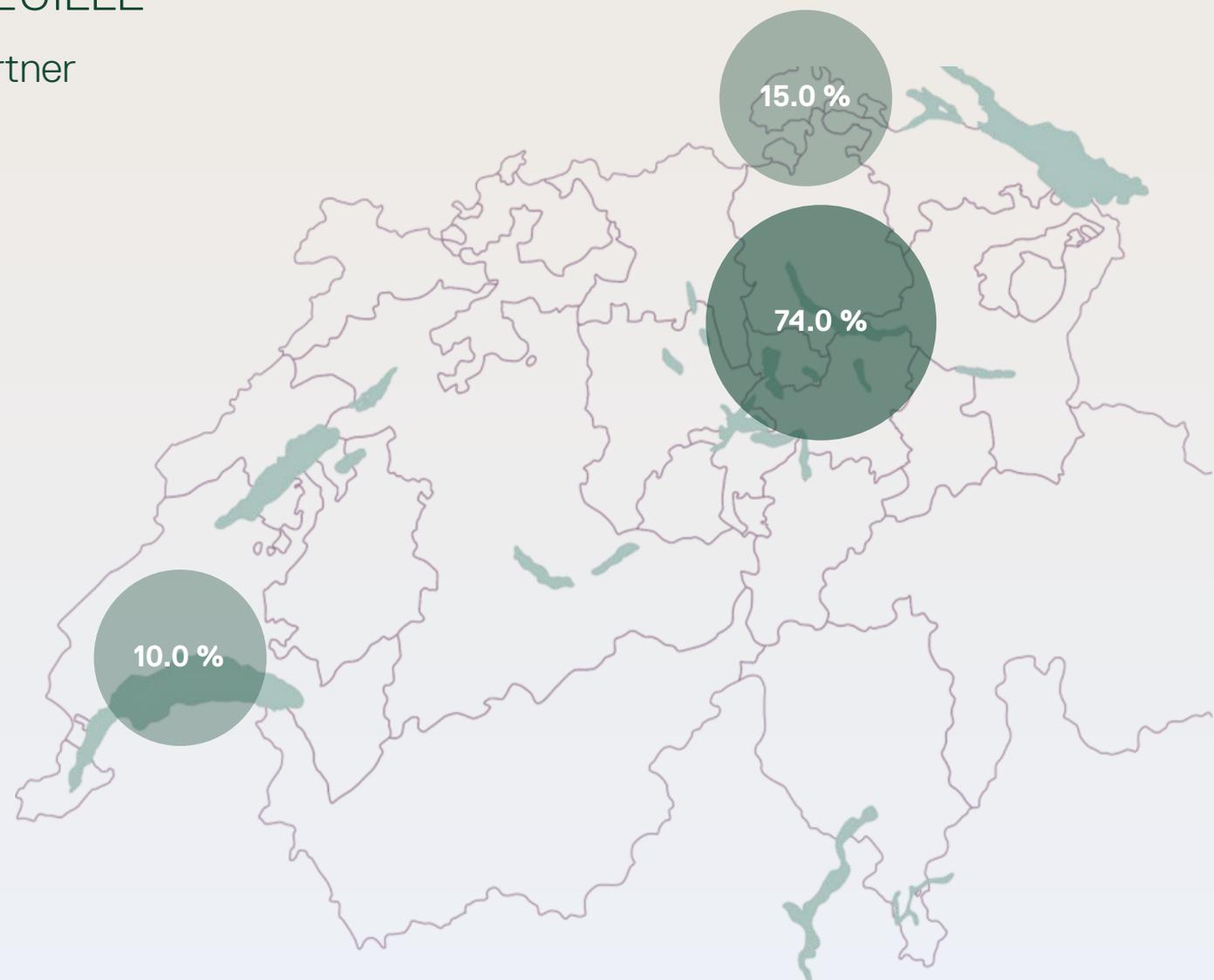


Hypothèses : réduction du ratio d'endettement à  $\leq 25\%$  et réinvestissement des distributions, valeurs au 31 décembre 2024, aucune variation future des valeurs supposée

# RÉPARTITION RÉGIONALE DU PORTEFEUILLE

Sur la base de régions de surveillance de Wüest Partner

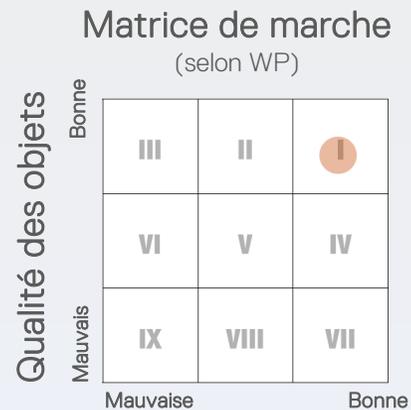
Zurich	74.0 %
Suisse orientale	15.0 %
Région lémanique et Suisse romande	10.0 %



