



Leben  
zieht  
ein

2021

STEINER INVEST

# Inhalt

## **2 Vorwort des Stiftungsrates**

## **6 Highlights 2021**

## **8 Executive Summary**

11 Ausgewählte Referenzanleger

## **12 Ausblick 2022**

## **16 Nachhaltigkeit**

## **18 Die Anlagegruppe macht Schule**

## **22 Anlagestiftung**

22 Auf einen Blick

24 Gremien

25 Organigramm

26 Organisation

30 Geschäftsführung

34 Investment Committee

36 Anlagegruppen

## **38 Projektportfolio**

40 SDR Projekte & Portfolioübersicht

42 SDR Neue Projekte & Highlights

60 SDR Bestehende Projekte

72 SDC Projekte & Portfolioübersicht

## **78 Risikomanagement & Compliance**

## **80 Jahresrechnung**

82 Wichtige Kennzahlen

84 Jahresabschluss 2021

90 Anhang zur Jahresrechnung

116 Bericht der Revisionsstelle und Bewertungsbericht

# Vorwort des Stiftungsrates

Liebe Investoren  
Liebe Leser

**Eine Milliarde investiertes Kapital fünf Jahre nach Lancierung beweist: Die Anlagegruppe SDR hat in kurzer Zeit nach der Lancierung einen wichtigen Meilenstein erreicht. Unermüdlicher Einsatz und der Mut, über die Grenzen des Machbaren hinauszudenken, vorausschauendes Denken und Agieren haben uns hierhin gebracht. Zusätzlich hat sich unser Team die Agilität eines Start-ups bewahrt, was der Anlagegruppe heute ihren starken Charakter verleiht.**

Doch ein Team allein ist nichts ohne Partner, die sich für gute Ideen begeistern lassen und zur richtigen Zeit an Bord sind. Mit der Steiner AG als etablierte Immobilien-Entwicklungsexpertin haben wir in den letzten Jahren eine nachhaltig stabile Beziehung aufgebaut. Herausforderungen gehen wir gemeinsam an, ergänzen uns in unseren Fähigkeiten und finden für beide Unternehmungen zusammen optimale Lösungen.

Aber nicht nur gute Partner, auch unsere treuen Investoren stärken uns den Rücken. Ihr Vertrauen in die Anlagegruppe bestätigt uns auf unserem Weg. Die meisten Investoren sind seit unserer Lancierung im Jahr 2017 dabei und haben ihr investiertes Kapital Jahr um Jahr erhöht. Auf diesem Erfolg werden wir uns nicht ausruhen, sondern die Beziehungen mit spannenden, rentablen Entwicklungsprojekten lebendig halten.

Bewährtes zu kultivieren und Neuland zu beleben, ist unsere grosse Stärke. Mit drei Grossakquisitionen in Zürich und Basel sind wir mittlerweile fast zu gleichen Teilen in den wichtigsten Grossstädten der Deutschschweiz und der Romandie vertreten und sorgen damit für ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil. Auch die Fähigkeit, Projekte, die nicht mehr zur Strategie der Anlagegruppe passen, gewinnbringend zu verkaufen, haben wir im Geschäftsjahr eindrücklich unter Beweis gestellt.



«Eine Milliarde investiertes Kapital fünf Jahre nach Lancierung beweist:»

Ajay Sirohi  
Präsident des Stiftungsrates



# Vorwort des Stiftungsrates

Liebe Investoren  
Liebe Leser

**Eine Milliarde investiertes Kapital fünf Jahre nach Lancierung beweist: Die Anlagegruppe SDR hat in kurzer Zeit nach der Lancierung einen wichtigen Meilenstein erreicht. Unermüdlicher Einsatz und der Mut, über die Grenzen des Machbaren hinauszudenken, vorausschauendes Denken und Agieren haben uns hierhin gebracht. Zusätzlich hat sich unser Team die Agilität eines Start-ups bewahrt, was der Anlagegruppe heute ihren starken Charakter verleiht.**

Doch ein Team allein ist nichts ohne Partner, die sich für gute Ideen begeistern lassen und zur richtigen Zeit an Bord sind. Mit der Steiner AG als etablierte Immobilien-Entwicklungsexpertin haben wir in den letzten Jahren eine nachhaltig stabile Beziehung aufgebaut. Herausforderungen gehen wir gemeinsam an, ergänzen uns in unseren Fähigkeiten und finden für beide Unternehmungen zusammen optimale Lösungen.

Aber nicht nur gute Partner, auch unsere treuen Investoren stärken uns den Rücken. Ihr Vertrauen in die Anlagegruppe bestätigt uns auf unserem Weg. Die meisten Investoren sind seit unserer Lancierung im Jahr 2017 dabei und haben ihr investiertes Kapital Jahr um Jahr erhöht. Auf diesem Erfolg werden wir uns nicht ausruhen, sondern die Beziehungen mit spannenden, rentablen Entwicklungsprojekten lebendig halten.

Bewährtes zu kultivieren und Neuland zu beleben, ist unsere grosse Stärke. Mit drei Grossakquisitionen in Zürich und Basel sind wir mittlerweile fast zu gleichen Teilen in den wichtigsten Grossstädten der Deutschschweiz und der Romandie vertreten und sorgen damit für ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil. Auch die Fähigkeit, Projekte, die nicht mehr zur Strategie der Anlagegruppe passen, gewinnbringend zu verkaufen, haben wir im Geschäftsjahr eindrücklich unter Beweis gestellt.

«Wir sind nun Teil  
der Swiss-Real-Estate-  
Profi-League für  
Pensionskassen.»

Ajay Sirahi  
Präsident des Stiftungsrates

«Die Low-hanging Fruits auf dem Schweizer Immobilienmarkt sind geerntet. Projekte sind hoch komplex geworden.»



Trotz erfolgreicher Geschäfte erkennen wir auch, dass wir auch schwierige Projekte im Schweizer Markt erfolgreich akquirieren und umsetzen können. Die Akquise erfordert Ausdauer, Schnelligkeit und das Gespür, im richtigen Moment die richtigen Leute an einen Tisch zu holen. All das hat die Anlagegruppe im letzten Jahr beispielhaft umgesetzt. Die Branche ist herausfordernder geworden, aber wir als Team gemeinsam mit unserer Partnerfirma Steiner AG sind eingespielter denn je.

Diesen Teamgeist lebendig zu halten, ist unsere Mission. Genau wie unsere Bemühungen, bei der Fertigstellung von Gebäuden nicht aufzuhören. Erst wenn Wohnungen bezogen, Gärten bepflanzt, Quartiere belebt und Menschen voneinander berührt werden, zeigt unsere Projektentwicklung Früchte. Mehr noch, beim Einzug ins neue Haus gilt: Ab hier geht es erst so richtig los.

Herzlich

Ajay Sirohi  
Präsident des Stiftungsrates

# Highlights 2021

Erfolgreiche Entwicklungsprojekte seit der Gründung 2016

# 39

Vierte ordentliche Anlegerversammlung

## 23. März 2021

NAV

CHF

# 142.1702

 SDR

CHF

# 110.7512

 SDC

Rendite 2021

# 9.69 %

 SDR

# 6.46 %

 SDC

CHF

# 342 Mio.

Gezeichnetes Kapital

Erwarteter Marktwert aller Immobilienprojekte bei Fertigstellung

CHF

# 2.97 Mrd.

 SDR

CHF

# 93.10 Mio.

 SDC

Volumensteigerung des Nettovermögens SDR

# +79 %

Fertigstellungen

«Webereiweg»  
«Haslirain F»  
«Gloggeguet»

Neue Entwicklungsprojekte

# 6

Emissionen

# 4

 SDR

# 1

 SDC

Spatenstiche

**Résidences Flore&Sens** (ehem. Pelot)  
Estavayer-le-Lac (FR)

**Eolia** (ehem. Chien-Bœuf)  
Cossonay (VD)

Herausragendes Wachstum



# +77 %

Investiertes Kapital

Portfoliopositionierung

# «Top»

Rating nach Wüest Partner AG

Nettovermögen

CHF

# 966 Mio.

 SDR

CHF

# 17 Mio.

 SDC

# Executive Summary

**Mit einem Nettovermögen von 966 Millionen Franken und einer Volumensteigerung von 79% beim SDR hat die Steiner Investment Foundation im fünften Jahr ihres Bestehens ein besonders eindrückliches Wachstum erzielt.**

Auch die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres ausgewiesene ausgezeichnete Rendite von 9.69% beweist, dass sich die Erfolgsstrategie der Anlagegruppe auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bewährt.

«Mit der Kombination aus Volumensteigerung, Renditeerfolg und Aufwertungsgewinnen über zahlreiche Immobilienprojekte hinweg sind wir finanziell nicht nur stabil, sondern äusserst erfolgreich aufgestellt», resümiert CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger. «Der reibungslose Abverkauf von Eigentumsliegenschaften sowie eine niedrige Leerstandsquote bei Bestandsobjekten wirkten sich im Geschäftsjahr zusätzlich wertsteigernd aus.» Mit mittlerweile fast 300 Eigentumswohnungen auf dem Markt könne die Stiftung eine konstante Liquidität und laufende Erträge sicherstellen.

#### **Kapital aus Emissionen erfolgreich reinvestiert**

Dass es den Machern der Anlagegruppe gelungen ist, das in vier Emissionen gezeichnete Kapital von knapp 350 Millionen Franken unmittelbar in neue Immobilienprojekte zu reinvestieren, gilt als besonderer Erfolgsfaktor im Geschäftsjahr 2021. Gleichzeitig blieb die Anlagegruppe für Marktopportunitäten offen. Mit dem Verkauf von Liegenschaften in Rorschach, Emmenbrücke und Allschwil ist es gelungen, Projekte innerhalb der frühen Entwicklungsphase gewinnbringend an einen Drittinvestor zu verkaufen.

#### **Gute Performance über alle 39 Entwicklungsprojekte hinweg**

Neben rentablen Abverkäufen und drei fertiggestellten Liegenschaften konnte das Projektportfolio der «Swiss Development Residential» (SDR) um sechs Akquisitionen erweitert werden. Besondere Highlights sind die Projekte «Hohlstrasse» und «Aeschenplatz», die sich in Top-Lagen von Zürich und Basel befinden. «Dass wir nun auch in den besonders hartumkämpften Märkten



«2021 war für die Steiner Investment Foundation von ausgezeichneter Rendite mit überdurchschnittlichem Wachstum geprägt.»

Reto Niedermann  
Vizepräsident Stiftungsrat, CEO ad interim



# Executive Summary

**Mit einem Nettovermögen von 966 Millionen Franken und einer Volumensteigerung von 79% beim SDR hat die Steiner Investment Foundation im fünften Jahr ihres Bestehens ein besonders eindrückliches Wachstum erzielt.**

Auch die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres ausgewiesene ausgezeichnete Rendite von 9.69% beweist, dass sich die Erfolgsstrategie der Anlagegruppe auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bewährt.

«Mit der Kombination aus Volumensteigerung, Renditeerfolg und Aufwertungsgewinnen über zahlreiche Immobilienprojekte hinweg sind wir finanziell nicht nur stabil, sondern äusserst erfolgreich aufgestellt», resümiert CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger. «Der reibungslose Abverkauf von Eigentumsliegenschaften sowie eine niedrige Leerstandsquote bei Bestandsobjekten wirkten sich im Geschäftsjahr zusätzlich wertsteigernd aus.» Mit mittlerweile fast 300 Eigentumswohnungen auf dem Markt könne die Stiftung eine konstante Liquidität und laufende Erträge sicherstellen.

**Kapital aus Emissionen erfolgreich reinvestiert**  
Dass es den Machern der Anlagegruppe gelungen ist, das in vier Emissionen gezeichnete Kapital von knapp 350 Millionen Franken unmittelbar in neue Immobilienprojekte zu reinvestieren, gilt als besonderer Erfolgsfaktor im Geschäftsjahr 2021. Gleichzeitig blieb die Anlagegruppe für Marktopportunitäten offen. Mit dem Verkauf von Liegenschaften in Rorschach, Emmenbrücke und Allschwil ist es gelungen, Projekte innerhalb der frühen Entwicklungsphase gewinnbringend an einen Drittinvestor zu verkaufen.

**Gute Performance über alle 39 Entwicklungsprojekte hinweg**  
Neben rentablen Abverkäufen und drei fertiggestellten Liegenschaften konnte das Projektportfolio der «Swiss Development Residential» (SDR) um sechs Akquisitionen erweitert werden. Besondere Highlights sind die Projekte «Hohlstrasse» und «Aeschenplatz», die sich in Top-Lagen von Zürich und Basel befinden. «Dass wir nun auch in den besonders hartumkämpften Märkten



«Das bestätigt unsere Strategie und beweist den starken Charakter unseres Teams.»

Reto Niedermann  
Vizepräsident Stiftungsrat, CEO ad interim

der Schweiz mit Grossprojekten vertreten sind, macht uns stolz», sagt CEO ad interim Reto Niedermann und verspricht: «Investoren können sich auf innovative Entwicklungskonzepte und weiterhin positive Renditeaussichten freuen.»

Die Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) hielt sich mit einem geplanten Fertigstellungswert von 93.10 Millionen Franken im Geschäftsjahr stabil. Im Jahr 2022 soll sie mit einer Umstrukturierung an den Erfolg des SDR anknüpfen.

#### Vernetzte Teams als Erfolgsfaktor

Hochqualifizierte Mitarbeitende, die über ihre Bereichsgrenzen hinausdenken, gelten seit jeher als Erfolgsfaktor der Steiner Investment Foundation. Dementsprechend baute die Anlagegruppe ihr Team im Geschäftsjahr weiter aus. «Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali ergänzte uns mit seiner langjährigen Erfahrung im Management von Grossprojekten, die er bereits in zahlreichen Bauherrenfirmen unter Beweis stellte», so Reto Niedermann.

Marcel Weiler kombiniert als neuer Head Transaction Management ein Architekturstudium mit exzellentem Finanz-Know-how, das er unter anderem bei Wüest Partner und Swiss Life mit der Betreuung von Immobilienfonds aufbaute.

«Auch für unsere Investoren zahlt es sich aus, dass wir dank hochqualifizierter mitarbeitenden Partnern auf Augenhöhe begegnen und Projekte mit langem Zeithorizont nachhaltig vorantreiben», sagt Reto Niedermann und ergänzt: «Nur mit einer Top-Mannschaft holen wir von der Akquise bis zur Vermarktung das Beste aus unseren Projekten heraus.»



Herausragendes Wachstum

Volumen-  
steigerung 2021

79%

SDR

Nettovermögen

CHF

966 Mio.

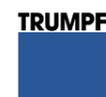
SDR

CHF

17 Mio.

SDC

## Ausgewählte Referenzanleger



# Ausblick 2022

**Laut Ernst & Young Trendbarometer bleibt der Schweizer Immobilien-Investmentmarkt im Jahr 2022 für Anleger attraktiv. Auch die Steiner Investment Foundation geht davon aus, dass sich abgesehen von Büroliegenschaften in Peripherie-Gebieten und Shopping-Centern alle Immobiliensektoren mittelfristig von den Auswirkungen der Pandemie erholen werden.**



«Der Austausch mit unseren Kunden ist uns enorm wichtig.»

Tobias Meyer  
Head of Development & Construction



# Ausblick 2022

Laut Ernst & Young Trendbarometer bleibt der Schweizer Immobilien-Investmentmarkt im Jahr 2022 für Anleger attraktiv. Auch die Steiner Investment Foundation geht davon aus, dass sich abgesehen von Büroliegenschaften in Peripherie-Gebieten und Shopping-Centern alle Immobiliensektoren mittelfristig von den Auswirkungen der Pandemie erholen werden.

«Sie sollen Einblicke in unsere Arbeit und unsere Projekte erhalten.»

Tobias Meyer  
Head of Development & Construction

# Ausblick 2022

## Klimawandel beeinflusst die Rendite nachhaltig

Schon das letzte Jahr hat gezeigt: CO<sub>2</sub>-Bilanzen, ESG-konforme Strategien und smarte Infrastruktur bestimmen die Kaufentscheidungen von institutionellen Investoren immer mehr. Mit Auswirkungen auf die Preise: 75% der von der Ernst & Young AG befragten Investoren beobachten Preisaufschläge bei ESG-konformen Immobilien und rechnen damit, dass die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in den kommenden Jahren zu einem Renditeanstieg führt.

## Steigender Hypothekarzins erschwert den Kauf

Mit den steigenden Immobilienpreisen in der Schweiz haben auch die Hypothekarzinsen massiv zugelegt. Die Folge: Ein eigenes Heim rückt für breite Bevölkerungsschichten in immer weitere Ferne. CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger bleibt optimistisch: «Qualitätsvolles Stockwerkeigentum an guten Lagen wird nach wie vor eine attraktive Investitionsmöglichkeit sein. Mit mittlerweile fast 300 Eigentumswohnungen auf dem Markt werden wir der starken Nachfrage an werthaltigem Wohnraum insbesondere in urbanen Regionen gerecht.»

## Demografischer Wandel verlangt Umdenken in der Entwicklung

Neben Megatrends wie Klimawandel und Digitalisierung wird auch der demografische Wandel den Immobilienmarkt in den kommenden Jahren beeinflussen. Prägend werden vor allem die Alterung der Bevölkerung sowie die Abkehr vom klassischen Familienbild sein. Die Steiner Investment Foundation reagiert auf diese Entwicklungen mit generationsübergreifenden Quartierentwicklungsplänen, innovativen Wohnformen sowie durch Akquisitionen mit optimaler Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur.

## Mit qualitativen Umsetzungen weiterwachsen

Das Wachstum im Jahr 2022 weiter voranzutreiben, aber den Fokus auf hochwertige Umsetzungen zu behalten, ist für die Macher der Anlagegruppe das Ziel. «Wir haben immer auf solide Entwicklungskonzepte, hohe Standortqualität und beste Mikro- und Makrolagen gesetzt. Diese Strategie hält uns auch in unsicheren Zeiten auf Kurs», so Reto Niedermann. «Ein ausgewogenes Verhältnis aus Miet- und Eigentumswohnungen lässt uns zudem flexibel auf Marktgeschehnisse reagieren.» Abwarten und beobachten werde man aber auch im kommenden Geschäftsjahr nicht, sondern die Investoren mit neuen Produktentwicklungen begeistern.

