

Anlagestiftung
Steiner Investment Foundation

QUARTALSBERICHT Q3 2022 «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Anlageklasse	Immobilien Schweiz
Währung	CHF
Strategie	Entwicklung (Wohnen)
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG / KPMG AG
Ertragsverwendung	Thesaurierend
Lancierung	03.03.2017
Anlagezielrenditen	5.5% p.a. (Entwicklungsphase); 4.5% p.a. (nach Fertigstellung)
Valoren-Nr. / ISIN	34401187 / CH0344011876
Benchmark	KGAST Immo-Index (Wohnen)

Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilienprojekten von mindestens 70% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Bestandesimmobilien mit Entwicklungspotenzial beinhalten. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insb. den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

Name	Swiss Development Residential
Bruttovermögen	CHF 1.51 Mrd.
Nettovermögen	CHF 1.08 Mrd.
Performance YTD/2022 seit Lancierung	2.47 % 45.67 %
NAV pro Anspruch	CHF 145.6747
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	47
Fertigstellungsvolumen	CHF 3.48 Mrd.
Belehnungsquote	25.3 %

Nach Stadium (per 30. September 2022)

Entwicklung Bau	39.6 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	50.3 %
Operativ	10.1 %

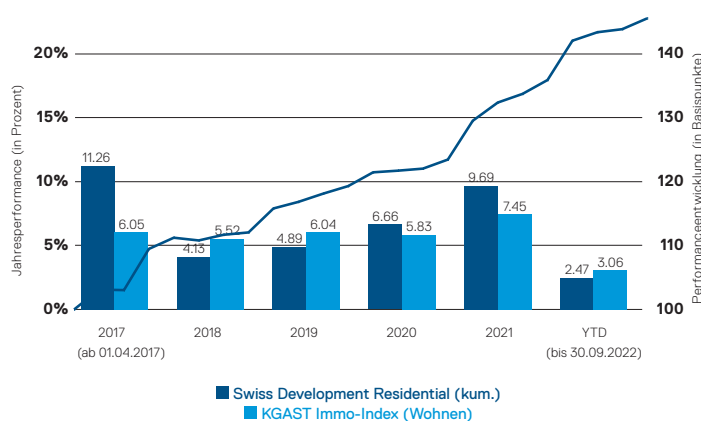
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. September 2022)

Genferseeregion und Westschweiz	32.8 %
Region Bern	5.3 %
Nordwestschweiz	17.6 %
Zürich	36.9 %
Innerschweiz	6.2 %
Ostschweiz	1.2 %

Rückblick

Im 3. Quartal 2022 wurde die Anlagegruppe «SDR» primär durch die Akquisition des Projektportfolios «Zürich/Opfikon» mit einem grossen Wertpotenzial ergänzt. Im Glasi-Quartier Bülach ist das Leben eingezogen und im August haben die ersten Gäste in die Alterswohnungen der Seniorenresidenz Tertianum bezogen. Ab 1. Oktober konnte Pro Senectute ihre Geschäftsstelle im Haus Roland eröffnen und am 20. Oktober folgte die Eröffnung der Denner-Filiale im Haus Quinn. Ab dem 1. November nimmt Tertianum den Betrieb der Pflegeabteilung auf.

Performance (per 30. September 2022)



Nutzungsart (per 30. September 2022)

Wohnen	67.9 %
Retail	3.2 %
Büro	18.4 %
Gewerbe, Industrie, Lager	7.8 %
Übrige	2.7 %

Ausblick

Das 4. Quartal 2022 steht im Zeichen der Konsolidierung und weiterer Kapitalerhöhungen. Transaktionsverfahren werden hauptsächlich im Hinblick auf das 1. Quartal 2023 verfolgt. Im Fokus stehen weiterhin die grösseren Agglomerationen der Deutschschweiz, verstärkt auch ausserhalb von Zürich.

Projekte im Fokus



Haldenstrasse 20, Zürich

Grundstückfläche 1'326 m²

Nutzungsart 100 % Wohnen

Baustart / Fertigstellung 2025 / 2026

Aktuell

Bereits im ersten Halbjahr 2022 konnte ein Grundstück mit einem bestehenden Mehrfamilienhaus aus den 50er Jahren im Züricher Binzquartier erworben werden. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Binz ist nach einer Überprüfung des Entwicklungsszenarios entschieden worden, einen Ersatzneubau mit Kleinwohnungen zu planen. Dank der angestrebten Regelmässigkeit, soll dieses Projekt bereits in vier Jahren fertiggestellt sein.



Zürich-Oerlikon

Grundstückfläche 6'894 m²

Nutzungsart Wohnen / Gewerbe

Baustart / Fertigstellung 2030 / 2032

Aktuell

In einem der sich am schnellsten entwickelnden Stadtquartieren von Zürich, unmittelbar an der Thurgauerstrasse gelegen, konnte ein Gebäude aus den frühen 90er Jahren akquiriert werden. Dieses wird in den kommenden Jahren dank der Mieteinnahmen die Cash-Flow Basis der Anlagegruppe weiter stärken. In der Zwischenzeit, kann eine Arealüberbauung mit überwiegender Wohnanteil projektiert werden, welche in rund zehn Jahren realisiert werden soll.

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. Emittent 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.