

Anlagestiftung
Steiner Investment Foundation

QUARTALSBERICHT Q4 2021 «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 1.2 Mrd.
Nettovermögen	CHF 966.2 Mio.
Performance YTD/2021 seit Lancierung	9.69 % 42.17%
NAV pro Anspruch	CHF 142.1702
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	36
Fertigstellungsvolumen	CHF 2.97 Mrd.
Belehnungsquote	18.76 %

Nach Stadium (per 31. Dezember 2021)

Entwicklung	88%
Bau	9%
Operativ	3%

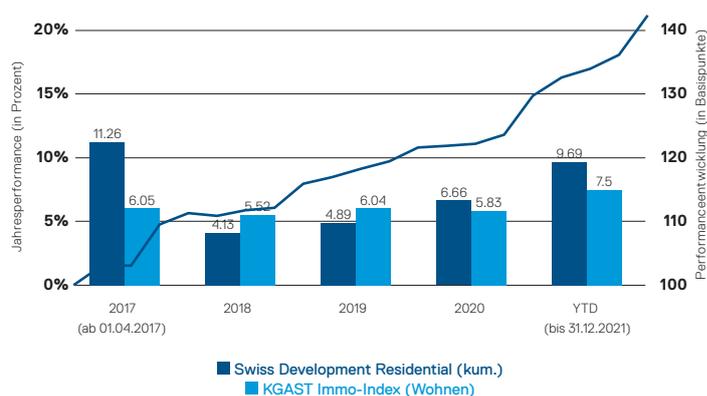
Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2021)

Genferseeregion	37%
Espace Mittelland	17%
Nordwestschweiz	18%
Zürich	18%
Ostschweiz	6%
Zentralschweiz	4%
Tessin	0%

Rückblick

Im 4. Quartal 2021 stand der Fokus der Anlagegruppe SDR «Swiss Development Residential» auf die Akquisition zweier wesentlicher Entwicklungsprojekten an zentralen Lagen in den Top-Städten Zürich (Hohlstrasse) und Genf sowie eines in der Agglomeration Zürich (Oetwil am See). Weitere Projekte zum Erwerb im Q1/2022 sind in Vorbereitung.

Performance (per 31. Dezember 2021)



Nutzungsart (per 31. Dezember 2021)

Wohnen	73%
Retail	2%
Büro	12%
Gewerbe, Industrie, Lager	12%
Übrige	1%

Ausblick

Für das 1. Quartal 2022 wird die Beurkundung von mindestens drei Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential erwartet. Der Jahresbeginn hat spannende Investitionsoportunitäten hervorgebracht. Diverse Investorenbieterverfahren wurden bereits aufgenommen. Die Akquisitionspipeline bleibt gut gefüllt mit verschiedenen Projekten mit Fokus auf die Deutschschweiz.

Projekte im Fokus



Zürich, Hohlstrasse 190/192

Hauptnutzflächen	12'387 m2
Hauptnutzfläche	3'824 m2
Parkplätze	193
Baustart / Fertigstellung	2029 / 2031

Aktuell

Die erste Immobilie der Steiner Investment Foundation in Zürich liegt mitten im hervorragend erschlossenen Quartier Aussersihl. Das neu erworbene Grundstück liegt im sich stark wandelnden Kreis 4. In den nächsten Jahren soll ein sorgfältiges Projekt mit einem zukunftsorientierten Nutzungsmix entwickelt werden. Das Ziel wird es sein gemeinsam mit der Stadt Zürich einen lebenswerten Wohn- und Arbeitsort zu schaffen. Nach Akquisitionen in den Stadtzentren von Basel und Genf ist die Anlagestiftung nun in allen drei Wirtschaftsmetropolen der Schweiz zentral vertreten.



Oetwil am See (ZH)

Hauptnutzfläche	8'736 m2
Wohnungseinheiten	89
Nutzungsart	Wohnen
Baustart / Fertigstellung	2025 / 2027

Aktuell

Wer sich in die Natur zurückziehen und doch die Nähe zum Zürcher Stadtleben nicht aufgeben will, findet in der beliebten Gemeinde Oetwil am See bald sein ideales Zuhause: Zwischen Ortskern und Naherholungsgebiet entsteht auf 16'000 Quadratmetern eine grosszügige Wohnliegenschaft mit gehobener Ausstattung. Die wichtigsten Läden, Restaurants, Ärzte und Schulen sind zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Kleine Gewerbeflächen im Erdgeschoss sollen den Standort im Grünen sanft beleben.

Kontakt

Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Peter Hausberger

CFO

Viviane Gschwindt

Investor Relations & Marketing Manager / Executive Assistant to CEO ad interim
Tel. +41 58 445 22 68
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 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 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.