## Investoren sollen künftig stärker eingebunden werden

Damit Investoren den Verlauf von Projekten zeitnah mitverfolgen können, hat die Steiner Investment Foundation im Geschäftsjahr ihren Webauftritt überarbeitet. Sämtliche Bauvorhaben werden auf [www.steinerinvest.com](http://www.steinerinvest.com) konstant aktualisiert. Zudem informiert ein Newsletter über anstehende Events, wie etwa Führungen durch fertiggestellte Grossprojekte. «Der Austausch mit unseren Investoren ist uns enorm wichtig. Sie sollen Einblicke in unsere Arbeit erhalten und live erleben dürfen, wie sie von unserer vernetzten Arbeitsweise und von unseren Partnerschaften, wie mit der Steiner AG, profitieren», so Viviane Gschwindt.

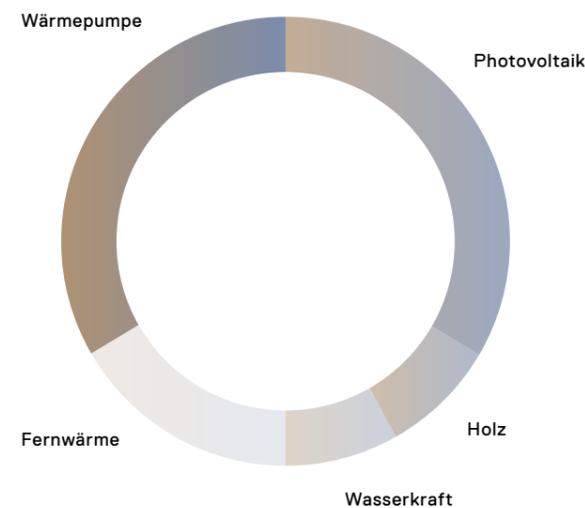
# Nachhaltigkeit

sichert die Renditen langfristig



45% des Energieverbrauchs und 24% der Treibhausgas-Emissionen gehen von Gebäuden aus. Eine Bilanz, die Entwickler von Neubauten zum Handeln zwingt. Auch die Anlagegruppe nimmt ihre Verantwortung ernst und orientiert sich mit ihren Zielen für nachhaltige Immobilienentwicklung an der UNO-Agenda 2030. Das Versprechen an Investoren: Wer heute schon für kommende Generationen plant, stellt langfristig stabile Renditen sicher.

## Nicht fossile Heizsysteme als Standard



Gebäude  
im Minergie-  
Standard

# 19

- Hoher Anspruch an Architektur
- Ausgewogener Mix aus Mietwohnungen und Stockwerkeigentum
- Flexible Grössen und Grundrisse

## Ziele für nachhaltige Entwicklung

### Gesundheit und Wohlergehen

- Tageslicht nutzen
- Lärmemissionen berücksichtigen
- Altersgerechte Wohnungen und generationsübergreifende Quartiere planen

### Geschlechtergleichheit

- Chancengleichheit für alle Mitarbeitenden garantieren

### Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen

- Massnahmen installieren, die den Wasserverbrauch in Gebäuden reduzieren
- Regenwasser auf dem Grundstück versickern lassen

### Bezahlbare und saubere Energie

- Neubauten im Minergie-Label umsetzen
- CO<sub>2</sub>-arme Energiequellen wie Erdsonden-Wärmepumpen, Seewasser-Wärmepumpen, Fernwärme oder Solarenergie nutzen
- Elektro-Mobilität anbieten

### Industrie, Innovation und Infrastruktur

- Langlebige Materialien und Technologien einsetzen
- Gebäude und Areale für innovative Zwischennutzung bereitstellen

### Nachhaltige Städte und Gemeinden

- Anwohner und Gemeinde frühzeitig in Entwicklungspläne mit einbeziehen
- Gute Anbindungen an öffentlichen Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen gewährleisten

### Nachhaltige/r Konsum und Produktion

- Einfache Entsorgungsmöglichkeiten schaffen
- Tiefe Leerstandsquote anstreben
- Wirtschaftliche Grundrisse planen

### Leben an Land

- Bestehende Grünflächen in Entwicklungskonzepte integrieren
- Flüsse renaturieren
- Biodiversität fördern
- Bodenversiegelung minimieren
- Klimarisiken vermeiden

### Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen

- Geschäftsabläufe jederzeit transparent aufzeigen
- Regelmässigen Austausch mit Investoren fördern
- Verhaltenskodex mit höchsten ethischen Standards einhalten

# Die Anlagegruppe macht Schule

**Mit dem grossherzigen Einsatz und Entwicklungs-Know-how der Steiner Investment Foundation erhalten indische Schüler ein Sprungbrett ins Leben.**

«Bildungschancen in ländlichen Regionen Indiens sind Mangelware. Ein Abriss der Jacob High School hätte bedeutet, dass Kinder der Provinz Moradabad täglich über 100 km fahren müssen, um das nächste Klassenzimmer zu erreichen. Für Zugehörige der Arbeiterklasse wäre das keine Option. Sie wären von der Möglichkeit, Bildung zu erfahren, komplett abgerissen», erklärt Ajay Sirohi. Mit privaten Geldern gründete er kurzerhand eine Stiftung und rettete die Schule vor dem Untergang.

Als der Jacob High School im letzten Jahr unter den Folgen von Corona und starkem Monsuneinbruch zum zweiten Mal die Schliessung drohte, schritt Ajay Sirohi erneut ein. Diesmal mit dem Engagement der Steiner Investment Foundation im Rücken. Schon mit wenigen finanziellen Mitteln erreichte man für die rund 500 Schüler Grosses: Neben aufwendigen Dachreparaturen wurde die gesamte Gebäudestruktur neu aufgesetzt. Auch eine Bibliothek sowie die Ausstattung für Physik- und Chemie-Labore wurden durch Spenden der Anlagestiftung getragen.

«Jetzt, wo wir mit der Steiner Investment Foundation eine respektable wirtschaftliche Grösse erreicht haben, wächst auch unsere Verantwortung. Wir müssen über den Tellerrand Schweiz hinausschauen. Mit unserem Einsatz und geringen finanziellen Mitteln machen wir nicht nur Symptom-Behebung, sondern bauen ein Bildungsprojekt auf, das nachhaltig sinnvoll und überprüfbar ist», resümiert Ajay Sirohi zufrieden.

Seine Vision: «Wir möchten den Schülern nicht nur intellektuelle Fähigkeiten mitgeben. Sie sollen das Handwerkszeug bekommen, um mit Berufen wie Elektriker, Schreiner, Maler oder Maurer tatsächlich nach dem Abschluss Geld verdienen zu können.» Bildung allein reiche nicht aus. Viele Kinder,

Was hierzulande Pflicht ist, ist in grossen Teilen Indiens immer noch ein Privileg: Besonders für ärmere Kinder gehört die Zeit in der Schule zu den glücklichsten Stunden ihres Tages. Hier können sie ganz sie selbst sein und ihre Fähigkeiten und Interessen ausleben, statt unter Schwerstbedingungen in der Familie auszuhelfen.



Indien

500

Schülerinnen  
und Schüler

Mädchen-  
anteil

70 %

1

Schule =  
Chancen  
auch für Kinder aus  
Arbeiterfamilien

Vision

die lesen und schreiben können, landeten später trotzdem wieder in der Abhängigkeit von ihren Familien. «Deshalb arbeiten wir mit Firmen in der Umgebung zusammen, um den Kindern effektive Einstiegs-möglichkeiten zu garantieren», berichtet Ajay Sirohi.

Der Stiftungsratspräsident und CEO der Steiner AG weiss, wovon er spricht. Er selbst besuchte schon im Alter von vier Jahren ein Internat. «In Indien werden die Weichen früh gestellt. Wer in jungen Jahren den richtigen Support erfährt, kann Grosses erreichen. Alle anderen werden es kaum schaffen. Ich freue mich, dass wir mit der Steiner Investment Foundation auch für jene Kinder ein Sprungbrett ins Leben geschaffen haben», so Ajay Sirohi, der auch mit diesem Projekt bewiesen hat, dass er grosse Chancen erkennt, wenn sie sich ergeben. Auch wenn der Return on Investment diesmal nicht in die eigenen Kassen fliesst – für Kinder mit Potenzial ist er ein Riesengewinn.



In Indien werden Männer bei der Jobsuche immer noch klar bevorzugt. Die Jacob High School hält dagegen und leistet mit einem Mädchenanteil von 70% einen Beitrag für ausgleichende Gerechtigkeit.



«Jetzt, wo wir mit der Steiner Investment Foundation eine respektable wirtschaftliche Grösse erreicht haben, wächst auch unsere Verantwortung.»

Ajay Sirohi  
Präsident des Stiftungsrates

# Anlagestiftung auf einen Blick

**2016** gegründet

## Reguliert

von der Oberaufsichtskommission  
Berufliche Vorsorge (OAK BV)

## Werte

- Innovationsdenken
- Partnerschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

## Kompetenzen

- Investment Management
- Transaction Management
- Development & Construction Management
- Asset Management

Unabhängig  
selbstverwaltet &

## Exklusiv

für Schweizer  
Personalvorsorgeeinrichtungen

**1.**

Schweizer  
Anlagestiftung  
mit Fokus  
auf Immobilien-  
projekt-  
entwicklung

## Anlagegruppen

«Swiss  
Development  
Residential»

Lancierung März 2017

«Swiss  
Development  
Commercial»

Lancierung Oktober 2019

Optimale Risikoallokation  
und faire Beteiligung am  
Entwicklungserfolg.

**39**

Immobilien-  
projekte

# Gremien

Die Stiftung mit Sitz in Zürich wird von langjährigen Branchenexperten geführt und setzt sich aus Stiftungsrat, Geschäftsführung und Investment Committee zusammen.

## Stiftungsrat



Ajay Sirohi  
Präsident



Reto Niedermann  
Vizepräsident



Andreas Hürlimann  
Mitglied



Luzius Hitz  
Mitglied



Hendrik van der Bie  
Mitglied

## Geschäftsführung



Reto Niedermann  
CEO ad interim



Peter Hausberger  
CFO & Head of Asset Management



Tobias Meyer  
Head of Development & Construction

## Investment Committee



Michael Schiltknecht  
Vorsitzender



Dr. Christoph Zaborowski  
Stellvertretender Vorsitzender



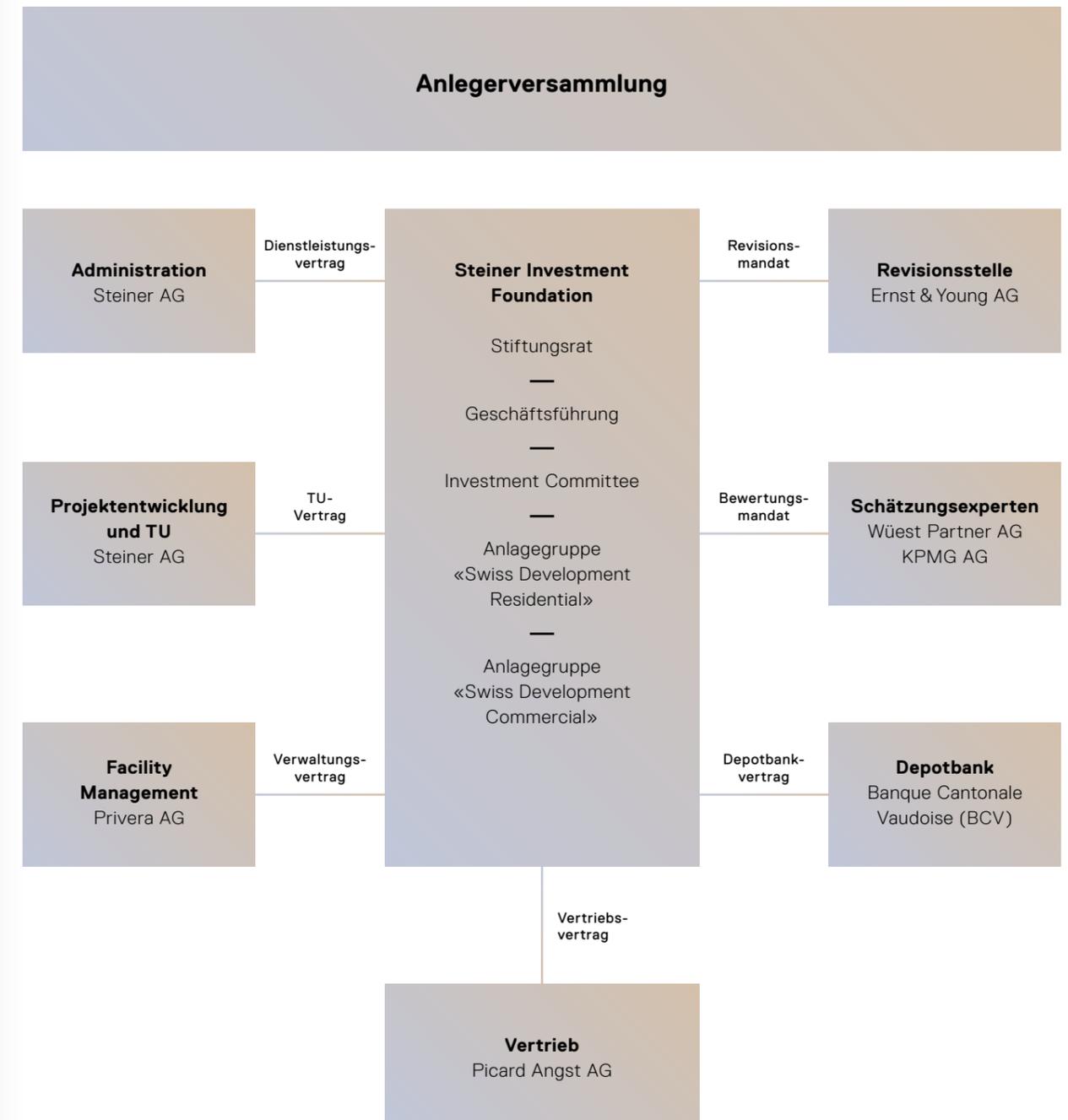
Dr.-Ing. Sevim Rissi  
MRICS-Mitglied



Prof. Dr. Markus Schmidiger  
MRICS-Mitglied

# Organigramm

Beteiligte Personen, Gremien und Vertragsstrukturen in der Übersicht



# Organisation

## Stiftungsrat



Ajay Sirohi  
Präsident

«Gute Partnerschaften sollte man Jahr für Jahr lebendig halten, indem man sie kontinuierlich pflegt.»

CEO der Steiner AG seit Juli 2021

Erfolgreiche Karrierestationen als CFO in multinationalen Unternehmen wie GE Infrastructure, United Technologies for Building and Aerospace, ITT und Goodyear Dunlop

Verantwortete Investitionen im Bereich Immobilien, Infrastruktur, erneuerbare Energien und Einzelhandel

Master in Business Administration /  
Master in International Business

Bachelor in Mathematik



Andreas Hürlimann  
Mitglied

«Nach zwei speziellen Jahren nehme ich mir die Zeit, den Draht zu Freunden und Berufskollegen wieder 1:1 zu beleben.»

Selbstständiger Unternehmer und unabhängiger Verwaltungsrat im Bereich Digitalisierung, Mobilität, Gebäude- und Energietechnik

Verwaltungsratspräsident des Sustainable Real Estate Switzerland SICAV

Über 20 Jahre Erfahrung in der Industrie (Energie, Telekom) und in der Beratung (Strategie- und Technologiemanagement, Executive, Board Governance)

Master of Science / ETH Zürich

Diploma of Advanced Studies in Finance and Real Estate / Universität Zürich

Was möchtest du in diesem Jahr – privat oder beruflich – neu beleben?



Hendrik van der Bie  
Mitglied

«Ich will aus dem unfreiwilligen Cocooning ausbrechen und meinen Wohnraum mit einer neuen Gartengestaltung verschmelzen lassen.»

Gründer und Geschäftsführer der IFR Institute for Financial Research AG / St. Gallen

Langjährige Erfahrung als Senior Investment Controller bei Complementa Investment-Controlling AG

Mitglied verschiedener Anlagekommissionen von Pensionskassen und Stiftungen

Executive MBA der Universität St. Gallen

Certified Master of Financial Planning

Eidg. dipl. Finanzanalytiker und Vermögensverwalter

Betriebsökonom HWV



Luzius Hitz  
Mitglied

«Ich möchte wieder uneingeschränkte Begegnungen und Berührungen erleben und sie mit inspirierenden Freiräumen, ob in der Natur oder in der Stadt, in Einklang bringen.»

Baut seit 2017 die Bauherrenvertretung im Development & Construction Office der Steiner Investment Foundation auf

Über zwanzig Jahre Erfahrung als Bauherrenberater bei der ABB Immobilien AG und Schweiz-Immo AG

Selbstständiger Architekt und Bauherrenvertreter für private und institutionelle Investoren / HITZ BauherrenBerater GmbH

Master in Architektur ETH



Stiftungsrat

Andreas Hürlimann  
Luzius Hitz  
Ajay Sirohi  
Reto Niedermann  
Hendrik van der Bie  
(v.l.n.r.)

## Geschäftsführung



Reto Niedermann  
Vizepräsident Stiftungsrat, CEO ad interim

«Die Basler Fasnacht als Unesco-Kulturerbe sollte besonders für die junge Generation wieder zum Leben erweckt werden.»

Inhaber / Interim & Project Manager auf C-Level (Finanz-, Asset Management und Immobilienindustrie), STYLE INVEST GmbH

Über 25-jährige Erfahrung in verschiedenen operativen und strategischen Führungspositionen mit Fokus auf Business Development, Change-Management, Marketing & Distribution

Wichtige Karrierestationen bei UBS, ACOLIN, DJE Finanz AG als Head of Fund Distribution

Eidgenössischer Prüfungsexperte für Marketing- und Verkaufsleiter

Was möchtest du in diesem Jahr – privat oder beruflich – neu beleben?



