

Anlagestiftung  
Steiner Investment Foundation

## QUARTALSBERICHT Q3 2022 «SIF FOCUS»

<b>Anlageklasse</b>	Immobilien Schweiz
<b>Währung</b>	CHF
<b>Strategie</b>	Entwicklung (Geschäftsimmobilien)
<b>Revisionsstelle</b>	Ernst & Young AG
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>Schätzungsexperten</b>	Wüest Partner AG / KPMG AG
<b>Ertragsverwendung</b>	Thesaurierend
<b>Lancierung</b>	01.10.2019
<b>Anlagezielrenditen</b>	5.5% p.a. (Entwicklungsphase); 4.5% p.a. (nach Fertigstellung)
<b>Valoren-Nr. / ISIN</b>	50968130 / CH0509681307
<b>Benchmark</b>	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

<b>Name</b>	SIF FOCUS
<b>Bruttovermögen</b>	CHF 27.4 Mio.
<b>Nettovermögen</b>	CHF 18.1 Mio.
<b>Performance YTD/2022 seit Lancierung</b>	3.38 % 14.50 %
<b>NAV pro Anspruch</b>	CHF 114.4984
<b>NAV Publikation</b>	Quartalsweise
<b>Anzahl Projekte</b>	4
<b>Fertigstellungsvolumen</b>	CHF 112 Mio.
<b>Belehungsquote</b>	25.30 %

### Nach Stadium (per 30. September 2022)

Entwicklung	100 %
Bau	0 %
Operativ	0 %

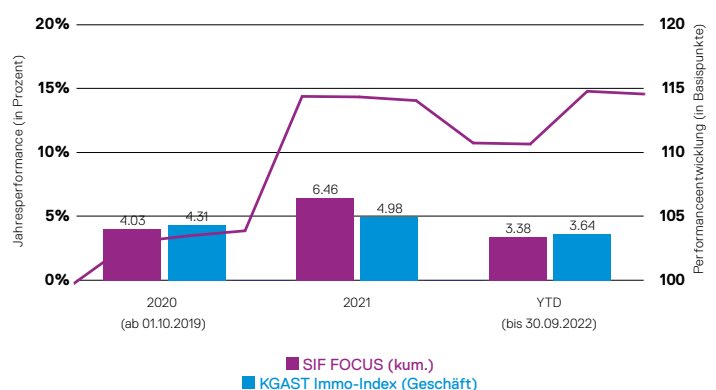
### Aktueller Marktwert nach Region (per 30. September 2022)

Region Genfersee	25 %
Region Bern	45 %
Region Nordwestschweiz	30 %
Region Zürich	0 %
Region Ostschweiz	0 %
Region Innerschweiz	0 %
Region Westschweiz	0 %

### Rückblick

Im Hinblick auf die neue Strategie des SIF FOCUS konnten bereits verschiedene attraktive Standorte an guten bis sehr guten Lagen geprüft werden. Die Orientierung zu «Mixed-Use»-Entwicklungen mit unterschiedlich ausgerichteten Nutzungsschwerpunkten bietet somit eine gute Basis für den SIF FOCUS.

### Performance (per 30. September 2022)



### Nutzungsart (per 30. September 2022)

Büro	52.8 %
Gewerbe, Industrie, Lager	35.3 %
Retail	0.6 %
Wohnen	5.7 %
Übrige	5.6 %

### Ausblick

Für das kommende Quartal werden sich die Aktivitäten im Zuge der neuen Strategie zusätzlich sensibilisieren. Das Projekt Talgutzentrum «Ost» soll im Zuge der Portfoliobereinigung und dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen an den «SDR» übertragen werden. Diverse Optimierungen und Abwicklungssynergien widerspiegeln eine positive Projektbilanz.

## Projekte im Fokus



---

### Allschwil, Lettenweg (BL)

**Grundstückfläche** 3'240 m<sup>2</sup>

**Nutzungsart** 100% Gewerbe

**Baustart / Fertigstellung** 2024 / 2026

**Aktuell**

In einem gewerblich geprägten Quartier unmittelbar am Rand zu einem bestehenden Allschwiler Wohnquartier, ist ein Areal mit einem bestehenden Gebäude akquiriert worden. Aufgrund seiner sehr gut erschlossenen Mikrolage und der Nähe zur Stadt Basel, eignet sich das Grundstück ideal für einen modernen Gewerbebau nach dem 'Manufakt' Konzept. Die Entwicklungsstrategie sieht vor, das Projekt bis spätestens 2026 abschliessen zu können.

---

---

### Kontakt

Steiner Investment Foundation  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

**Peter Hausberger**

CFO | Head of Asset Management

**Oliver König**

Distribution & Client Relationship Manager

Tel. +41 58 458 44 46

info@steinerinvest.com

---

### Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Steiner 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. 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. 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 Finanzmarktsszenarien 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 SIF 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.