

QUARTALSBERICHT Q3 2025

«SIF FOCUS»



Seraina Investment Foundation

Anlageklasse	Immobilien Schweiz
Währung	CHF
Strategie	Entwicklung (Geschäftsimmobilien)
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG / KPMG AG
Ertragsverwendung	Thesaurierend
Lancierung	01.10.2019
Valoren-Nr. / ISIN	50968130 / CH0509681307
Benchmark	KGAST Immo-Index (Geschäft)

Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «SIF FOCUS» ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Gewerbe Immobilienprojekten (inkl. sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien) mit vorwiegend kommerzieller Nutzung fokussiert. Die Anlagegruppe kann die fertiggestellten Immobilienprojekte behalten oder veräussern. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Als Nutzungsarten kommen unter anderem Logistik, Gewerbe, Büro, Industrie als auch Retail in Frage.

Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	SIF FOCUS
Bruttovermögen	CHF 8.7 Mio.
Nettovermögen	CHF 8.5 Mio.
Fertigstellungsvolumen	CHF 89.6 Mio.
Performance YTD	-29.04 %
seit Lancierung	-46.42 %
NAV pro Anspruch	CHF 53.5823
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	3
Belehnungsquote	0.0 %
Betriebsaufwandsquote TER (GAV) YTD	0.63 %

Nach Stadium (per 30. September 2025)

Entwicklung	100.0 %
Bau	0.0 %
Operativ	0.0 %

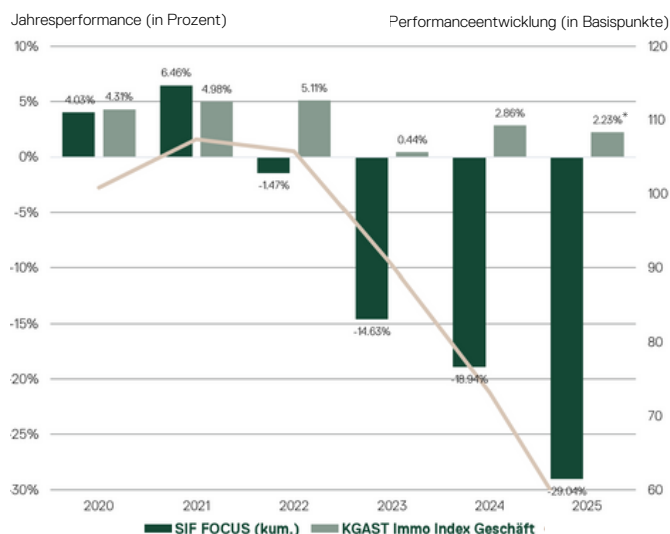
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. September 2025)

Bern	18.0 %
Genfersee	31.0 %
Nordwestschweiz	52.0 %

Rückblick

Das niedrige Volumen einerseits und die geringe Nachfrage nach gewerblichen Projektentwicklungen hat zu der Entscheidung geführt, das Anlagegefäss mit dem Swiss Development Residential (SDR) zu fusionieren. Der Übertrag der Projekte erfolgt auf Basis externer Gutachten von Wüest Partner und durch die Zweitbewertung von KPMG plausibilisiert wurden. Als Ergebnis hat sich das Nettovermögen im Vergleich zum Vorquartal um rund CHF 3.4 Mio. reduziert.

Performance (per 30. September 2025)



*KGAST IMMO-Index per 31. August 2025. Sobald der KGAST IMMO-Index per 30. September 2025 bekannt ist, wird dieser auf unserer Webseite publiziert.

Nutzungsart (per 30. September 2025)

Büro	92.0 %
Gewerbe, Industrie, Lager	8.0 %
Retail	0.0 %
Wohnen	0.0 %
Übrige	0.0 %

Ausblick

Die Anlagegruppe wird per 30. September 2025 mit der Anlagegruppe Swiss Development Residential (SDR) fusioniert und im Anschluss (bis zum Geschäftsjahresende) liquidiert. Die drei an den SDR übertragenen Projekte werden gemäss der jeweiligen Objekt-Strategien weitergeführt.

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

Peter Hausberger

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