Tobias Meyer  
Head of Development & Construction

«Dieses Jahr soll meine Schefflera arboricola strahlen – ich will endlich meinen grünen Daumen entdecken.»

20 Jahre Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche  
Bauherrenvertretung für Investitions-, Entwicklungs-, Neubau- und Sanierungsprojekte

Wichtige Karrierestationen: Bau- und Projektleiter bei Steiner AG / Real Estate Project Manager bei Swiss Life Asset Management AG / Head Portfolio & Construction bei Stone Estate Swiss Management AG

Dipl. Architekt ETH und MAS in Baumanagement



Peter Hausberger  
CFO & Head of Asset Management

«Ich reaktiviere mein Pinarello-Rennrad aus dem Jahre 1998. Ein Schmuckstück mit Alurahmen und altgediegener Veloce-Schaltung. Die Schweizer Bergstrassen rufen!»

Mehrjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Geschäftsführung

CFO der SuissePromotion Immobilien AG, Zug / Schweiz, und CFO der Unternehmensgruppe Wetscher, Innsbruck / Österreich

Executive MBA in Business Engineering an der Universität St. Gallen

Diplomstudium Wirtschaft und Management am Management Center Innsbruck



Geschäftsführung

**Tobias Meyer**  
**Peter Hausberger**  
**Reto Niedermann**

(v.l.n.r.)

## Investment Committee



Michael Schiltknecht  
Vorsitzender

«Das Leben ist vielfältig, und so sollen auch die Lebensräume sein, die wir für die Zukunft gestalten.»

Seit Juli 2021 Co-CEO der Steiner AG

Berufliche Stationen im Real Estate bei der AXA, Credit Suisse und als Architekt

Verschiedene Verwaltungsratsmandate

Dipl. Architekt ETH und Betriebsökonom FH und Dozent an der Hochschule für Wirtschaft Zürich



Dr. Christoph Zaborowski  
Stellvertretender Vorsitzender

«Ich freue mich darauf, meiner Kreativität freien Lauf zu lassen: im Rahmen eigener Immobilienprojekte, beim Planen neuer Produkte und mit einer wieder freieren Ferienplanung.»

Eigentümer / REFL Invest AG  
Mitglied des Verwaltungsrats Von Rotz Holding AG  
Mitglied des Verwaltungsrats / Fundamenta Group Holding AG  
Präsident des Verwaltungsrats / Deal Estate AG / BS2 AG  
Mitglied des Aufsichtsrats / Fundamenta Group Deutschland AG  
Mitglied des Investment Committee / FG Wohninvest Deutschland  
Mitglied des Immobilienausschusses / PK Lonza  
Member of the Board / COL Wine Ltd  
Dipl. Volkswirt / Dr. oec. publ. / Konstanz / Kingston (UK) / Zürich



Prof. Dr. Markus Schmidiger  
MRICS-Mitglied

«Gerade in der jetzigen Zeit will ich Leichtigkeit und Lebensfreude kultivieren: So baue ich gerade unseren Bauernhof zu einem Seminar- und Begegnungszentrum aus.»

Leiter CC Immobilienmanagement / Hochschule Luzern  
Mitgründer und VRP Engel & Völkers Wohnen Schweiz  
Führte Immobilienportfolios von über 1 Mrd. Franken  
Mitglied verschiedener Stiftungsräte und Investment Committee  
Digitalisierungsexperte und Business-Angel Promotion / Universität St. Gallen  
Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»



Dr.-Ing. Sevim Rissi  
MRICS-Mitglied

«In diesem Jahr möchte ich meine persönlichen Kontakte und Hobbys wiederbeleben.»

Leiterin Immobilienmanagement / Pensionskasse ALSA  
Fachmitglied der eidgenössischen Schätzungskommission / Kanton Zürich  
Freie Immobilien-Beraterin mit internationalem Netzwerk  
Immobilienexpertin mit über 20 Jahren Berufserfahrung  
Dissertation / Technische Universität München (TUM)  
Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»

Was möchtest du in diesem Jahr – privat oder beruflich – neu beleben?

# Anlage- gruppen

Erste Wahl für die Immobilien-  
anlagen der Schweizer  
Vorsorgeeinrichtungen.

## Suchprofil «Swiss Development Residential»

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) ist eine innovative und nachhaltige Anlagelösung mit aktuell 36 schweizerischen Wohnprojekten. Das gut diversifizierte Portfolio setzt sich aus der Akquisitionspipeline der Steiner AG sowie aus unabhängigen Immobilienkäufen zusammen. Bei der Projektauswahl hat die ausgewogene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten Priorität.

Mit dem SDR profitieren Anleger von äusserst attraktiven Deals im Markt. Der grösste Teil der Einwertungs-gewinne wird zum Zeitpunkt der Baubewilligung bilanziert, das heisst, Early-Bird-Investoren erhalten im Vergleich zu späteren Anlegern eine zeitnahe und gerechte Vergütung ihres höheren Risikoinvestments.

### Nutzungsarten

- Wohnen (Miete und Stockwerkeigentum)
- Büro oder Verkauf als Teil von Überbauungen

### Lagen

- Schweizer Städte mit über 20 000 Einwohnern und deren Einzugsgebiete
- Attraktive Mikrolagen mit guter Verkehrs-anbindung

### Entwicklungsstand

- Früher Einstieg (noch vor Quartierplan-verfahren oder Baubewilligung)
- Umzonungen / Umnutzungen
- Abbruch / Neubau

### Anlagevolumen

20 – 150 Mio. CHF pro Projekt

### Anlagezielrendite

5.5%

Lagen  
in Schweizer  
Städten mit  
über  
**20 000**  
Einwohnern

**20-  
150** Mio.  
Anlage-  
volumen  
in CHF  
pro Projekt

Anlageziel-  
rendite  
**5.5%**

Die Steiner Investment Foundation setzt auf Kontinuität: Schweizer Vorsorgeeinrichtungen haben die Chance, in zwei Anlagegruppen zu investieren, die langfristig stabile Renditen erzielen. Ein aktives Portfoliomanagement sichert Investoren zusätzliche Gewinnmöglichkeiten.

## Suchprofil «Swiss Development Commercial»

Die Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) spezialisiert sich auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Gewerbeimmobilien. Bei der Standortauswahl werden Immobilienmarktzyklen, aktuelle Wirtschaftskraft sowie das politische, rechtliche und steuerliche Umfeld berücksichtigt. Der Fokus liegt auf Industrie-4.0-Büros, Co-Working-Spaces und innovativen Gewerbenutzungen.

Exzellentes Risikomanagement trifft auf über 100 Jahre Bau- und Entwicklungserfahrung der Steiner AG und macht den «Swiss Development Commercial» für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zu einer äusserst interessanten Investitionsmöglichkeit.

### Nutzungsarten

- Industrie-4.0-Büros und Infrastruktur
- Innovative Gewerbe
- Co-Working-Spaces
- Studentenhoteles
- Retail
- Gemischte Nutzung und andere innovative Produkte

### Lagen

- Schweizer Städte mit über 20 000 Einwohnern und deren Einzugsgebiete
- Attraktive Mikrolagen mit guter Verkehrs-anbindung
- Bei Logistik: ideale Anbindung ans Autobahn-netz

### Entwicklungsstand

- Früher Einstieg (noch vor Quartierplan-verfahren oder Baubewilligung)
- Umzonungen / Umnutzungen
- Abbruch / Neubau

### Anlagevolumen

20 – 100 Mio. CHF pro Projekt

### Anlagezielrendite

5.5%

Lagen  
in Schweizer  
Städten mit  
über  
**20 000**  
Einwohnern

**20-  
100** Mio.  
Anlage-  
volumen  
in CHF  
pro Projekt

Anlageziel-  
rendite  
**5.5%**

# Projekt- portfolio Übersicht 2021

# Swiss Development Residential



**«In nur fünf Jahren hat sich die Steiner Investment Foundation fest im Markt etabliert. Dank der bewussten Fokussierung auf Immobilienentwicklung und den engen Partnerschaften mit verschiedenen Stakeholdern konnte die Anlagestiftung stetig wachsen und sich im mittlerweile hart umkämpften Immobilienmarkt durchsetzen. Die neuen Akquisitionen an hervorragenden Lagen der Grossstädte Basel, Zürich und Genf reflektieren nur einen Teil dieser Erfolgsgeschichte.»**

Milan Dejanovic  
Senior Transaction Manager

# Portfolioübersicht

## Swiss Development Residential

### Geplante Fertigstellungen

2022	2025	2027
<b>Bramois*</b> Sion (VS)	<b>Florissant</b> Genf (GE)	<b>Hochhaus Papiermühle (Espace)</b> Ittigen (BE)
<b>Glasi-Quartier</b> (Gebäude P, Q, R, S, O) Bülach (ZH)	<b>Sonnhalde*</b> Vitznau (LU)	<b>Valsainte rf 720*</b> Vevey (VD)
<b>Les Rives de la Baye</b> Montreux (VD)	<b>Neuhegi*(Gewerbe)</b> Winterthur (ZH)	<b>Worblental (Espace)</b> Ittigen (BE)
<b>La Colline*</b> Arlesheim (BL)	<b>Sonnenplatz (ehem. Sonne)*</b> Emmenbrücke (LU)	<b>Jardin des Nations</b> Genf (GE)
	<b>Neuhausstrasse*</b> Basel (BS)	<b>Schachenweid</b> Oetwil am See (ZH)
<b>2023</b>		<b>2028 ff</b>
<b>Eolia</b> (ehem. Chien-Bœuf) Cossonay (VD)	<b>Hätzelwisen*</b> Wangen-Brüttisellen (ZH)	<b>Sood-Mitte</b> Adliswil (ZH)
<b>Résidences Flore&amp;Sens</b> (ehem. Pelot) Estavayer-le-Lac (FR)	<b>2026</b>	<b>VEA Ruisseau</b> Meyrin (GE)
	<b>Hofmatt Süd</b> Solothurn (SO)	<b>Plateau de la Gare*</b> Estavayer-le-Lac (FR)
<b>2024</b>	<b>En Porteau</b> Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	<b>Aeschenplatz</b> Basel (BS)
<b>Neuhegi*(Wohnen)</b> Winterthur (ZH)	<b>Bolligenstrasse (Espace)</b> Bolligen (BE)	<b>Pré-du-Gaud*</b> Rolle (VD)
<b>Chemin des Magnenets</b> Gland (VD)	<b>Böllistrasse</b> Niederlenz (AG)	<b>Isola</b> Breitenbach (SO)
<b>Chemin des Pommiers</b> Gland (VD)	<b>En Carouge*</b> Lonay (VD)	<b>Hohlstrasse</b> Zürich (ZH)
<b>Haslirain H</b> Buchrain (LU)	<b>Feldmühle*</b> Rorschach (SG)	<b>Abgeschlossen</b>
<b>Haslirain D</b> Buchrain (LU)	<b>Bärenareal (Espace)</b> Zollikofen (BE)	<b>Weberiweg</b> Buchs (AG)
	<b>Via Berna (Espace)</b> Zollikofen (BE)	<b>Gloggeguet</b> Schaffhausen (SH)
		<b>Haslirain F</b> Buchrain (LU)

\*Diese Projekte setzen wir im Landvorhaltungsmodell gemeinsam mit unserem Entwicklungspartner Steiner AG um.



6  
neue  
Projekte

Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*
<b>GENF</b>	<b>403.4</b>	● Chemin des Pommiers, Gland	21.9	● Résidences Flore&Sens, Estavayer-le-Lac	0.9	<b>BASEL-STADT</b>	<b>444.1</b>	<b>AARGAU</b>	<b>5.6</b>
▲ Florissant, Genf	183.5	● Chemin des Magnenets, Gland	20.8	<b>WALLIS</b>	<b>4.1</b>	▲ Aeschenplatz, Basel	430	● Böllistrasse, Niederlenz	5.6
▲ Jardin des Nations, Genf	194.9	● Eolia, Cossonay	11.0	● Bramois, Sion	4.1	● Neuhausstrasse, Basel	14.1	<b>LUZERN</b>	<b>41.7</b>
▲ VEA Ruisseau, Meyrin	13.2	● Pré-du-Gaud, Rolle	2.7	<b>BERN</b>	<b>49.1</b>	● Sonnenplatz, Emmenbrücke	26.8	● Sonnenhalde, Vitznau	5.2
▲ Les Genêts, Genf	11.8	▲ En Carouge, Lonay	2.1	● Bärenareal, Zollikofen	19.7	● Haslirain H & D, Buchrain	9.7	▲ Sood-Mitte, Adliswil	16.4
<b>WAADT</b>	<b>72.1</b>	● Valsainte rf 720, Vevey	2.2	● Hochhaus Papiermühle, Ittigen	14.1	<b>BASEL-LANDSCHAFT</b>	<b>18.4</b>	▲ Glasi-Quartier, Bülach	78.3
● Les Rives de la Baye, Montreux	6.9	<b>FREIBURG</b>	<b>10.1</b>	● Via Berna, Zollikofen	8.2	● La Colline, Arlesheim	18.4	<b>ST. GALLEN</b>	<b>21.4</b>
▲ En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz	4.5	▲ Plateau de la Gare, Estavayer-le-Lac	9.2	● Bolligenstrasse, Bolligen	4.2	<b>SOLOTHURN</b>	<b>259.9</b>	▲ Feldmühle, Rorschach	21.4
		● Worblental, Ittigen	2.9	● Hofmatt Süd, Solothurn	6.9	▲ Isola, Breitenbach	253	<b>SOLOTHURN</b>	<b>259.9</b>
						● Hofmatt Süd, Solothurn	6.9	▲ Hätzelwisen, Wangen-Brüttisellen	23.1
								▲ Hohlstrasse, Zürich	222
								▲ Gloggeguet, Schaffhausen	26.6

### Geplante Marktwerte nach Fertigstellung

in CHF Millionen Rating nach Wüest Partner AG

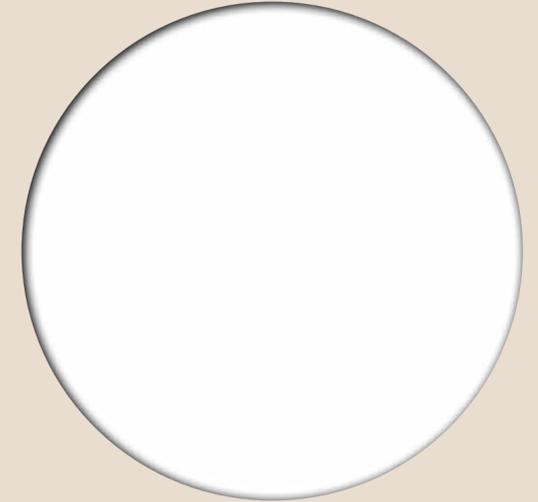
### Investitionstypen

- Land
- Stockwerkeigentum
- ▲ Miete

### Stadium

Bestehende Projekte (Regular)  
Neue Projekte (Bold)

- Entwicklung
- Bau
- Operativ



# SDR

## Neue Projekte & Highlights



**Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) ist mit sechs neuen Akquisitionen im Geschäftsjahr 2021 wieder eindrücklich gewachsen.**

Besonders hervorzuheben sind die drei Grossprojekte in Zürich, Basel und Genf, mit denen die Stiftung ihre Strategie, vermehrt in Zentrumslagen zu akquirieren, erfolgreich vorantreibt. Mit einem über 100 000 m<sup>2</sup> grossen Fabrikareal in Breitenbach (SO) ist der Anlagegruppe ihr bisher grösster Projektkauf gelungen. Im bestehenden Projekt-Highlight «Glasi-Quartier» zieht nach fünfjähriger Bauphase im Sommer 2022 Leben ein.

Die nunmehr 36 Projekte im SDR-Portfolio haben einen Fertigstellungswert von 2.97 Milliarden Franken.

# Hohlstrasse

Zürich (ZH)

## Top-Lagen mit hohem Entwicklungspotenzial



Wohn-  
fläche

8719 m<sup>2</sup>

Gewerbe-  
fläche

4384 m<sup>2</sup>

Mit ihren jüngsten Akquisitionen hat sich die Anlagegruppe SDR zwei Grundstücke in besten Lagen gesichert: Am Basler Hauptverkehrsknotenpunkt «Aeschenplatz» treffen internationales Bankpublikum und Kunden des Einzelhandels aufeinander. Das Projekt «Hohlstrasse» verbindet zwei Zürcher Trendquartiere, in denen sich das quirlige Leben abspielt. Mit den Käufen treibt die Anlagegruppe ihre Strategie voran, verstärkt an Zentrumsanlagen der Deutschschweiz zu investieren.

### Projektdetails

Landsicherung    Entwicklung    Bau    Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk- eigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	8 719 m <sup>2</sup>	-
Gewerbefläche	4 384 m <sup>2</sup>	-

### Nächste Schritte

- Projektentwicklung starten
- Zwischennutzung betreiben
- Baubeginn Anfang 2029

### Aus Leerstand wird Leben

Zwischen stillgelegten Gleisen und dicht befahrener Hohlstrasse liegt das Gelände des ehemaligen Zürcher Güterbahnhofs. Lange kamen hier Waren von ausserhalb in die Region oder wurden nach Europa und in alle Welt versandt. Danach stand das Gebiet in Aussersihl viele Jahre leer. Nun wurde das ungenutzte Potenzial erkannt und das Areal der Stadt als Nutzungsfläche wieder zur Verfügung gestellt.

Auch die Anlagegruppe SDR hat sich zwischen neu gebautem Justizgebäude und geplanter Mittelschule ein knapp 4 000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück gesichert, das bis 2029 als Lebens- und Arbeitsort verdichtet werden soll. «Wir möchten eine zentrale Fläche, die bisher nicht unmittelbar als Stadtteil erlebbar gewesen ist, nachhaltig gestalten und durch

einen spannenden Nutzungsmix mit den angrenzenden Quartieren verweben», erklärt Head Transaction Management Marcel Weiler.

