

# QUARTALSBERICHT Q4 2023

## «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 14.8 Mio. |
| Nettovermögen                   | CHF 14.7 Mio. |
| Performance 2023                | -14.63 %      |
| seit Lancierung                 | -6.8 %        |
| NAV pro Anspruch                | CHF 93.1606   |
| NAV Publikation                 | Quartalsweise |
| Anzahl Projekte                 | 3             |
| Fertigstellungsvolumen          | CHF 106 Mio.  |
| Beleihungsquote                 | 0 %           |
| Betriebsaufwandsquote TER (GAV) | 0.79 %        |

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

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

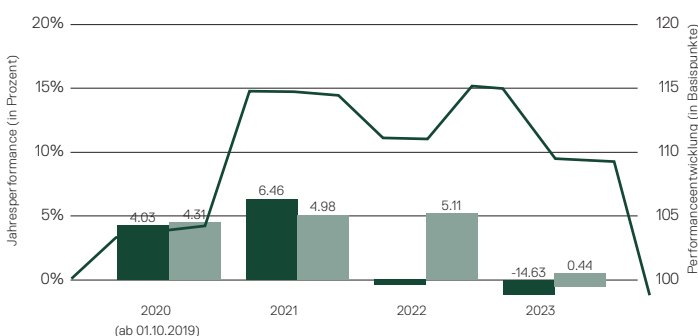
### Aktueller Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2023)

|                 |      |
|-----------------|------|
| Genferseeregion | 23 % |
| Region Bern     | 32 % |
| Nordwestschweiz | 45 % |

### Rückblick

Die Gründe für die Abwertungen der Immobilienprojekte im Portfolio des «SIF FOCUS» sind vielfältig. Zum einen wurden Seitens des Bewerbers, der Wüest Partner, der Diskontierungssatz bei Anlageprojekten marktweit erhöht, was ein Minus von 8.57% auf das Portfolio bedeutet. Zum anderen wurden die prognostizierten Baukosten um 5% erhöht, welche eine weitere Abwertung des Portfolios verursachten. Üblicherweise kann ein massgeblicher Anteil solcher Wertkorrekturen durch Einwertungsgewinne in Folge des Erreichens von Entwicklungsmeilensteinen aufgefangen werden. Es gab in den letzten Monaten keine Projektfortschritte, was allerdings bei Projektentwicklungsportfolios nicht unüblich ist. Dennoch sind wir mit dem Ergebnis nicht zufrieden und prüfen Optimierungsmöglichkeiten.

### Performance (per 31. Dezember 2023)



■ SIF FOCUS (kum.)  
■ KGAST Immo-Index (Geschäft)

### Nutzungsart (per 31. Dezember 2023)

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Büro                      | 54.5 % |
| Gewerbe, Industrie, Lager | 36.7 % |
| Retail                    | 0.0 %  |
| Wohnen                    | 3.0 %  |
| Übrige                    | 5.8 %  |

### Ausblick

Aktuell befinden sich drei Projekte im Anlagegefäss, welche zusammen mit der Steiner AG entwickelt werden: ZOWO, Zollikofen (BE), VEA Ruisseau, Meyrin (GE) und Manufakt 4123, Allschwil (BL). Die weiteren Schritte und Projektentwicklungsmöglichkeiten werden wir gemeinsam mit der Steiner AG evaluieren und Sie über die geplanten Massnahmen zeitnah informieren, bzw. auf dem Laufenden halten.

---

**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 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 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.