# SNAPSHOT PORTFOLIO

## Genf – Les Genets

Emplacement	Chemin du Champ-Baron 22, Genf
Pourcentage résidentiel	100%
Nombre d'appartements	16
Surface locative	1'300 m2
Logements vacants	0%
Loyer théorique p.a.	CHF 0.37 Mio.
Rendement cible brut	2.98%
Valeur de marche	CHF 13.0 Mio.
En stock depuis	JUN 19



Qualité de l'emplacement

Profil de qualité  
(selon WP)

4.1

ESG-Rating (selon WP)

Bâtiment	Emplacement
5.0	4.9
Total	
5.0	

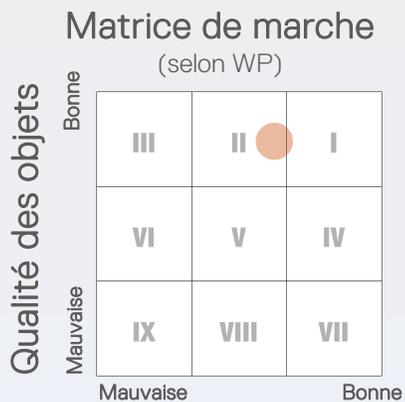
### Points forts

- Emplacement calme, verdoyant et idéal
- Bonne desserte par les transports
- Nouvelle construction attrayante
- Appartements compacts et faciles à louer
- Entièrement loué
- Certification Minergie, pompe à chaleur géothermique

# SNAPSHOT PORTFOLIO

## Schaffhausen – Gloggenguet

Emplacement	Herblingerstrasse 47, Schaffhausen
Pourcentage résidentiel	83.3%
Nombre d'appartements	27
Surface locative	3'241 m <sup>2</sup>
Logements vacants	0%
Loyer théorique p.a.	CHF 0.71 Mio.
Rendement cible brut	3.73%
Valeur de marche	CHF 18.9 Mio.
En stock depuis	APR 21



Qualité de l'emplacement

Profil de qualité  
(selon WP)

3.8

ESG-Rating (selon WP)

Bâtiment	Emplacement
4.1	3.6
Total	
3.8	

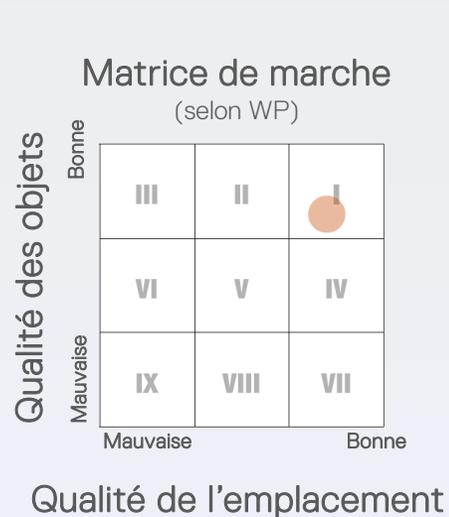
### Points forts

- Bon accès aux transports
- École, jardin d'enfants et commerces à proximité
- 1 colonne de lavage et 1 réduit (en plus de la cave au 1er sous-sol) par appartement
- Contrat de location de 5 ans avec KITA
- Certification Minergie, pompe à chaleur géothermique

# SNAPSHOT PORTFOLIO

## Bülach – Glasi, Haus S

Emplacement	Dolomitgasse 2, Bülach
Pourcentage résidentiel	96%
Nombre d'appartements	47
Surface locative	3'398m <sup>2</sup>
Logements vacants	0%
Loyer théorique p.a.	CHF 1.06 Mio.
Rendement cible brut	3.18%
Valeur de marche	CHF 33.4 Mio.
En stock depuis	OKT 22



### Points forts

- Bon emplacement
- Mixité des logements adaptée au marché
- Production d'énergie : installation à copeaux de bois, système de ventilation mécanique avec prises d'air extérieur dans les fenêtres
- Certificat CECB établi :
  - > Note A pour les émissions directes de CO<sub>2</sub>
  - > Note B pour l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment
  - > Note B pour l'efficacité énergétique globale

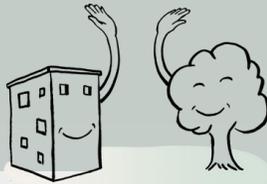
# PIPELINE DE PROJETS BIEN REMPLI

Short List Septembre 2025 – entre CHF 175 – 225 Mio.