Aktuell werden für die «Hohlstrasse» verschiedene Entwicklungsszenarien geprüft. «Das Projekt soll einen Mehrwert fürs Quartier schaffen und Nutzungen ermöglichen, die es bisher an diesem Ort nicht gab», erklärt Marcel Weiler und denkt noch weiter: «Mit dem Bau eines Hochhauses kämen wir dem Wunsch der Stadt nach Urbanität und gut verfügbarem Wohnraum auf kleinster Fläche nach.»

Die Kopfbahnhofanlage im hufeisenförmigen Baustil galt einst als modernster Güterbahnhof in ganz Europa. Mit der geplanten Aufwertung bekäme das Areal auch dank dem Einsatz der Anlagegruppe in den kommenden Jahren wieder internationales Niveau.

### Areal mit internationaler Ausstrahlung

Internationale Bedeutung hat auch das zweite von der Anlagegruppe SDR erworbene innerstädtische Projekt in der «kleinsten Rheinmetropole» Basel. Auf dem 11000 m<sup>2</sup> grossen Areal befindet sich neben einer ehemaligen Betriebsliegenschaft der UBS eine 13 Meter hohe Skulptur des US-amerikanischen Künstlers Jonathan Borofsky. Der «Hammering Man» steht für Arbeit und Tat und ist in verschiedenen Versionen in zwölf Grossstädten der Welt vertreten.

Aktuell prüfen die Anlagegruppe und ihre Entwicklungspartnerin Steiner AG verschiedene Umsetzungsszenarien in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Basel. Ob das bestehende Gebäude am Aeschenplatz saniert und ergänzt wird oder ob es einem Ersatzneubau weicht, wird aktuell in einer Machbarkeitsstudie erarbeitet. Fest steht: Der internationale Charakter bleibt erhalten. Raum zum Wohnen und Arbeiten soll geschaffen werden, Freiflächen sollen akzentuiert und Anwohnern als öffentliche Parkanlage zugänglich gemacht werden.

Bis zum geplanten Baubeginn im Jahr 2027 soll das Gebäude aber nicht leer stehen, sondern durch eine Zwischennutzung nachhaltig belebt werden. «Auf einer Fläche von ca. 20 000 m<sup>2</sup> bieten wir für Co-Working, Start-ups oder Einzelfirmen komplett ausgestattete Arbeitsplätze und viel Raum für Austausch und Gestaltung», stellt Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali in Aussicht. Die Vermarktung läuft. Ab 1. August 2022 steht das Objekt für interessierte Zwischenmieter bereit.



Wohnfläche

10 451 m<sup>2</sup>

Gewerbe-  
fläche

16 635 m<sup>2</sup>

#### Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Projektdetails</th> <th>Miete</th> <th>Stockwerkeigentum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnungen</td> <td>tbd</td> <td>tbd</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>10 451 m<sup>2</sup></td> <td>7 968 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gewerbefläche</td> <td>16 635 m<sup>2</sup></td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum	Wohnungen	tbd	tbd	Wohnfläche	10 451 m <sup>2</sup>	7 968 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	16 635 m <sup>2</sup>	-
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum													
Wohnungen	tbd	tbd													
Wohnfläche	10 451 m <sup>2</sup>	7 968 m <sup>2</sup>													
Gewerbefläche	16 635 m <sup>2</sup>	-													

#### Nächste Schritte

- Bestandsaufnahme der Gebäude
- Zwischenvermietung starten
- Baubeginn Anfang 2027

# Aeschenplatz

Basel (BS)



# Florissant

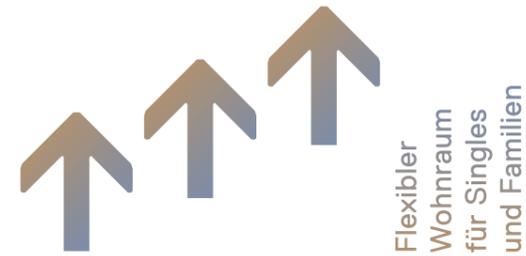
Genf (GE)

Mit dem Kauf des Entwicklungsprojektes «Florissant» hat sich die Anlagegruppe SDR eines der letzten freien städtischen Grundstücke in Genf gesichert. Nun wollen die Entwickler das bestehende Konzept an die aktuelle Marktsituation und die neuen Nachhaltigkeitsstandards anpassen. Mit einem adäquaten Wohnungsmix bei gleicher Volumetrie soll die Rentabilität verbessert und der gehobene Wohnraum für Singles, Paare und Familien noch flexibler gestaltet werden.

Architektonisch ist das geplante Objekt schon jetzt ein Highlight: Zwei ellipsenförmige Neubauten bilden einen markanten Kontrast zur historischen Bausubstanz im beliebten Quartier Champel. Dennoch fügen sie sich mit ihren lichtdurchlässigen Glasfassaden ästhetisch in die Umgebung ein. Der alte Baumbestand, der sich durch das Areal zieht, soll weitestgehend geschützt und durch neue Parkanlagen ergänzt werden.

Champel gilt mit seinen idyllischen Grünflächen, luxuriösen Apartments sowie der Nähe zur Altstadt, zum Stadtzentrum und zum Genferseeufer als erstklassiges Viertel mit französischem Flair. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie von einem vielseitigen Kulturangebot im Quartier. Auch der Bahnhof Genève Champel ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Für die Realisierung des hochwertigen Mietwohnungsprojektes hat die Anlagegruppe bereits alles in die Wege geleitet. Noch im Jahr 2022 wird die finale Baubewilligung erwartet. Mit erfolgreicher Genehmigung können die 1,5- bis 4,5-Zimmer-Apartments mit Blick auf den Genfer See bereits nächstes Jahr in die Umsetzung gehen.



Flexibler  
Wohnraum  
für Singles  
und Familien

Wohn-  
fläche

8794 m<sup>2</sup>

120

Miet-  
wohnungen

## Projektdetails

Landsicherung   Entwicklung   Bau   Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk- eigentum
Wohnungen	120	–
Wohnfläche	8 794 m <sup>2</sup>	–
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte	Energieerzeugung
– Erhalt Baubewilligung	– Wasser
– Baubeginn Mitte 2023	– Photovoltaik

## Hochstehendes Quartierprojekt mit französischem Flair



# Glasi-Quartier

Gebäude P, Q, R, S, O  
Bülach (ZH)



## 96 000 Quadratmeter gefüllt mit Leben



Durchmischung  
für Singles  
und Familien

Stockwerk-  
eigentum

# 37

**Nach drei Baujahren ist das Glasi-Quartier endlich «offen fürs Leben». Ab Juli 2022 ziehen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ein und verwandeln die farbigen Gebäudekörper auf ihren festen Betonsockeln sowie die präzis eingebetteten Plätze in ein Quartier, das atmet und lebt.**

Altersgruppen, Kulturen und soziale Schichten zu durchmischen und mit der Umgebung Bülachs verschmelzen zu lassen, war eine der Hauptmissionen für die Projektentwicklung, schon nachdem die Glashütte Bülach im Jahr 2002 den letzten Schmelzofen stillgelegt hatte. Das Ziel: State-of-the-Art-Architektur zu schaffen, die mehr als ihren Zweck erfüllt. Statt nur zu wohnen und zu arbeiten, sollen sich die Menschen begegnen, inspirieren, unterstützen und gemeinsam Projekte vorantreiben.

Möglichkeiten, seine Vielfalt auszuleben, gibt es im Glasi-Quartier viele: Vier individuell gestaltete Plätze stehen für Märkte, Veranstaltungen und geselliges Pétanque-Spiel bereit. Gemeinschaftsgärten locken zum Anpflanzen und Ernten. Begrünte Wege rund um das Quartier laden zum Spazieren und Cafés zum Pausieren ein. Auf der grossen Wiese auf der Westseite des Areals können Gross und Klein ihre Energie beim Fussball oder Drachensteigen ausleben.

# 102

Miet-  
wohnungen

### Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	102	37
Wohnfläche	8 347 m <sup>2</sup>	3 533 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	6 527 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>

### Nächste Schritte

- Innenausbau abschliessen
- Wohnungsübergaben ab Mitte Juli 2022

### Energieerzeugung

- Holz

**Vermarktung**  
glasi-bülach.ch  
oscar-bülach.ch  
haus-Silvio.ch

Erkenntnisgewinn für  
zukünftige ProjekteStockwerkeigentum  
Gewerbefläche

103

Stockwerkeigentum  
Wohnfläche

3533

Mitte Juli

20  
22Einzug  
Bewohner

Die Energie für die Gebäude entsteht im quartiereigenen Holzschnitzelwerk, das die rund 560 Wohnungen und 20 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit 100% erneuerbarer Wärme versorgt. Aber nicht nur beim Heizsystem setzt das Glasi-Quartier Massstäbe: Über 50% der Bewohnerinnen und Bewohner verpflichten sich, bei der Fortbewegung CO<sub>2</sub> einzusparen. Für Ausgleich sorgen Carsharing-Angebote, eine eigene Mobility-Station mit Elektroautos sowie eine Passerelle, die künftig direkt auf die Perrons vom benachbarten Bahnhof Bülach führen wird. Mit Bus und Bahn wird der Weg nach Zürich, Winterthur oder zum Flughafen Kloten zum Katzensprung.

«Das Glasi-Quartier war eines der ersten Grossprojekte im Portfolio der Anlagegruppe», erinnert sich Tobias Meyer, Head of Development & Construction. «Dass wir mit dem Projekteinstieg im Jahr 2018 die Entwicklung des Quartiers massgeblich mitgestaltet haben und heute mit Altersresidenz, hochwertigem Wohneigentum, Mietwohnungen, Geschäfts- und Gewerberäumen in unseren Häusern <Peter>, <Quinn>, <Roland>, <Silvio> und <Oscar> einen grossen Beitrag zur Vielfalt des Quartiers leisten, erfüllt uns mit Stolz. Auch uns selbst hat das Projekt gezeigt, dass wir sämtliche Prozesse der Entwicklung, Planung, Realisation und Übergabe in den Betrieb über alle Stadien hinweg beherrschen.»

Wenn in der Altersresidenz Tertianum Licht brennt, die Denner Verkaufsregale mit Lebensmitteln befüllt, die Cafés und Restaurants besetzt sind und wieder frischer Wind in die seit Jahren ruhende Kunstinstallation bläst, wird sich zeigen, ob das Vorhaben der Macher des Glasi-Quartiers aufgeht. Doch bei so viel vernetzter Zusammenarbeit, Schweiss und Engagement kann nur eines entstehen: das volle Leben.



«Das Glasi-Quartier ist ein Meilenstein für zukunftsorientierte Quartierentwicklung. Auf den Erkenntnissen und Erfahrungen bauen wir in allen Grossprojekten auf.»

Tobias Meyer  
Head of Development & Construction

# Isola

Breitenbach (SO)



## Historisches Fabrikareal im Wandel

Mit dem 114 000 Quadratmeter grossen Areal der ehemaligen Isola-Werke hat die Anlagegruppe ihr bisher umfangreichstes Projekt gewonnen, das auch in seiner Vielfalt eine neue Dimension erreicht:

Alte Industriehallen reihen sich an klassische Büroarchitektur aus den 60er Jahren. Naturgeschützter Waldbestand durchzieht das Areal, und mittendrin fliesst die 20 km lange Lüssel, die zum Einzugsgebiet des Rheins gehört.

Die Zielstellungen für das in fünf Etappen geplante Entwicklungsprojekt greifen eine Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten auf: Vorgesehen ist ein Quartier, das mit Einfamilienhäusern, Mietwohnungen, Stockwerkeigentum, Büro- und Gewerbeflächen sowie hohen Häusern spannende Lebens- und Arbeitsräume für Menschen jeden Alters schafft.

Um die vielfältigen Aspekte in die Entwicklung mit einzubeziehen, arbeiten Geologen, Bauphysiker, Raumplaner, Wirtschaftsprüfer sowie Experten aus Gewässerschutz und Denkmalpflege Hand in Hand. So leiteten sie bereits im Geschäftsjahr 2021 mit einer umfangreichen Bestandsanalyse das bevorstehende Testplanungsverfahren ein.

Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens setzen die Entwickler auf das geballte Planungs Know-how von drei Architekturbüros gleichzeitig. «Wir haben Partner mit einem starken Bezug zu Städtebau und Freiraumgestaltung sowie der Transformation historischer Areale gesucht, die ihr Können bereits in internationalen Projekten dieser Grössenordnung unter Beweis gestellt haben», erklärt Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali die Wahl, welche auf drei renommierte Büros aus Zürich und Bern fiel.



Bisher  
umfangreichstes  
Projekt

Stockwerk-  
eigentum

# 410

# 550

Miet-  
wohnungen

### Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>	<b>Stockwerk- eigentum</b>
Wohnungen		550	410
Wohnfläche		70 000 m <sup>2</sup>	50 000 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche		40 000 m <sup>2</sup>	–

### Nächste Schritte

- Testplanungsverfahren durchführen
- Gestaltungsplan auf Basis eines Areal-Leitbildes entwickeln
- Umzonung beantragen
- Baubeginn ca. 2028

### Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Wasser



Wohnfläche insgesamt

**120 000 m<sup>2</sup>**

Gewerbefläche

**40 000 m<sup>2</sup>**

Baubeginn

ca. **2028**

Nachdem die Teams ihre Konzepte bis Ende 2022 ausgearbeitet und präsentiert haben, werden die favorisierten Ideen im Workshop-Verfahren gemeinsam weitergedacht. «Mit dieser Vorgehensweise stellen wir sicher, dass das Beste aus Architektur, Städtebau und Freiraumplanung an einem Ort zusammenkommt», so Arthur Onyeali.

Erste Einblicke gibt es im Sommer 2022. Dann wird das Areal erstmals für die Öffentlichkeit geöffnet. «Wir planen Quartiere, die sich organisch in die Umgebung einfügen. In denen Leben und Nachbarschaft entsteht. Deshalb beziehen wir die Anwohner so früh wie möglich mit ein», berichtet Arthur Onyeali.

Dass nachhaltige Quartierentwicklung für die Steiner Investment Foundation keine Phrase ist, beweist sie auch mit diesem Projekt. Vom ersten Moment an stand fest: Alle Konstruktionen sollen auf vorhandenen Ressourcen, wie der bestehenden Fabrikarchitektur, aufbauen. Denkmalgeschützte Gebäude werden

harmonisch in die neue Szenerie integriert. Die unter Heimatschutz stehenden Wälder werden zu Parkanlagen ausgebaut und durch eine renaturierte Lüssel bereichert.

Das Öl-Heizkraftwerk, welches das Industrieareal bis dato mit Wärme versorgt, wird durch eine regenerative Energieerzeugung abgelöst. Um die Biodiversität zu fördern, möchte man auf grossflächig versiegelte Aussenflächen verzichten und naturnahe Freiräume schaffen. Elektroautos, Ladestationen und Carsharing-Angebote sorgen dafür, dass sich der Zuwachs an Bevölkerung nicht auch zunehmend aufs Klima niederschlägt.

Soziodemografisch denken die Entwickler voraus und planen innovative Wohnformen, die sich flexibel an Trends und Gewohnheiten anpassen. Auch mit dem Gewerbeanteil von bis zu 25% trägt der neue Ortsteil zur nachhaltigen Quartierentwicklung bei: «Das neue Areal soll rund um die Uhr genutzt sein. Deshalb

schaffen wir nicht nur einen Ort zum Wohnen und Schlafen, sondern lassen neue attraktive Arbeitsplätze entstehen.»

Bis zur geplanten Fertigstellung im Jahr 2037 wird noch viel Wasser die Lüssel runterfliessen. Doch die Macher der Steiner Investment Foundation schöpfen mit ihren Ideen und Konzepten bereits jetzt aus dem Vollen.

# Neuhausstrasse

Basel (BS)



## Neuland im charmanten Hafenquartier

Keinen Platz am Meer, dafür am lebendigen Hafenbecken von Basel bieten die 13 geplanten Reihenhäuser des Projektes «Neuhausstrasse». Wo die grossen Schiffe ankommen, ist das Ambiente industriell geprägt, aber auch von einem besonderen Charme, der das Quartier in den letzten Jahren stark aufgewertet hat. Das neue 3 243-Quadratmeter-Areal setzt noch eins drauf: Es ist autofrei und wird zur Hälfte grosszügig begrünt.

### Projektetails

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	14
Wohnfläche	-	2 773 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

#### Nächste Schritte

- Projektentwicklung starten
- Baubeginn Ende 2023

Geplanter  
Baustart  
Ende

# 2023

# Schachenweid

Oetwil am See (ZH)



## Naturnah leben, aber alle Möglichkeiten offenhalten

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 m<sup>2</sup> 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.

### Projektetails

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	89
Wohnfläche	-	8 736 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	448

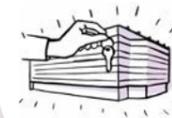
#### Nächste Schritte

- Projektentwicklung starten
- Studienauftrag durchführen
- Baubeginn Mitte 2025

Geplanter  
Baustart  
Mitte

# 2025

# SDR bestehende Projekte



**Das bestehende Projektportfolio mit 30 Bauvorhaben über die gesamte Schweiz verteilt entwickelte sich im Geschäftsjahr äusserst gut.**

Zwei hochstehende Wohnprojekte in Cossonay und Estavayer-le-Lac gingen erfolgreich in die Bauphase über. Die Überbauungen «Webereiweg», «Haslirain F» und «Gloggeguet» konnten im Geschäftsjahr abgeschlossen und an die Mieter übergeben werden.

Aktuell sind 87% der Projekte in der Entwicklung, 9% im Bau und 4% abgeschlossen.

