

RAPPORT TRIMESTRIEL T3 2025

«SIF FOCUS»



Seraina Investment Foundation	
Catégorie d'actif	Immobilier suisse
Monnaie	CHF
Stratégie	Développement (Commercial)
Audit	Ernst & Young SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Experts en estimation	Wüest Partner SA / KPMG SA
Utilisation des revenu	Accumulation
Lancement	01.10.2019
Numéro de valeur / ISIN	50968130 / CH0509681307
Benchmark	CAFP Immo-Index (Commercial)

Stratégie de placement

L'allocation stratégique du groupe d'investissement „SIF FOCUS“ est axée sur un portefeuille diversifié de projets immobiliers commerciaux suisses (incl. les propriétés existantes nécessitant une rénovation) à usage principalement commercial. Le groupe d'investissement peut conserver ou vendre les projets immobiliers achevés. L'accent est mis sur une répartition appropriée par région, lieu et type d'utilisation. Lors de la sélection des sites, il est tenu compte en particulier des cycles du marché immobilier, de la puissance économique et de l'environnement politique, juridique et fiscal. Les types d'utilisation possibles sont la logistique, le commerce, les bureaux, l'industrie et la vente au détail.

Informations actuelles sur le groupe d'investissement

Nom	SIF FOCUS
Actif brut	CHF 8.7 Mio.
Actif net	CHF 8.5 Mio.
Volume d'achèvement	CHF 89.6 Mio.
Performance YTD	-29.04 %
Depuis de lancement	-46.42 %
Vini par droit	CHF 53.5823
Vini (calcul)	Trimestriel
Projets	3
Endettement	0.0 %
Ration de dépenses totale (GAV) YTD	0.63 %

Par étape (au 30 septembre 2025)

Développement	100.0 %
Construction	0.0 %
Opérationnel	0.0 %

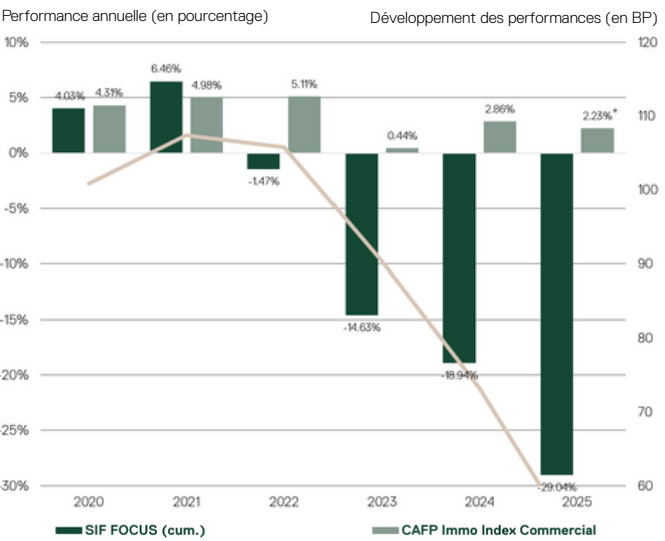
Valeur actuelle du marché par région (au 30 septembre 2025)

Berne	18.0 %
Lac léman	31.0 %
Nord-ouest de la Suisse	52.0 %

Revu

Le faible volume d'une part et la faible demande en matière de projets commerciaux d'autre part ont conduit à la décision de fusionner le véhicule d'investissement avec Swiss Development Residential (SDR). Le transfert des projets s'effectue sur la base d'expertises externes réalisées par Wüest Partner et validées par une deuxième évaluation de KPMG. Il en résulte une diminution de la fortune nette d'environ 3,4 millions de francs suisses par rapport au trimestre précédent.

Performance (au 30 septembre 2025)



*Indice KGAST IMMO au 31 août 2025. Dès que l'indice KGAST IMMO au 30 septembre 2025 sera connu, il sera publié sur notre site web.

Type d'utilisation (au 30 septembre 2025)

Bureau	92.0 %
Commerce, industrie, entrepôt	8.0 %
Vente au détail	0.0 %
Résidentiel	0.0 %
Autre	0.0 %

Perspective

Le groupe de placement fusionnera avec le groupe de placement Swiss Development Residential (SDR) au 30 septembre 2025, puis sera liquidé (jusqu'à la fin de l'exercice). Les trois projets transférés au SDR seront poursuivis conformément aux stratégies immobilières respectives.

Seraina Invest AG

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

Ingo Bofinger

Directeur général Seraina Investment Foundation
+ 41 58 458 44 41
ingo.bofinger@serainainvest.ch

Peter Hausberger

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

Disclaimer

Le présent document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par Seraina Invest SA (ci-après «SI»). La SI ne garantit toutefois aucunement l'exactitude ou l'exhaustivité des informations qu'il contient et décline toute responsabilité en cas de perte qui aurait découlé de leur utilisation. Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de la SI au moment de la rédaction; elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres indiqués n'ont pas été vérifiés. Le présent document n'a qu'un but informatif et est fourni pour être exclusivement utilisé par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation pour souscrire ou acquérir de toute manière que ce soit des droits dans la SI, et n'exempte pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier ces informations, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, pour en établir la compatibilité avec ses propres ressources. Concernant la souscription de droits, seul le prospectus en vigueur est applicable, ainsi que les statuts et règlements de la SI. Il est interdit de reproduire le présent document en tout ou partie sans l'accord écrit de la SI. Il est exclusivement destiné aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres institutions exonérées d'impôts, ayant leur siège en Suisse et ayant pour but la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes administrant des avoirs de prévoyance et soumises à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, en particulier concernant des fluctuations de valeur et de revenus. Les données de rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucunement une garantie de résultats actuels ou futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés à l'émission et au rachat. Il est impossible de garantir que la performance de l'indice de référence sera égale ou dépassée. L'émetteur des droits est la SIF. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que les rapports annuels ou fiches d'information les plus récents sont disponibles gratuitement auprès de la SI. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) représente la totalité des commissions et frais imputés en continu au patrimoine total moyen (frais d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage du patrimoine total et anticipe la moyenne des douze mois suivants, toutes choses égales par ailleurs.