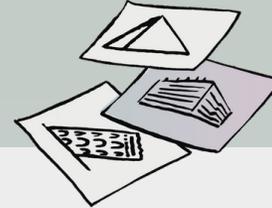
Canton	District	Prix d'achat en Mio. CHF	Utilisations Résidentielle / Commerciale	Surface louée en m2	Construite en	Total Return p.a. (rendement net y compris rendement lie a la variation du valeur)
Vaud	Lausanne	10 – 15	100% / 0%	774	2018	3.7 – 4.2%
Soleure	Wasseramt	35 – 40	100% / 0%	6'000	2021	3.8 – 4.3%
Berne	Oberaargau	25 – 30	100% / 0%	4'300	2020	3.9 – 4.4%
Argovie	Kulm	20 – 25	100% / 0%	3'900	2017	3.9 – 4.4%
Argovie	Kulm	10 – 15	100% / 0%	2'000	2024	4.1 – 4.6%
Saint-Gall	Rorschach	15 - 20	100% / 0%	2'700	2020	3.9 – 4.4%
Thurgovie	Arbon	15 - 20	100% / 0%	2'600	2020	3.9 – 4.4%
Saint-Gall	Rorschach	15 - 20	97% / 3%	4'900	2022	4.4 – 4.9%
Saint-Gall	Rheinthal	10 - 15	100% / 0%	2'200	2024	3.8 – 4.3%
Saint-Gall	Werdenberg	20 - 25	100% / 0%	3'200	2015	3.8 – 4.3%

# FACTS & FIGURES

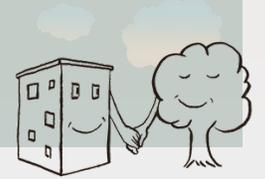
**Top ESG-Rating** de  
Wüest & Partner: **4.0 de 5.0**  
Moyenne: 3.0



**Pipeline de projets**  
attractives en Suisse



100% énergies  
**non-fossiles**



Age moyen des biens  
immobiliers de **4 ans**, conformes  
aux **normes modernes en**  
**matière de construction et**  
**d'énergie**



**Evolution stable du**  
**marché** et rendements  
positifs



**Loyer intégral\*** pour les  
**utilisations principales**  
(Résidentiel) et taux de  
vacance très faible



\* Changement temporaire de locataire et surfaces  
commerciales exclues

# DONNES CLÉS SUR LA 3EME EMISSION



Volume cible

**CHF 50 - 80 Mio.**

Prix

**CHF 110.6860** indicatif par 30.09.2025

Souscription min.

**CHF 500'000**

Période de  
souscription

**4. Septembre - 24. Octobre 2025**

Dégagement

**7. Novembre 2025**

Commission des  
dépenses

**0.0 %**

Nr. valeur | ISIN

**127509133 / CH1275091333**

# NOUS NOUS RÉJOUISSONS DE VOTRE SOUSCRIPTION!

«Nous vous invitons cordialement **à façonner** avec nous la **poursuite de la croissance de SIF LIVING ESG.**

Le SIF LIVING *ESG* allie **des rendements stables a une plus-value sociale mesurable,** – pour un **avenir durable dans le domaine du logement** en Suisse.»

## Seraina Investment Foundation

Stockerstrasse 34  
CH – 8002 Zürich

info@serainainvest.ch  
www.serainainvest.ch

Représenté par:  
Seraina Invest AG  
T +41 58 458 44 00

AVERTISSEMENT : Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par la Seraina Investment Foundation (ci-après « SIF »). Toutefois, la SIF ne donne aucune garantie quant à son contenu et son exhaustivité et décline toute responsabilité pour les pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de la SIF au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf indication contraire, tous les chiffres sont non audités. Ce document est fourni à titre informatif uniquement et est destiné à l'usage exclusif du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de droits auprès de la SIF et ne dispense pas le destinataire de procéder à sa propre évaluation. Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SIF. Il s'adresse expressément aux institutions de prévoyance et autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse, qui servent à la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et sont soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucune garantie pour les résultats actuels et futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais prélevés lors de l'émission et du rachat. Il n'est pas possible de garantir que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. L'émetteur des droits est le SIF. Il est particulièrement recommandé au destinataire de vérifier, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, la compatibilité des informations avec sa propre situation. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et règlements de la SIF font foi pour la souscription de droits. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel et les fiches d'information peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SIF.



**Ingo Bofinger FRICS**

Directeur générale  
Seraina Investment Foundation

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