# Chemin des Magnenets

Gland (VD)

Wohneigentum an idyllischer Hanglage bei Genf

## Projektdetails

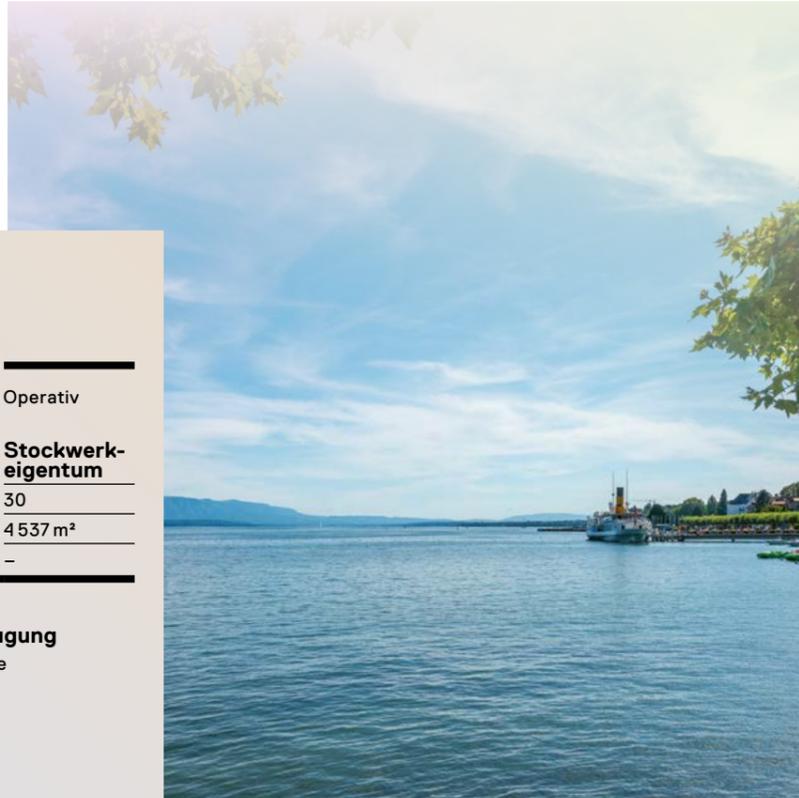
Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen		-	30
Wohnfläche		-	4537 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche		-	-

### Nächste Schritte

- Baubewilligungsprozess abschliessen
- Baubeginn Anfang 2023

### Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik



# Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Modernes Wohnen in beliebter Schösserregion

## Projektdetails

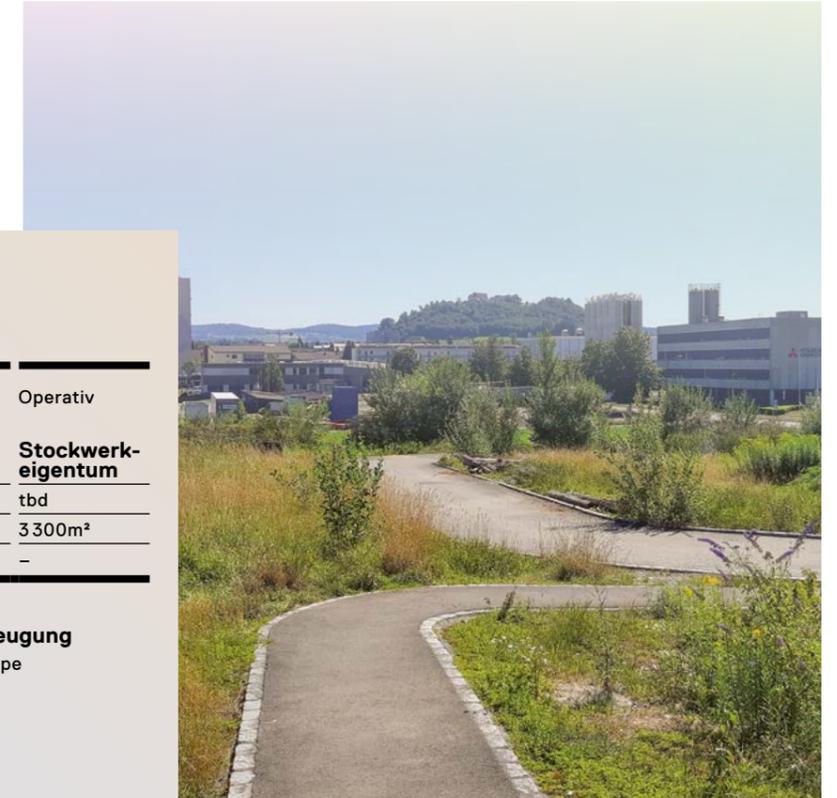
Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen		-	tbd
Wohnfläche		-	3300 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche		-	-

### Nächste Schritte

- Projektbearbeitung
- Planungsprozess in Regelausbauweise durchführen
- Baustart Anfang 2024

### Energieerzeugung

- Wärmepumpe



# Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Hochstehende Einfamilienhäuser in lebendigem Vorort von Genf

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen		-	33
Wohnfläche		-	4522 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche		-	-

### Nächste Schritte

- Baugenehmigung einholen
- Baubeginn Mitte 2023

### Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik



# VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Wohnen und Arbeiten perfekt an einem Ort kombiniert

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen		tbd	tbd
Wohnfläche		1930 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche		10 586 m <sup>2</sup>	-

### Nächste Schritte

- Quartierplan einreichen
- Baubeginn Anfang 2027

### Energieerzeugung

- Wasser
- Photovoltaik



# Hofmatt Süd

Solothurn (SO)

Attraktive Neubausiedlung mit hohem Freizeitwert



## Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Landsicherung</span> <span>Entwicklung</span> <span>Bau</span> <span>Operativ</span> </div>		
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen	–	80
Wohnfläche	–	7 600 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	–	–

- |  |   |
|--|---|
| <b>Nächste Schritte</b>  | <b>Energieerzeugung</b>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Studienauftrag jurieren</li> <li>– Gestaltungsplan erarbeiten</li> <li>– Baubeginn Anfang 2024</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fernwärme</li> </ul> |

# Via Berna

(Espace), Zollikofen (BE)

Lichtdurchfluteter Wohnraum mit Weitsicht über den Dächern

## Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Landsicherung</span> <span>Entwicklung</span> <span>Bau</span> <span>Operativ</span> </div>		
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen	–	36
Wohnfläche	–	2 525 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	–	469 m <sup>2</sup>

- |  |   |
|--|---|
| <b>Nächste Schritte</b>  | <b>Energieerzeugung</b>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planungsrechtliche Grundlagen mit Behörden erarbeiten</li> <li>– Baubeginn Ende 2024</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fernwärme</li> </ul> |

# Hochhaus Papiermühle

(Espace), Ittigen (BE)

Imposante Architektur nahe Berner Hauptbahnhof

## Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Landsicherung</span> <span>Entwicklung</span> <span>Bau</span> <span>Operativ</span> </div>		
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	4 397 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	–	1 515 m <sup>2</sup>

- |   |   |
|---|---|
| <b>Nächste Schritte</b>   | <b>Energieerzeugung</b>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Studienauftrag jurieren</li> <li>– Vorprojekt starten</li> <li>– Baubewilligung einholen</li> <li>– Baubeginn Anfang 2025</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fernwärme</li> </ul> |

# Glasi-Quartier

Gebäude P, Q, R, S, O, Bülach (ZH)

96 000 m<sup>2</sup> gefüllt mit Leben

## Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Landsicherung</span> <span>Entwicklung</span> <span>Bau</span> <span>Operativ</span> </div>		
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen	102	37
Wohnfläche	8 347 m <sup>2</sup>	3 533 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	6 527 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>

- |  |  |
|--|--|
| <b>Nächste Schritte</b>  | <b>Energieerzeugung</b>                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Innenausbau abschliessen</li> <li>– Wohnungsübergaben ab Mitte Juli 2022</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Holz</li> </ul> |

# Bärenareal

(Espace), Zollikofen (BE)

Hochwertiges Wohnensemble mit urbanem Charakter

## Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Landsicherung</span> <span>Entwicklung</span> <span>Bau</span> <span>Operativ</span> </div>		
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen	–	83
Wohnfläche	–	6 765 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	–	1 211 m <sup>2</sup>

- |   |   |
|---|---|
| <b>Nächste Schritte</b>   | <b>Energieerzeugung</b>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einreichen Baugesuch</li> <li>– Baubeginn Ende 2023</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fernwärme</li> </ul> |

# Worblental

(Espace), Ittigen (BE)

Urbanes Neubauprojekt mit Potenzial

## Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Landsicherung</span> <span>Entwicklung</span> <span>Bau</span> <span>Operativ</span> </div>		
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	3 714 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	–	–

- |   |   |
|---|---|
| <b>Nächste Schritte</b>   | <b>Energieerzeugung</b>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planungsvereinbarung mit der Gemeinde treffen</li> <li>– Studienauftrag durchführen</li> <li>– Baubewilligung einholen</li> <li>– Baubeginn Ende 2025</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fernwärme</li> </ul> |

# Bolligenstrasse

(Espace), Bolligen (BE)

Idyllisches Wohneigentum am Ortsrand

## Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Landsicherung</span> <span>Entwicklung</span> <span>Bau</span> <span>Operativ</span> </div>		
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>
Wohnungen	–	20
Wohnfläche	–	1 947 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	–	–

- |   |   |
|---|---|
| <b>Nächste Schritte</b>   | <b>Energieerzeugung</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauungsordnung einreichen</li> <li>– Baubewilligung einholen</li> <li>– Baubeginn Ende 2024</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Holz</li> <li>– Fernwärme</li> </ul> |

# Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

Begehrte Altstadtlage am Neuenburgersee

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>	
Wohnungen	40	78	
Wohnfläche	3 547 m <sup>2</sup>	7 554 m <sup>2</sup>	
Gewerbefläche	–	1 306 m <sup>2</sup>	

### Nächste Schritte

- Quartierplan und Baugesuch einreichen
- Baubeginn Ende 2025

# Valsainte rf 720

Vevey (VD)

Exklusives Wohneigentum an der «Schweizer Riviera»

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>	
Wohnungen	–	19	
Wohnfläche	–	1 473 m <sup>2</sup>	
Gewerbefläche	–	443 m <sup>2</sup>	

### Nächste Schritte

- Machbarkeitsstudie abschliessen
- Quartierplan erarbeiten
- Baugenehmigung erwirken
- Baubeginn Mitte 2026

# Hätzelwisen

Wangen-Brüttisellen (ZH)

Vielseitiger Grossbau im Einzugsgebiet von Zürich

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>	
Wohnungen	86	31	
Wohnfläche	6 560 m <sup>2</sup>	2 337 m <sup>2</sup>	
Gewerbefläche	5 996 m <sup>2</sup>	–	

### Nächste Schritte

- Baugesuch einreichen und Bewilligung erwirken
- Eigentumsübertragung an Drittinvestor
- Vermarktung Stockwerk-eigentum
- Baubeginn Anfang 2023



# La Colline

Arlesheim (BL)

Sonnige Mehrfamilienhäuser in Stadtnähe

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>	
Wohnungen	–	45	
Wohnfläche	–	7 149 m <sup>2</sup>	
Gewerbefläche	–	159 m <sup>2</sup>	

### Nächste Schritte

- Rohbau und Innenausbau abschliessen
- Letzte Wohnungen verkaufen

### Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Vermarktung**
- la-colline-arlesheim.ch

# En Carouge

Lonay (VD)

Kleine Gemeinde mit urbanem Anschluss

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>	
Wohnungen	tbd	tbd	
Wohnfläche	655 m <sup>2</sup>	1 781 m <sup>2</sup>	
Gewerbefläche	141 m <sup>2</sup>	–	

### Nächste Schritte

- Bebauungsplan einreichen
- Baugenehmigung erhalten
- Baubeginn Mitte 2025

# Feldmühle

Rorschach (SG)

Innovative Arealentwicklung an geschichtsträchtigem Ort

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>	<b>Miete</b>	<b>Stockwerk-eigentum</b>	
Wohnungen	167	141	
Wohnfläche	15 499 m <sup>2</sup>	13 060 m <sup>2</sup>	
Gewerbefläche	4 249 m <sup>2</sup>	2 060 m <sup>2</sup>	

### Nächste Schritte

- Genehmigung Sonder-nutzungsplan erwirken
- Baugesuch einreichen
- Baubeginn 2023

### Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik



# Jardin des Nations

Genf (GE)



## Nachhaltige Quartierentwicklung auf internationalem Niveau

Das internationale Grossprojekt im pulsierenden Genf setzt Massstäbe: Auf 60 000 m<sup>2</sup> plant die Anlagegruppe eine einzigartige Arealentwicklung, die sich aus Wohnungen, Büros, Geschäften und grosszügigen Aussenanlagen zusammensetzt. Das neue Quartier soll seinen historischen Standort nachhaltig beleben und wird höchsten ökologischen Anforderungen gerecht.

### Projektdetails

	Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum		
Wohnungen	tbd	tbd		
Wohnfläche	18 240 m <sup>2</sup>	-		
Gewerbefläche	45 078 m <sup>2</sup>	-		

#### Nächste Schritte

- Quartierplan ausarbeiten und einreichen
- Geplanter Baubeginn Anfang 2023

geplanter  
Baustart  
Anfang

# 2023

# Pré-du-Gaud Neuhegi

Rolle (VD)

Winterthur (ZH)

Wohnen und Handwerk am Genfersee

Grosszügige Arealgestaltung an bevorzugter Lage

### Projektdetails

	Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum		
Wohnungen	-	10		
Wohnfläche	-	1060 m <sup>2</sup>		
Gewerbefläche	-	1060 m <sup>2</sup>		

#### Nächste Schritte

- Revision der Landnutzung
- Flächennutzungsplan finalisieren
- Baubeginn Anfang 2027

### Projektdetails

	Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum		
Wohnungen	-	80		
Wohnfläche	-	8 016 m <sup>2</sup>		
Gewerbefläche	6 931 m <sup>2</sup>	596 m <sup>2</sup>		

#### Nächste Schritte

- Baubewilligung erwirken
- Eigentumsübertragung an Drittinvestor
- Baubeginn Wohnareal Anfang 2022
- Baubeginn Gewerbeareal Ende 2023

# Sonnhalde

Vitznau (LU)

Terrassierte Überbauung am Vierwaldstättersee

### Projektdetails

	Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum		
Wohnungen	-	18		
Wohnfläche	-	1870 m <sup>2</sup>		
Gewerbefläche	-	-		

#### Nächste Schritte

- Baubewilligung tritt in Kraft
- Verkaufsstart
- Baubeginn Mitte 2023

#### Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik

Vermarktung  
sonnhalde-vitznau.ch

# Sonnenplatz

(ehem. Sonne), Emmenbrücke (LU)

Hochwertige Stadtentwicklung im Zentrum von Emmen

### Projektdetails

	Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum		
Wohnungen	113	73		
Wohnfläche	8 429 m <sup>2</sup>	6 966 m <sup>2</sup>		
Gewerbefläche	321 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>		

#### Nächste Schritte

- Vorprojektierungsphase einleiten
- Baubewilligung erwirken
- Eigentumsübertragung an Drittinvestor
- Baubeginn Ende 2023

#### Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik

# Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Stilvolle Überbauung in historischer Schreinerei

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	14
Wohnfläche	-	1296 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	737 m <sup>2</sup>

- Nächste Schritte**
- Verkauf der Wohnungen und Geschäftsflächen
- Energieerzeugung**
- Holz
  - Photovoltaik
- Vermarktung**
- rives-de-la-baye.ch

# En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Häuser-Ensemble am Südhang mit Blick auf den Genfersee

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	74	46
Wohnfläche	5480 m <sup>2</sup>	4095 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Freigabeentscheidung zum Gestaltungsplan
  - Baubeginn Anfang 2024
- Energieerzeugung**
- Photovoltaik
  - Wärmepumpe

# Résidences Flore&Sens

(ehem. Pelot), Estavayer-le-Lac (FR)

Charmantes Wohneigentum zwischen Altstadt und Seeufer

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	29
Wohnfläche	-	2829 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Mit dem Rohbau beginnen
  - Eigentumswohnungen vermarkten
  - Geplante Fertigstellung Ende 2023
- Energieerzeugung**
- Wärmepumpe
  - Photovoltaik
- Vermarktung**
- residences-flore-et-sens.ch

# Eolia

(ehem. Chien-Bœuf), Cossonay (VD)

Südhanglage in ruhigem Wohnquartier mit Waldbezug

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	67
Wohnfläche	-	5547 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	529 m <sup>2</sup>

- Nächste Schritte**
- Fertigstellung Rohbau
  - Geplante Fertigstellung Mitte 2023
- Energieerzeugung**
- Wärmepumpe
  - Photovoltaik

# Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Vielfältige Gestaltungsräume an ehemaligem Industriestandort

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	-	3096 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	2117 m <sup>2</sup>	-

- Nächste Schritte**
- Abstimmung über Richtplan abwarten
  - Sondernutzungsplan erstellen
  - Baubeginn Mitte 2026

# Bramois

Sion (VS)

Naturgelegenes Wohnareal in Holzbauweise

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	110
Wohnfläche	-	9568 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Abverkauf der letzten Wohnungen
  - Fertigstellung bis Ende August 2022
- Vermarktung**
- les-rives-de-bramois.ch

# Haslirain H

Buchrain (LU)

Hochwertiger Wohnausbau zwischen Stadt und Land

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	22
Wohnfläche	-	2067 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Umzonung durchführen
  - Baubeginn Mitte 2023
- Energieerzeugung**
- Fernwärme
- Vermarktung**
- haslirainpark.ch

# Haslirain D

Buchrain (LU)

Hochwertiger Wohnausbau zwischen Stadt und Land

## Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	12
Wohnfläche	-	1315 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Verkauf letzter Wohnungen abschliessen
- Energieerzeugung**
- Fernwärme

# Swiss Development Commercial Projekte



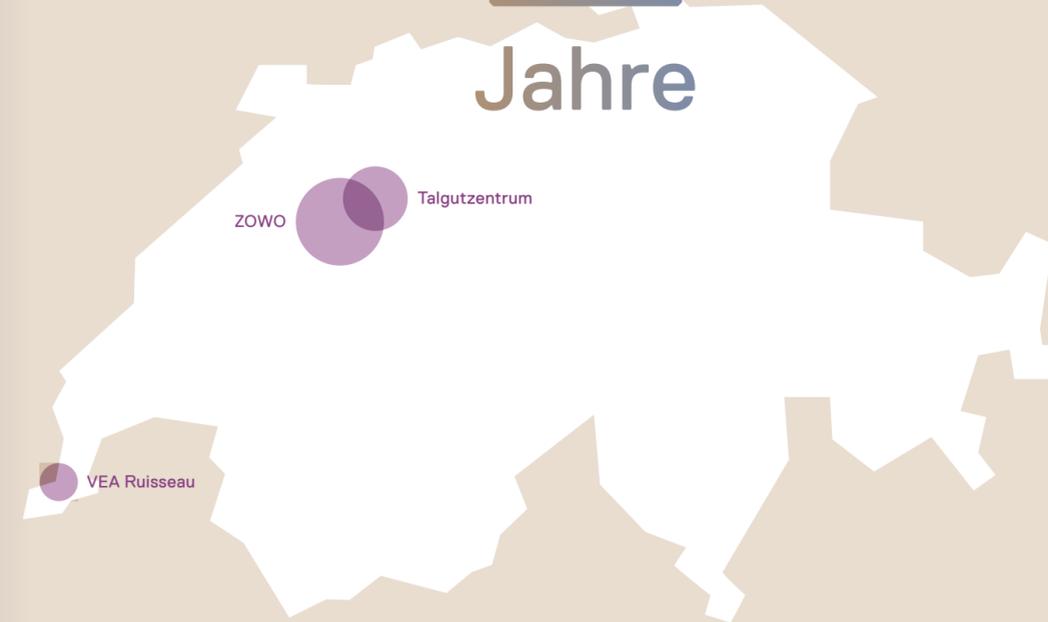
Das Projektportfolio der vor zwei Jahren lancierten Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) entwickelte sich im Geschäftsjahr weiter nach Plan. Alle drei Projekte befinden sich in attraktiven Mikrolagen mit idealer Verkehrsanbindung und sehen eine Nutzung für innovatives Gewerbe, Retail, Co-Living und Co-Working vor. Für das Projekt «ZOWO» in Zollikon ist der Spatenstich im Frühjahr 2022 geplant.



