

Anlagestiftung
Steiner Investment Foundation

QUARTALSBERICHT Q2 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 945.3 Mio.
Nettovermögen	CHF 732.6 Mio.
Performance YTD/2021 seit Lancierung	3.25%
NAV pro Anspruch	CHF 133.83
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	39
Fertigstellungsvolumen	CHF 2.45 Mrd.
Belehnungsquote	20.06%

Nach Stadium (per 30. Juni 2021)

Entwicklung	87%
Bau	9%
Operativ	4%

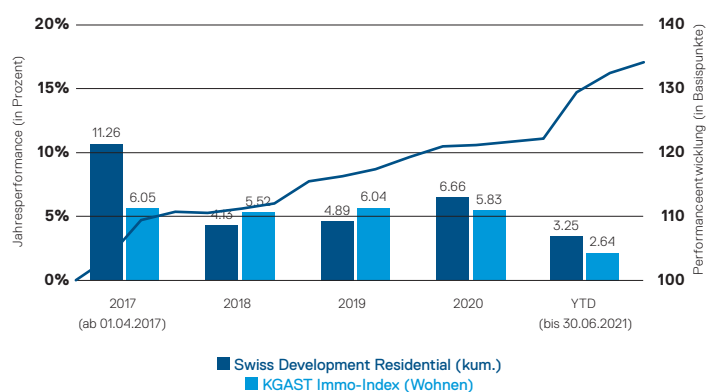
Marktwert nach Region (per 30. Juni 2021)

Genferseeregion	37%
Espace Mittelland	21%
Nordwestschweiz	21%
Zürich	9%
Ostschweiz	8%
Zentralschweiz	5%
Tessin	0%

Rückblick

Die Anlagegruppe SDR «Swiss Development Residential» konnte ihr Portfolio im 2. Quartal 2021 weiter ausbauen. Es konnten weitere 2 Entwicklungsprojekte akquiriert werden. Neben dem Areal von Roll in Breitenbach wurde das UBS-Gebäude am Aeschenplatz 6, im Zentrum von Basel, akquiriert. Diese beiden Liegenschaften mit attraktiven Zwischennutzungserträgen und hohem Entwicklungspotenzial sorgen zudem für eine geographische Ausgewogenheit im Portfolio des SDR.

Performance (per 30. Juni 2021)



Nutzungsart (per 30. Juni 2021)

Wohnen	68%
Retail	2%
Büro	13%
Gewerbe, Industrie, Lager	16%
Übrige	1%

Ausblick

Die Akquisitionspipeline des SDR ist weiterhin gut gefüllt und beinhaltet mehrere attraktive Wohnliegenschaften mit Entwicklungspotential. Die Fokus wird neben der Lagequalität auf die Rentabilität sowie die zeitliche Realisierung der Projekte gelegt. Potentielle Neuprojekte werden aktuell in enger Abstimmung mit der Immobilienentwicklung der Steiner AG analysiert und hinsichtlich einer möglichen Transaktion geprüft.

Projekte im Fokus



Basel Stadt, Aeschenplatz

Anlagevolumen SIF	ca. CHF 386 Mio.
Miete (Büro)	Vollvermietung bis mindestens 30.06.2022
Hauptnutzflächen	35'055 m ²
Nebennutzflächen	22'247 m ²
Parkplätze	365
Baustart / Fertigstellung	2027 / 2029
	Bebauungsplan Mitte 2024

Aktuell Die Steiner Investment Foundation hat an attraktivster Lage in Basel das Gebäude von der UBS erworben. Die Grossbank wird sich für mindestens 1 Jahr zurückmieten. In dieser Zeit wird die Entwicklung eng mit der Stadt Basel vorangetrieben und die künftige Nutzung der Liegenschaft bestimmt. Mit der Investition werden die Pensionskassengelder langfristig in ein Gebäude mit enormen Entwicklungspotential am bester Lage in Basel angelegt.



Breitenbach (SO), ehem. Von-Roll-Areal «Mitte»

Anlagevolumen SIF	ca. CHF 255 Mio.
Laufende Mieterträge	Solide Erträge aus Zwischennutzung während gesamter Projektdauer bis Ende 2035
Grundstücksfläche	16'000 m ²
Hauptnutzflächen	65'800 m ²
Parkplätze	450
Nutzungsart	Wohnen 80%, Gewerbe 20%
Baustart / Fertigstellung	2029 / 2035 (in 5 Etappen)
	Umzonung Mitte 2026

Aktuell Nähe Zentrum von Breitenbach (SO) befindet sich das Grundstück «Mitte», dem Hauptsitz der Von Roll Schweiz AG. Das Entwicklungsprojekt sieht eine Transformation vom Gewerbe-/ Industrie- in ein «Mixed-Use»-Areal vor. Das Konzept sieht von Wohneigentum, Mietwohnungen, Büro/Gewerbe sowie die Sanierung von Bestandsgebäuden vor.

Kontakt

Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Peter Hausberger

CFO

Viviane Gschwindt

Investor Relations & Marketing Manager / Executive Assistant

Tel. +41 58 445 21 28

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. 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.