# Swiss Development Commercial Projekte

Die SDC-Gruppe wurde im Jahr 2019 lanciert

# 2 Jahre



Stadium	Mio CHF*
<b>BERN</b>	<b>11.8</b>
▲ ZOWO, Zollikofen	6.8
▲ ● Talgutzentrum, Ittigen	5
<b>GENF</b>	<b>2.9</b>
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	2.9

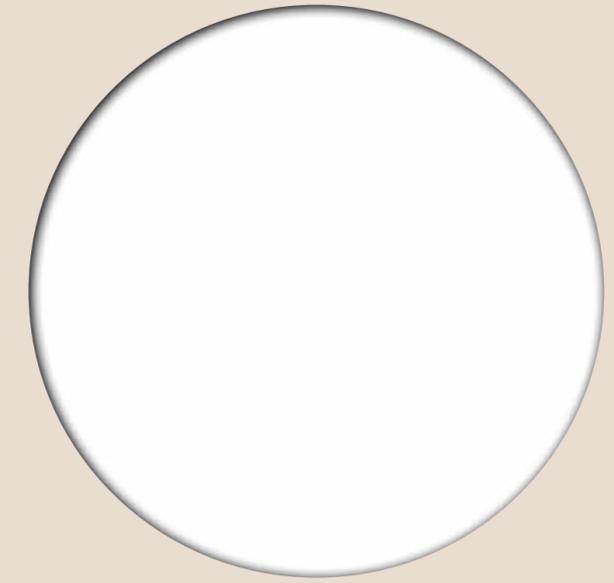
\*Geplante Marktwerte nach Fertigstellung  
in CHF Millionen  
Rating nach Wüest Partner AG

**Investitionstypen**

- Land
- Stockwerkeigentum
- ▲ Miete

**Stadium**

- Bestehende Projekte (Regular)
- Neue Projekte (Bold)**
- Entwicklung
- Bau
- Operativ



## Portfolioübersicht Swiss Development Commercial

Geplante Fertigstellungen

**2023**  
**ZOWO**  
Zollikofen (BE)

**2024**  
**Talgutzentrum**  
(1. Etappe), Ittigen (BE)

**2028**  
**VEA Ruisseau**  
Meyrin (GE)

**2026**  
**Talgutzentrum**  
(2. Etappe), Ittigen (BE)

# Talgutzentrum

Ittigen (BE)



**Die Zustimmung der Gemeinde, das Projekt in eine Zone für Planungspflicht (ZPP) umzuwandeln, war ein Meilenstein im Geschäftsjahr.**

Das bestehende Talgut-Ladenzentrum kann nun auf seiner Grundstücksfläche von 10 905 m<sup>2</sup> umstrukturiert und verdichtet werden. Zusätzlich entsteht Raum für gut erschlossene Wohnungen. Grosszügig gestaltete Aussenareale mit Verkaufsflächen sollen den Standort zusätzlich beleben und die attraktive Gemeinde bei Bern um einen Ort mit hohem Freizeitwert erweitern.



Meilenstein  
erreicht

Umwandlung in Zone für  
Planungspflicht

Stockwerk-  
eigentum

35

Miet-  
wohnungen

7

## Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
<b>Projektdetails</b>		<b>Miete</b>	<b>Stockwerk- eigentum</b>
Wohnungen		7	35
Wohnfläche		–	12 728 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche		–	5 763 m <sup>2</sup>

### Nächste Schritte

- Rechtskraft Gestaltungs- und Quartierplan (ZPP) Juni 2022
- Baubeginn Mitte 2025
- Baufertigstellung Ende 2028

# ZOWO

Zollikofen (BE)



**Auf dem 7 269 m<sup>2</sup> grossen Areal ist ein Nutzungsmix aus Büros, Gewerbe, Lagerflächen und Einstellplätzen geplant.**

Das Projekt liegt unweit des Bahnhofs Zollikofen mit dicht getakteter Anbindung an den Berner Hauptbahnhof. Die sehr gute Makrolage für Büronutzungen, die schnelle Anbindung an das Autobahnnetz sowie das Potenzial für vielfältige Arbeitsplätze machen «ZOWO» zu einem attraktiven Projekt im SDC-Portfolio.

## Projektdetails

Landsicherung				Entwicklung				Bau				Operativ			
Projektdetails				Miete				Stockwerk-eigentum							
Wohnungen				-				-							
Wohnfläche				-				-							
Gewerbefläche				9 500 m <sup>2</sup>				-							

### Nächste Schritte

- Baugesuch einreichen
- Baubeginn Ende 2022

Geplanter  
Baustart  
Ende

# 2022

# VEA Ruisseau

Meyrin (GE)



## Projektdetails

Landsicherung				Entwicklung				Bau				Operativ			
Projektdetails				Miete				Stockwerk-eigentum							
Wohnungen				tbd				tbd							
Wohnfläche				5 215 m <sup>2</sup>				-							
Gewerbefläche				12 753 m <sup>2</sup>				-							

### Nächste Schritte

- Quartierplan einreichen
- Baubeginn Anfang 2027

Geplanter  
Baustart  
Anfang

# 2027

**Das nördlich der Rhone gelegene Grundstück bietet Potenzial für über 12 753 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die mit grosszügig gestalteten Innenhöfen, Ruhe- und Besprechungsarealen sowie einem vielfältigen Dienstleistungsangebot aufgewertet werden soll.**

Gläserne Fassaden und Durchgänge lassen die begrünten Innenräume mit der renaturierten Umgebung verschmelzen. Die gute Anbindung an den internationalen Flughafen und die Autobahn A1 machen den Standort besonders für international tätige Dienstleistungsunternehmen interessant.

Das zukunftsweisende Projekt ist Teil des «VEA Ruisseau» im SDR, das Wohnen und Arbeiten auf innovative Weise an einem Standort kombiniert.

# Risiko- management & Compliance

**Mit zunehmendem Wachstum und steigender Anzahl von Immobilienprojekten hat die Steiner Investment Foundation im Geschäftsjahr ihr internes Kontrollsystem weiter professionalisiert. Neu ist ein qualitatives und quantitatives Risikomanagementsystem mit integrierter Risiko- und Kontrollmatrix, welches in enger Zusammenarbeit mit der BDO AG, einer der führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften der Schweiz, entstand.**

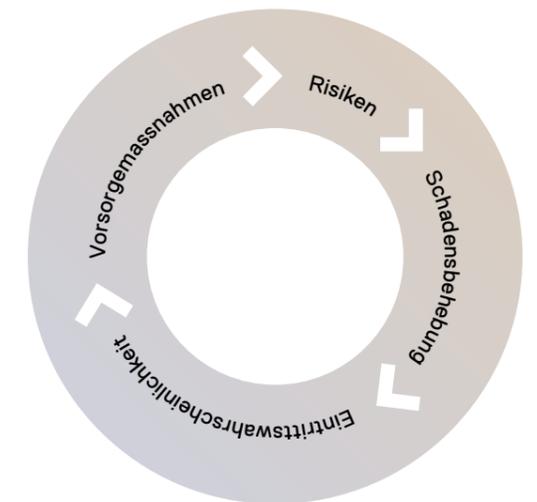
In einem mehrstufigen Workshop-Verfahren hat die Anlagegruppe sämtliche Risiken und ihre Auswirkungen über alle Geschäftsprozesse hinweg identifiziert. Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadenspotenziale wurden kalkuliert sowie zugehörige Vorsorgemassnahmen und Weisungen auf Prozessebene definiert. Mit der Festlegung von Schlüsselrisiken können Risiken mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit und hohem Schadenspotenzial frühzeitig erkannt und durch strenge Kontrollinstanzen aufgefangen werden.

«Mit unserem Risikomanagementsystem stellen wir die lückenlose Überwachung von Schlüsselrisiken und Vorsorgemassnahmen sicher und erstatten dem Stiftungsrat quartalsweise Bericht», erklärt CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger, der das im Frühjahr 2022 aktivierte Risikomanagementsystem verantwortet und mit seinem Team regelmässig neu bewertet. «Indem wir Weisungen und Kontrollmechanismen frühzeitig in die laufenden Geschäftsprozesse integrieren, spannen wir eine Art Sicherheitsnetz über den gesamten Geschäftsprozess. Nur wer sich seiner Risiken zu jeder Zeit bewusst ist, kann sie gezielt beeinflussen, ins Positive lenken und daraus lernen. Dadurch dass wir schwierige Situationen rechtzeitig antizipieren, uns gemeinsam mit unserer Entwicklungspartnerin Steiner AG beraten und frühzeitig handeln, konnten bereits in der Vergangenheit aus herausfordernden Entwicklungen Vorzeigeprojekte entstehen.

Erfolgreiches Risikomanagement bedeutet, sich in jedem Moment sämtlicher Geschäftsrisiken bewusst zu sein, aber dabei mit seiner Aufmerksamkeit stets am Puls der Zeit zu bleiben sodass man im Ernstfall ohne Verzögerung mit den richtigen Massnahmen reagieren kann.»

## Risikokontrollkreis

Das Risikomanagementsystem der Anlagegruppe wird kontinuierlich neu bewertet.



## Risikoarten

Das interne Kontrollsystem der Anlagegruppe erfasst sämtliche Risiken über alle Geschäftsprozesse hinweg.

- ✓ Geschäfts- und Strategierisiken
- ✓ Marktrisiken
- ✓ Risiken in den Geschäftsprozessen
- ✓ Rechtliche und regulatorische Risiken
- ✓ Sicherheit und technologische Risiken
- ✓ Personelle Risiken
- ✓ Finanzielle Risiken

# Jahres- rechnung



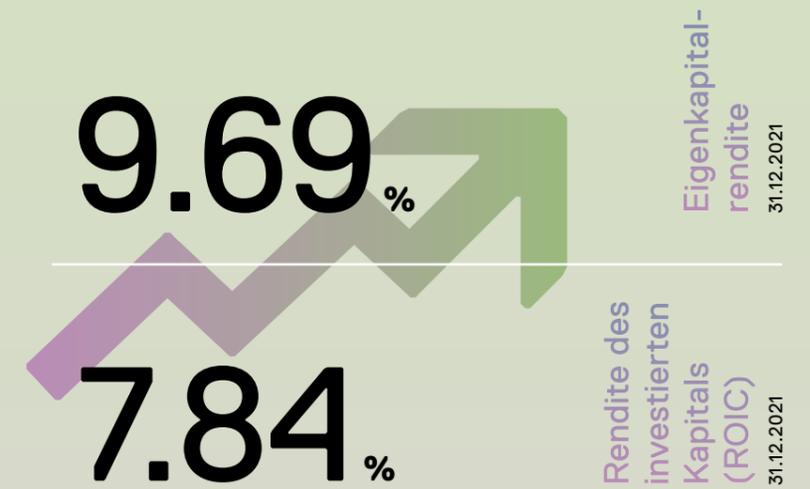
**«Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von starkem Wachstum des investierten Kapitals sowie attraktiven Renditen in den Anlagegruppen, 9.69% im Swiss Development Residential sowie 6.46% im Swiss Development Commercial.»**

«Diese hervorragenden Ergebnisse basieren auf verschiedenen Erfolgsfaktoren. Ein wichtiger Erfolgsfaktor sind das Vertrauen und der Zuspruch bestehender sowie neuer Investoren im Swiss Development Residential. Es wurden im Jahr 2021 vier Kapital-emissionen mit einer Summe von 342 Mio. CHF durchgeführt. Dieses frische Kapital wurde umgehend und vollumfänglich in neue Projekte reinvestiert. Neben der Akquisition von drei Grossprojekten in Top-Lagen in Genf, Basel und Zürich konnten weitere drei Projekte mit hohem Entwicklungs- und Einwertungspotenzial erworben werden. Das Portfolio ist auf 39 Projekte angewachsen und steht in seiner Wertentwicklung und Wertrealisierung stabil auf mehreren Beinen. Die realisierten wie auch die nicht realisierten Kapitalgewinne steigen kontinuierlich und verteilen sich auf mehrere Projekte. Zu den weiteren Erfolgsfaktoren zählen steigende Umsätze aus dem Abverkauf von Stockwerkeigentum sowie steigende Mieterträge aus Bestandesimmobilien sowie Zwischennutzungen. Diese Cashflows sorgen für finanzielle Stabilität in den Anlagegruppen. Kapitalemissionen fliessen somit vollumfänglich in die Akquisition neuer Projekte. Ein Erfolgskonzept, welches den Grundstein für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 legt.»

Peter Hausberger  
CFO & Head of Asset Management

# Wichtige Kennzahlen

ECKDATEN	31.12.2021	31.12.2020
<b>Valoren-Nr. 34401187</b>		
Ausgegebene Ansprüche	CHF 6 795 929	CHF 4 158 402
Inventarwert pro Anspruch	CHF 142.1702	CHF 129.6139
Anzahl investierter Vorsorgeeinrichtungen	72	66
<b>Vermögensrechnung</b>		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 1 160 466 975	CHF 656 796 128
Gesamtvermögen	CHF 1 231 401 417	CHF 703 115 773
Nettovermögen	CHF 966 178 812	CHF 538 986 471
Fremdfinanzierungsquote	18.76%	20.87%
<b>Renditeangaben</b>		
Ausschüttung	keine	keine
Eigenkapitalrendite	9.69%	6.66%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	7.84%	5.50%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.72%	0.62%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.92%	0.83%



Verkehrswert der Liegenschaften  
in CHF  
31.12.2021

1.16 Milliarden

Gesamtvermögen  
in CHF  
am 31.12.2021

1.23 Milliarden

Nettovermögen  
in CHF  
am 31.12.2021

966 Millionen

# Bilanz

## Stammvermögen

Per 31. Dezember 2021

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	90 495	33 198
Kurzfristige Forderungen		
– Dritte	170 001	4 090
– Anlagegruppe SDR	1 707 142	1 574 978
– Anlagegruppe SDC	213 772	49 600
Übrige Aktiven	273 887	219 307
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 455 297</b>	<b>1 881 173</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Dritte	278 362	73 348
– Stifterin	261 013	548 866
Passive Rechnungsabgrenzung	1 148 995	667 742
Rückstellungen	161 305	225 227
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 849 674</b>	<b>1 515 183</b>
<b>Stiftungskapital</b>		
Widmungsvermögen	200 000	200 000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	165 990	95 417
Gesamterfolg der Periode	239 633	70 573
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>605 623</b>	<b>365 990</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 455 297</b>	<b>1 881 173</b>

# Betriebsrechnung

## Stammvermögen

2021

in CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
<b>Ertrag</b>		
Total-Gebühren aus SDR / SDC*	5 190 128	–
Managementgebühren aus SDR / SDC**	579 750	1 717 428
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Stiftungsrat, Investment Committee	173 617	410 342
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Geschäftsführung und Transaction Management	280 320	1 710 841
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Bauherrenvertretung	1 154 858	1 037 411
Verrechnungen an die Stifterin	1 819 662	845 867
Übriger Ertrag	75 000	276 896
<b>Total Ertrag</b>	<b>9 273 335</b>	<b>5 998 785</b>
<b>Aufwand</b>		
Managementgebühr an Stifterin	– 3 308 825	– 1 717 428
Personalaufwand	– 3 200 550	– 2 666 978
Versicherungen	– 121 824	– 25 095
Aufwand Revisionsstelle	– 210 825	– 169 672
Rechts- und Beratungsaufwand	– 347 449	– 180 411
Aufwand Due Diligence	– 177 105	–
Aufwand für IT und Software	– 87 722	–
Marketing und Verwaltungsaufwand	– 166 384	– 34 828
Gebühren Aufsichtsbehörde	– 15 157	– 16 500
Mitgliedschaften	– 13 750	– 1 809
Aufwand Anlegerversammlung	– 1 896	– 14 175
Aufwand Jahresbericht	– 148 752	– 80 553
Aufwand Schätzungsgutachten	– 1 006 724	– 760 730
Abschreibung Sachanlagen	– 69 348	– 58 181
Depotbankgebühren	– 157 218	–
Finanzaufwand	– 173	– 169
Verrechnung Bauherrenvertretung	–	– 201 683
<b>Total Aufwand</b>	<b>– 9 033 702</b>	<b>– 5 928 212</b>
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>239 633</b>	<b>70 573</b>

\*Verrechnung Total-Gebühren ab 1.4.2021

\*\*Verrechnung erfolgte bis 31.3.2021

# Bilanz

## Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

Per 31. Dezember 2021

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	62 256 702	37 911 960
Forderungen	3 433 617	6 190 067
– Steiner AG	25 169	4 354 119
– Übrige Forderungen	3 408 448	1 583 927
– Steiner Investment Foundation Anlagegruppe SDC	–	252 021
Anzahlung Ventis Immobilien AG	5 203 444	2 203 444
Aktive Rechnungsabgrenzung	39 729	14 174
Mobilien / Maschinen / Einrichtungen	950	–
Bauland	974 013 975	506 056 828
Angefangene Bauten	148 117 700	129 918 300
Fertiggestellte Bauten	38 335 300	20 821 000
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 231 401 417</b>	<b>703 115 773</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten	– 91 459 000	– 119 290 000
– Verbindlichkeiten Bauland, angefangene und fertige Bauten	– 74 878 000	– 113 890 000
– Restkaufpreiszahlung SIF Espace AG	–	– 5 400 000
– Restkaufpreiszahlung SIF Florissant SA	– 16 581 000	–
Anzahlungen von Käufern	– 8 343 428	– 1 443 078
Bankverbindlichkeiten Finanzierungen	– 113 650 848	– 22 112 657
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	– 6 356 956	– 1 980 968
– Dritte	– 4 649 814	– 405 990
– Steiner Investment Foundation Stammvermögen	– 1 707 142	– 1 574 978
Passive Rechnungsabgrenzung	– 11 207 159	– 1 927 599
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>– 231 017 391</b>	<b>– 146 754 302</b>
<b>Nettovermögen vor latenten Steuern</b>	<b>1 000 384 026</b>	<b>556 361 471</b>
Latente Steuern	– 34 205 214	– 17 375 000
<b>Nettovermögen</b>	<b>966 178 812</b>	<b>538 986 471</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	538 986 471	343 724 242
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	341 861 158	161 609 281
Gesamterfolg der Berichtsperiode	85 331 183	33 652 948
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>966 178 812</b>	<b>538 986 471</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	4 158 401	2 828 504
Ausgegebene Ansprüche	2 637 527	1 329 898
<b>Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>6 795 929</b>	<b>4 158 401</b>
<b>Werte pro Anspruch</b>		
Kapitalwert je Anspruch	129.6143	121.52
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	12.5562	8.09
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>142.1702</b>	<b>129.61</b>

# Betriebsrechnung

## Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

2021

in CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Soll-Mietertrag Bestand und Zwischennutzungen (netto)	7 652 657	1 190 231
Minderertrag Leerstand	– 213 536	– 50 455
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>7 439 121</b>	<b>1 139 776</b>
Aufwendungen Instandhaltung	– 1 543 238	– 16 674
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>– 1 543 238</b>	<b>– 16 674</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 369 421	– 22 513
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 3 047	– 18 333
Bewirtschaftungshonorare	– 364 736	– 97 540
Steuern und Abgaben	– 16 962	– 13 762
Vermietungs- und Insertionskosten	– 64 084	– 19 606
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 1 294 635	– 1 213 796
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	– 1 158 325	– 1 136 652
Sonstiger operativer Aufwand	–	– 2 917
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>– 3 271 210</b>	<b>– 2 525 119</b>
Zinsertrag	–	11
<b>Total sonstige Erträge</b>	<b>–</b>	<b>11</b>
Aufwendungen Depotbank	–	–
Hypothekarzinsen	– 954 724	– 773 595
Sonstige Passivzinsen	– 267 219	– 224 013
Übriger Finanzierungsaufwand	– 182 947	– 55 604
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 1 404 890</b>	<b>– 1 053 212</b>
<b>Total-Gebühr an Stammvermögen*</b>	<b>– 5 075 387</b>	<b>–</b>
Managementgebühren**	– 566 000	– 1 690 328
Aufwendungen GL und Transaction Management an SIF Stammvermögen	– 250 320	– 1 588 858
Aufwendungen Stiftungsrat**	– 69 116	– 281 821
Aufwendungen Investment Committee	– 62 500	– 74 083
Steueraufwand	319 385	– 244 665
Übriger Verwaltungsaufwand	– 311 779	– 31 592
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>– 6 015 717</b>	<b>– 3 911 347</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	11 353 716	1 159 497
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	5 078 223	2 341 530
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 1 125 677	– 769 133
<b>Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto</b>	<b>15 306 262</b>	<b>2 731 894</b>
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>	<b>10 510 327</b>	<b>– 3 634 671</b>
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	15 478 053	5 939 301
Grundstückgewinnsteuern	– 7 055 659	– 847 047
<b>Total realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>8 422 394</b>	<b>5 092 254</b>
<b>Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten</b>	<b>76 270 132</b>	<b>42 050 364</b>
Veränderungen der latenten Steuern	– 987 1670	– 9 855 000
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>66 398 462</b>	<b>32 195 364</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>85 331 183</b>	<b>33 652 948</b>

\*Verrechnung Total-Gebühren ab 1.4.2021

\*\*Verrechnung erfolgte bis 31.3.2021

# Bilanz

## Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Per 31. Dezember 2021

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	151 084	1 916 563
Bauland	18 898 591	14 692 444
Kurzfristige Forderungen		
– Dritte	1 284	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	23 559	–
<b>Total Aktiven</b>	<b>19 074 519</b>	<b>16 609 007</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Dritte	– 9 185	–
– Steiner Investment Foundation Stammvermögen	– 213 772	– 49 600
– Steiner Investment Foundation SDR	–	– 252 021
Passive Rechnungsabgrenzung	– 20 400	– 8 552
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>– 243 358</b>	<b>– 310 173</b>
<b>Nettovermögen vor latenten Steuern</b>	<b>18 831 161</b>	<b>16 298 834</b>
Latente Steuern	– 1 922 000	– 728 000
<b>Nettovermögen</b>	<b>16 909 161</b>	<b>15 570 834</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	15 570 833	–
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	312 090	14 967 700
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 026 238	603 133
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>16 909 161</b>	<b>15 570 833</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	149 677	–
Ausgegebene Ansprüche	3 000	149 677
<b>Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>152 677</b>	<b>149 677</b>
<b>Werte pro Anspruch</b>		
Kapitalwert je Anspruch	104.0296	100.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	6.7216	4.03
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>110.7512</b>	<b>104.03</b>

# Betriebsrechnung

## Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

2021

in CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Soll-Mietertrag Bestand und Zwischennutzungen (netto)	143 215	144 667
Minderertrag Leerstand	– 47 647	–
<b>Total Mietertrag netto</b>	<b>95 569</b>	<b>144 667</b>
<b>Aufwendungen Instandhaltung</b>	<b>– 28 030</b>	<b>– 2 476</b>
<b>Total Unterhalt Immobilien</b>	<b>– 28 030</b>	<b>– 2 476</b>
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 48	– 3 736
Bewirtschaftungshonorare	– 17 695	– 6 022
Vermietungs- und Insertionskosten	1 180	– 55
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 87 442	– 13 190
<b>Total operativer Aufwand</b>	<b>– 104 005</b>	<b>– 23 003</b>
Sonstige Passivzinsen	–	– 1 811
Übriger Finanzierungsaufwand	– 127	– 40
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 127</b>	<b>– 1 851</b>
Total-Gebühr an Stammvermögen*	– 114 740	–
Managementgebühren an Stammvermögen**	– 13 750	– 27 100
Personalaufwendungen GL und Transaction Management an Stammvermögen**	– 30 000	– 121 984
Aufwendungen Stiftungsrat**	– 32 000	– 32 339
Aufwendungen Investment Committee	– 10 000	– 22 099
Übriger Verwaltungsaufwand	– 22 500	– 22 500
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>– 222 990</b>	<b>– 226 022</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	29 902	152 218
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	5 130	226 799
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 1 710	– 75 600
<b>Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto</b>	<b>33 322</b>	<b>303 417</b>
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>	<b>– 226 261</b>	<b>194 733</b>
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	2 446 499	1 136 401
Veränderungen der latenten Steuern	– 1 194 000	– 728 000
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne</b>	<b>1 252 499</b>	<b>408 401</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>1 026 238</b>	<b>603 133</b>

\*Verrechnung Total-Gebühren ab 1.4.2021

\*\*Verrechnung erfolgte bis 31.3.2021

# Anhang zur Jahres- rechnung

# 1. Grundlagen und Organisation

## Allgemeine Information

Der Stiftungsrat der Steiner Investment Foundation hat die vorliegende Jahresrechnung am 16. Februar 2022 gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Anlegerversammlung.

## Zweck, Gründung und Sitz

Unter dem Namen Steiner Investment Foundation besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB.

Die Steiner Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Artikel 53g des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Stiftungsaufsicht der Steiner Investment Foundation übernimmt die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie unterschiedliche Anlagegruppen bilden und sich mit dem Anlagevermögen an Gesellschaften oder kollektiven Kapitalanlagen beteiligen. Mit ihrem Stammvermögen kann sie sich im Rahmen des regulatorisch Zulässigen an einer Gesellschaft beteiligen, deren Zweck die Verwaltung von Vorsorgegeldern ist und die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des Stiftungsvermögens betraut wird. Die Stiftung wurde am 28. September 2016 gegründet. Stifterin war die Steiner AG, Zürich.

Die Steiner Investment Foundation hat ihren Sitz in Zürich. Die genaue Anschrift lautet:

Steiner Investment Foundation  
Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich  
www.steinerinvest.com, info@steinerinvest.com

Als Anleger der Stiftung sind zugelassen:

- a.) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b.) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Das Stiftungsvermögen ist in das Stamm- und Anlagevermögen gegliedert. Das Anlagevermögen besteht aus von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Anlage eingebrachten Vermögenswerten. Es bestehen zwei Anlagegruppen, der Swiss Development Residential sowie der Swiss Development Commercial.

## Organe, Gremien und Vertragspartner

### Stiftungsrat

Ajay Sirohi	Präsident
Reto Niedermann	Vizepräsident
Hendrik van der Bie	Mitglied, seit 1.4.2020
Andreas Hürlimann	Mitglied, seit 1.4.2020
Luzius Hitz	Mitglied, seit 1.4.2020

Gemäss Statuten hat die Stifterin das Recht, eine Minderheit des Stiftungsrates zu ernennen. Ajay Sirohi ist von der Stifterin ernannt. Reto Niedermann, Hendrik van der Bie, Andreas Hürlimann und Luzius Hitz wurden an der ordentlichen Anlegerversammlung vom 26. März 2020 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahre 2023 gewählt. Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst. Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien.

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Stiftung. Ihm sind alle Kompetenzen übertragen, die nicht durch das Gesetz oder die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung oder der Revisionsstelle zugeteilt sind. Der Stiftungsrat kann, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die Geschäftsführung an Dritte delegieren. Die Geschäftsführung und weitere Stellen, denen Aufgaben und Kompetenzen zugewiesen werden, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Der Stiftungsrat achtet bei der Delegation von Aufgaben und Kompetenzen auf die Befähigung der Delegationsempfänger und sorgt für eine ausreichende Instruktion und Überwachung. Der Stiftungsrat kann ein Investment Committee oder mehrere Investment Committee mit speziellen Funktionen schaffen. Die Ernennung, Pflichten, Zusammensetzung und die Kompetenzen des oder der Investment Committee werden im Stiftungsreglement oder in Spezialreglementen geregelt.

### Geschäftsführung

Reto Niedermann	Geschäftsführer (CEO ad interim)
Peter Hausberger	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO & Head of Asset Management)
Tobias Meyer	Head of Development & Construction

Über die Anstellung der Mitglieder der Geschäftsführung entscheidet der Stiftungsrat. Die Mitglieder der Geschäftsführung zeichnen kollektiv zu zweien.

### Investment Committee

Michael Schiltknecht	Vorsitzender
Dr. Christoph Zaborowski	Stellvertretender Vorsitzender
Prof. Dr. Markus Schmidiger	Mitglied
Dr.-Ing. Sevim Rissi	Mitglied

Das Investment Committee wird vom Stiftungsrat gewählt. Der Stiftungsrat bestimmt den Vorsitzenden sowie gegebenenfalls dessen Stellvertreter. Die Mitglieder des Investment Committee haben keine Zeichnungsberechtigung.

### Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

### Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

**Depotbank**

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

**Aufsichtsbehörde**

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

**Liegenschaftsverwaltung**

Privera AG, Gümligen

Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen

**Vertriebspartner**

Picard Angst AG, Pfäffikon SZ

**Entwicklungspartner und Totalunternehmer**

Steiner AG, Zürich

**Anleger und Ansprüche**

Per 31. Dezember 2021 waren insgesamt 6 948 606 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2020 insgesamt 4 308 079 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 72 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, welche jeweils zwischen 100 und 1 600 000 Ansprüche halten.

**Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte**

Stiftungsurkunde: notariell beurkundet am 31.08.2016

Letzte Änderung der Statuten: an der a. o. Anlegerversammlung vom 25. September 2017

Letzte Änderung des Stiftungsreglements: an der a. o. Anlegerversammlung vom 25. September 2017

Letzte Änderung des Stiftungsreglements: an der a. o. Anlegerversammlung vom 25. September 2017

Die übrigen Reglemente sind in der Kompetenz des Stiftungsrates und traten wie folgt in Kraft:

Organisationsreglement	2. September 2016
Gebühren- und Kostenreglement	2. September 2016
Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	29. Oktober 2019
Reglement über die Veräusserung von Immobilienanlagen der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	2. September 2016
Prospekt der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	1. März 2021
Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»	29. Oktober 2019
Prospekt der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»	1. Oktober 2021

**Verrechnungen an die Stifterin**

Gemäss unterzeichnetem Dienstleistungsvertrag zwischen der Stifterin (Steiner AG, Zürich) und der Steiner Investment Foundation übernimmt die Steiner AG spezifische Kosten der Steiner Investment Foundation (u.a. Kosten der Revision, Gebühren der OAK, Gebühren der Depotbank, Kosten der Liegenschaftsschätzung, Kosten der Anlegerversammlung, Kosten von Mitgliedschaften).

**Verrechnungen zwischen den Anlagegruppen**

Zwischen den Anlagegruppen sowie dem Stammvermögen werden Leistungen ausgetauscht und infolgedessen Verrechnungen vorgenommen. Diese Verrechnungen werden über die Verrechnungskonten (Kontokorrent) verbucht.

**Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee**

Die Kosten des Stiftungsrates, des Investment Committee, der Geschäftsleitung, des Asset sowie Transaction Management wurden im ersten Quartal 2021 auf die jeweiligen Anlagegruppen aufgeteilt. Ab dem 1. April 2021 werden diese Kosten nicht mehr auf die Anlagegruppen umgelegt. 2021 belastet die Stiftung dem Anlagevermögen der Anlagegruppen SDR und SDC zu Gunsten des Stammvermögens eine Vergütung in Höhe von maximal 0.95% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der jeweiligen Anlagegruppe. Der effektive Satz beträgt 0.55% für die Anlagegruppe SDR, 0.68% für die Anlagegruppe SDC.

**Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten der Bauherrenvertretung**

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen werden den Anlagegruppen eine Bauherrenvertretungsgebühr von 1.25% (ab dem 1. April 2021 in Höhe von 2.0%) auf den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten verrechnet. Nicht zu den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten werden die Landkosten und die Kaufnebenkosten gezählt.

**Anlagerichtlinien Anlagegruppen «Swiss Development Residential» und «Swiss Development Commercial»**

Die Anlage des Stiftungsvermögens erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen Erträgen und einem kontinuierlichen Wertschöpfungspotenzial.

Die Anlagegruppe Swiss Development Residential investiert ihre Mittel schweizweit in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (sanierungsbedürftige Objekte dürfen beim Erwerb durch die Stiftung noch bewohnt sein). Kriterien für die Auswahl der Projekte sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demografische Entwicklungen bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerungen.

Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Projekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100%, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios.

Die Anlagegruppe Swiss Development Commercial investiert ihre Mittel hauptsächlich in Bauprojekte mit vorwiegender (künftiger) kommerzieller Nutzung. Dazu gehören insbesondere Geschäftsliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeliegenschaften (inkl. Retail), Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Restauration, Hotelliegenschaften, reine Freizeitliegenschaften sowie Mischliegenschaften. Als Bauprojekte ohne vorwiegend kommerzielle Nutzung zulässig sind Liegenschaften mit (künftiger) Wohnnutzung. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie Alters- und Studentenwohnen.

Gemäss Übergangsbestimmung kann während der Aufbauphase der Anlagegruppen von den Diversifikationsvorschriften sowie den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.

«Swiss Development Residential»: bis März 2022

«Swiss Development Commercial»: bis Oktober 2024

# 2. Rechnungslegungsgrundsätze

## Grundsätzliches

Für die Anlagestiftungen gilt Art. 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung. Für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen ist gesondert Buch zu führen. Gemäss Art. 47 BVV 2 besteht die Jahresrechnung aus der Bilanz, der Betriebsrechnung und dem Anhang und ist nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 aufzustellen und zu gliedern. Allfälligen besonderen Anforderungen der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE OAK BV bzw. der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) wurde Rechnung getragen.

Es gilt der übergeordnete Grundsatz von Swiss GAAP FER 26, wonach die Jahresrechnung der Steiner Investment Foundation ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True & Fair View) zu vermitteln hat. Dies bedeutet die konsequente Anwendung von aktuellen Werten (im Wesentlichen Marktwerte) für alle Vermögensanlagen. Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten. Die Schätzungen der Verkehrswerte der Immobilien erfolgte, sofern nichts anderes vermerkt, durch den Schätzungsexperten Wüest Partner AG, Zürich.

Das fünfte Geschäftsjahr der Steiner Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021.

Alle Beträge sind in der Jahresrechnung in Schweizer Franken (CHF), allfällige Abweichungen (z. B. TCHF) sind entsprechend ausgewiesen. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr erfolgten keine Transaktionen mit dem Ausland sowie keine Transaktionen in Fremdwährung.

## Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe Swiss Development Residential umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie deren direkt oder indirekt kontrollierte Gesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Jahres. Die Abschlüsse der kontrollierten Gesellschaften werden ab dem Datum voll konsolidiert, an dem die Kontrolle übernommen wurde. Die Kontrolle besteht üblicherweise dann, wenn mehr als die Hälfte der Stimmrechtsanteile im eigenen Besitz sind. Die Jahresrechnungen der kontrollierten Gesellschaften werden für die gleiche Periode und nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, nicht realisierte Gewinne und Verluste sowie Dividenden aus Geschäftsvorfällen zwischen der Anlagegruppe und den kontrollierten Gesellschaften werden eliminiert. Im Laufe des Jahres erworbene Gesellschaften werden zum Zeitpunkt des Erwerbs nach einheitlichen Grundsätzen neu bewertet und konsolidiert. Ein allfälliger Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem anteilig erworbenen Eigenkapital wird als Goodwill ausgewiesen. Ein Badwill (negativer Goodwill) wird sofort mit dem Eigenkapital verrechnet. Eine vereinbarte bedingte Kaufpreiszahlung wird zum Erwerbszeitpunkt zum Wert des erwarteten Geldabflusses als Rückstellung erfasst, sofern die Kriterien nach FER erfüllt sind. Nachträgliche Änderungen der Rückstellung einer bedingten Kaufpreiszahlung führen zu einer entsprechenden Anpassung des Goodwills.

Der Einbezug in die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe endet mit dem Verlust der Kontrolle. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem nach Swiss GAAP FER bewerteten anteiligen Eigenkapital wird in der Erfolgsrechnung als Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung 4 des Anhanges wiedergegeben.

## Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

Bauland, angefangene Bauten und fertiggestellte Bauten werden zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten (Marktwerte) bewertet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (auch DCF-Methode genannt). Dabei werden die zukünftigen Geldflüsse (Einnahmen und Ausgaben) per Bewertungsstichtag abgezinst. Bei den zukünftigen Geldflüssen kann es sich um erwartete oder bereits vertraglich fixierte Geldflüsse handeln. Die Bewertung erfolgt durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten. Einzelne (Teil-)Projekte werden mit einem Entwicklungspartner mittels Landvorhaltung abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt mit dem Entwicklungspartner abschliessen. Die vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation berechnet und ebenfalls durch den eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet.

Ist die Steiner Investment Foundation weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter der Liegenschaft (beispielsweise bei Anzahlungen für Reservationen oder Kaufrechte), so erfolgt die Bewertung zu den jeweiligen Anschaffungskosten. Ist der Marktwert tiefer als die Anschaffungskosten, so werden diese entsprechend wertberichtigt. Der eingesetzte unabhängige Schätzungsexperte nimmt keine Bewertung der zu Anschaffungskosten bewerteten Liegenschaften vor.

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Bankguthaben (Sichtgeld) sowie Festgeld bis zu einer Fälligkeit von drei Monaten. Sichtgeld und Festgeld sind zum Nominalwert bewertet. Allfällige (Negativ-)Zinsen sind jener Periode zugeordnet, in welcher sie anfallen.

## Forderungen

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen. Liegen bei Forderungen Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäss den ursprünglich vereinbarten Konditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

## Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe (sowie deren Fälligkeit) ungewiss, aber schätzbar ist. Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende rechtliche respektive faktische Verpflichtungen oder drohende Verluste im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung bekannt sind. Die Bemessung der Rückstellungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung unter Berücksichtigung entsprechender Risiken und Unsicherheiten. Mögliche Verpflichtungen, bei welchen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich eingeschätzt wird, werden in der Bilanz nicht als Rückstellung erfasst, sondern als Eventualverbindlichkeiten im Anhang offengelegt.

## Latente Steuern

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-)Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u.a. abhängig von Grundstücksgewinn und Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung

# 3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert bleibt. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag angenommen. In begründeten Fällen wird von diesem Grundsatz abgewichen (z. B. bei fehlender Baubewilligung) und eine bestmögliche Schätzung der Haltedauer vorgenommen. Bezüglich der Gewinnsteuer ist die Steiner Investment Foundation als Einrichtung der beruflichen Vorsorge von der Steuerpflicht befreit.

## Transaktionsgebühren und Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften

Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten kann basierend auf den reglementarischen Bestimmungen eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 1.75% des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises vergütet werden.

Die Kosten in Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften werden aktiviert. Da per Jahresende die Bewertung zu Marktwerten erfolgt, hat die Aktivierung grundsätzlich keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaften. In der Erfolgsrechnung sind die Kosten in der Position «nicht realisierte Wertänderungen, angefangene und fertige Bauten» ausgewiesen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf gehören insbesondere Notariats- und Grundbuchgebühren, Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit dem Erstellen von Verträgen sowie Handänderungssteuern.

## Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. dem Verkauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen beinhalten Kosten, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft sowie dem Abschluss der damit zusammenhängenden Entwicklungsverträge stehen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Entwicklungsverträgen gehören insbesondere Rechtsberatungskosten.

## Managementgebühren

Die Managementgebühr beträgt 0.35% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens aller laufenden Bauprojekte und 0.40% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens aller Bestandesliegenschaften. Sie wird der Steiner AG (aufgrund des abgeschlossenen Dienstleistungsvertrags, vgl. Abschnitt «Verrechnungen an die Stifterin» im Kapitel «Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens») gutgeschrieben.

## Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

## Forderungen

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber		
– Dritten	170 001	4090
– der Anlagegruppe Swiss Development Residential	1 707 142	1 574 978
– der Anlagegruppe Swiss Development Commercial	213 772	49 600
– der Stifterin	–	–
<b>Total Forderungen</b>	<b>2 090 915</b>	<b>1 628 668</b>

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2021 als auch per 31. Dezember 2020 keine Wertberichtigungen gebildet.

## Sachanlagen

Die übrigen Aktiven umfassen aktivierte Anschaffungskosten für Büromöbel, Homepage und Software für das Transaction Management sowie das Customer Relationship Management.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der aus der Bauherrenvertretung resultierende Nettoaufwand von CHF 201 683 (Differenz zwischen den effektiven Aufwendungen der Bauherrenvertretung und den Erträgen aus der Bauherrenvertretungsgebühr aus der Anlagegruppe Swiss Development Residential) aktiviert. Dieser gebildete Verlustvortrag in Höhe von CHF 201 683 wird im Geschäftsjahr 2020 vollständig mit Erträgen aus der Bauherrenvertretungsgebühr verrechnet.

## Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Mehrwertsteuern	140 115	705
Sozialversicherungen	138 247	72 643
Verbindlichkeiten gegenüber der Stifterin	261 013	548 866
<b>Total Forderungen</b>	<b>539 375</b>	<b>622 214</b>

# 4. Details zur Jahresrechnung

## der Anlagegruppe

### «Swiss Development Residential»

#### Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich Kosten für Liegenschaftsbewertungen, Jahresbericht, Beratungs- und Auditaufwände sowie Depotbankgebühren.

#### Rückstellungen

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen aus offenen Prozessen	161 305	225 227
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>161 305</b>	<b>225 227</b>

#### Personalaufwand

Der Personalaufwand besteht aus den Gehältern der Arbeitnehmenden im Angestelltenverhältnis (z. B. Geschäftsführung, Bauherrenvertretung sowie deren Assistenz), den Honoraren der Mitglieder des Stiftungsrates sowie den Honoraren der Mitglieder des Investment Committee.

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	- 285 965	- 314 160
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	- 70 500	- 96 182
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlohnung	- 1 892 257	- 1 451 311
Verwaltungsaufwand, Honorare Mandate	- 317 579	- 395 247
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	- 361 332	- 236 898
Übriger Personalaufwand	- 272 917	- 173 180
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>- 3 200 550</b>	<b>- 2 666 978</b>
Personalbestand per 31. Dezember 2021 bzw. 2020 (in Stellen)	11.00	10.00
Durchschnittlicher Personalbestand 2021 bzw. 2020 (in Stellen)	10.00	9.00

#### Akquisitionen

Am 11. November 2021 erwarb die Steiner Investment Foundation 100% der Anteile an der SIF FLORISSANT SA (ehemals Auréal Holding SA) mit Sitz in Genf für CHF 57 791 732.

Die Abgeltung des Kaufpreises erfolgte durch einen Barausgleich in der Höhe von CHF 41 210 211 sowie einen Barausgleich von CHF 15 581 521, der an zukünftige Bedingungen geknüpft ist.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die zukünftigen Bedingungen erfüllt werden und die Zahlung im Umfang von CHF 15 581 521 erfolgen wird.

Die erworbene Gesellschaft war eine Holding, welche eine 100% Beteiligung an der SI Florissant No 5 SA hielt. Diese Tochtergesellschaft hatte das Projekt Florissant im Eigentum. Gemäss den Anlagerichtlinien des SDR darf der Zweck der direkten Tochtergesellschaft (hier: Auréal Holding SA) einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder Verpachtung eigener Anlageobjekte bestehen. Da der Zweck zum Zeitpunkt des Erwerbes nicht im Einklang mit den Anlagerichtlinien war, wurde per 30. November 2021 eine Mutter-Tochter-Fusion zwischen der Auréal Holding SA und der SI Florissant No 5 SA durchgeführt sowie eine Statutenanpassung vorgenommen, um die Einhaltung der Anlagerichtlinien wiederherzustellen.

Per 18. August 2021 hatte die SIF Espace AG die Thalheim Ittigen AG für CHF 4 958 477 erworben, welche eine Liegenschaft im Eigentum hat. Die Thalheim Ittigen AG wurde per 30. September 2021 mit der SIF Espace AG fusioniert.

#### Konsolidierungskreis

Name, Sitz	Währung	Nominalkapital	Stimmenanteil in %
SIF Florissant SA, Genf (CH)	CHF	100 000	100
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100 000	100 (seit 2020)

#### Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten	- 285 965	- 314 160
<b>Total fertiggestellte Bauten</b>	<b>- 70 500</b>	<b>- 96 182</b>
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	- 285 965	- 314 160
<b>Total angefangene Bauten</b>	<b>- 70 500</b>	<b>- 96 182</b>
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten		
Bauland bewertet zu Marktwerten	- 285 965	- 314 160
<b>Total Bauland</b>	<b>- 70 500</b>	<b>- 96 182</b>
<b>Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland</b>	<b>1 160 466 975</b>	<b>656 796 128</b>
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	-	13 199 438
Davon zu Marktwerten bewertet	1 160 466 975	656 796 128

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 1160.5 Mio. geschätzt wird.

Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2021	31.12.2020	Bewertung	2021	2020	Grundstücksfläche	Typ
			Bilanzwert	Bilanzwert		Mietertrag netto	Mietertrag netto		
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	11 780 000	11 490 000	Marktwert	371 873	371 691	1 107 m <sup>2</sup>	Miete
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	–	9 331 000	Marktwert	0	0	5 606 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	26 555 300	–		0	0	24 863 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
<b>Total fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten</b>			<b>38 335 300</b>	<b>20 821 000</b>		<b>371 873</b>	<b>371 691</b>		
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	–	42 242 300	Marktwert	432 423	0	24 863 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Giasi-Quartier, Gebäude P, Q, R, S und O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	107 252 000	78 280 000	Marktwert	–	13 900	6 657 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	12 190 000	–	Marktwert	–	12 081	1 496 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Cossonay	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	27 180 000	–	Marktwert	0	0	8 826 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Eolia	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	1 334 000	3 643 000	Marktwert	0	0	4 546 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	161 700	5 753 000	Marktwert	0	0	11 342 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
<b>Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten</b>			<b>148 117 700</b>	<b>129 918 300</b>		<b>432 423</b>	<b>13 900</b>		
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	17 757 000	21 391 000	Marktwert	78 679	78 679	27 585 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Sonnenplatz	6021 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	21 309 000	26 841 000	Marktwert	41 696	41 696	9 505 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	–	6 862 000	Marktwert	12 081	12 081	1 496 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	4 050 400	3 931 600	Marktwert	0	0	11 342 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	8 376 000	6 851 000	Marktwert	0	0	9 642 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 573 000	2 654 000	Marktwert	12 665	12 665	1 413 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Châiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	5 969 000	4 472 000	Marktwert	0	0	25 987 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Sood-Mitte	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	19 094 000	16 445 000	Marktwert	507 035	507 035	4 256 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Winterthur Neuhegi	8409 Winterthur (ZH)	Solarstrasse	14 591 000	19 762 000	Marktwert	0	0	7 968 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Vitznau Sonnhalde	6354 Vitznau (LU)	Sonnhalde	5 006 000	5 171 000	Marktwert	0	0	4 591 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Bramois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	1 028 000	4 144 000	Marktwert	0	0	19 162 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Küttigerstrasse	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	–	7 051 000	Marktwert	31 221	31 221	1 170 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
La Colline	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg / Auf der Höhe	6 684 000	18 402 000	Marktwert	0	0	13 851 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Bachgraben	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	–	7 959 000	Marktwert	38 400	38 400	5 675 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
En Carouge	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 044 000	2 133 000	Marktwert	30 000	30 000	5 101 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Plateau de la Gare	1470 Estavayer-le-Lac (FR)	Route de Lully 2	9 423 000	9 230 000	Marktwert	0	0	11 220 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Valsainte rf720	1800 Vevey (VD)	Route de St. Claire 8 / Route de la Valsainte 9 / 11	2 176 000	2 246 100	Marktwert	0	0	890 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Chien-Bœuf	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	–	11 030 000	Marktwert	0	0	8 826 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Jardin des Nations	1202 Petit-Saconnex (GE)	Route des Morillons	204 400 000	194 880 000	Marktwert	0	0	40 498 m <sup>2</sup>	Büro- und Gewerbeflächen
Pelot	1475 Estavayer-le-Lac (FR)	Route du Pra	3 414 000	850 700	Marktwert	0	0	5 460 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Bärenareal	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 99	19 150 000	19 660 000	Marktwert	2 408	2 408	8 163 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Via Berna	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 106	7 956 000	8 224 000	Marktwert	0	0	1 461 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Hochhaus	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 42–48	13 930 000	14 080 000	Marktwert	0	0	2 985 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Worbental	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 88	2 644 925	2 913 990	Marktwert	0	0	4 127 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Bolligen	3065 Bolligen (BE)	Bolligenstrasse 122	2 220 000	4 225 000	Marktwert	0	0	1 823 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Böllistrasse	5702 Niederlenz (AG)	Böllistrasse	3 510 000	5 580 000	Marktwert	0	0	8 720 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Chemin des Pommiers	1196 Gland (VD)	Chemin des Pommiers	19 850 000	21 940 000	Marktwert	0	0	13 203 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Chemin des Magnenets	1196 Gland (VD)	Chemin des Magnenets	24 710 000	20 830 000	Marktwert	0	0	12 237 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	34 463 000	–	Marktwert	17 000	–	8 203 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Hätzelwisen	8602 Wangen-Brüttisellen (ZH)	Riedwiesenstrasse	22 503 000	23 098 000	Marktwert	0	0	12 108 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Isola	4226 Breitenbach (SO)	Passwangenstrasse	34 871 000	–	Marktwert	1 688 523	0	114 280 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Aeschenplatz	4052 Basel (BS)	Aeschenplatz 6	191 964 650	–	Marktwert	3 750 000	0	10 876 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
Neuhausstrasse	4052 Basel (BS)	Neuhausstrasse	15 247 000	–	Marktwert	52 359	0	3 243 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Florissant	1206 Genf (GE)	Rte de Florissant 5	101 160 000	–	Marktwert	–	0	4 976 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Schachenweid	8618 Oetwil am See (ZH)	Schachenstrasse 15	36 630 000	–	Marktwert	0	0	16 063 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum
Hohlstrasse	8004 Zürich (ZH)	Hohlstrasse 190 / 192	115 310 000	–	Marktwert	0	0	3 884 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
<b>Total Bauland bewertet zu Marktwerten</b>			<b>974 013 975</b>	<b>492 857 390</b>		<b>754 185</b>	<b>754 185</b>		
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	–	13 199 438	Anschaftungskosten	0	0	8 203 m <sup>2</sup>	Stockwerkeigentum und Miete
<b>Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten</b>			<b>–</b>	<b>13 199 438</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		

Sämtliche Kaufverträge der Steiner Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten Saint-Légier-La Chiésaz und Estavayer-le-Lac (Total-Wert CHF 15 392 000) geht das Eigentum an die Steiner Investment Foundation automatisch über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Bei den übrigen Grundstücken ist die Steiner Investment Foundation bereits Grundeigentümer.

Die Liegenschaften Winterthur Neuhegi, Feldmühle Rorschach, Wangen-Brüttisellen und Sonnenplatz Emmen wurden im Jahr 2021 verkauft. Die Eigentumsübertragung erfolgt, sobald die Baubewilligung rechtskräftig wird. Bis zur Eigentumsübertragung werden die Liegenschaften mittels Landvorhaltung weitergeführt.

Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.5% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 2.8% und 3.6%).

### Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2021 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 62 256 702.

### Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 0).

Bei den Forderungen von CHF 3 433 617 (Vorjahr CHF 6 190 067) handelt es sich um kurzfristige Forderungen gegenüber der Stifterin der Steiner AG, des Stammvermögens, der Anlagegruppe SDC, der SIF Espace AG sowie übrige Forderungen.

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2021 als auch per 31. Dezember 2020 keine Wertberichtigungen gebildet.

### Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, die erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	- 74 878 000	- 113 890 000
<b>Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten</b>	<b>- 74 878 000</b>	<b>- 113 890 000</b>

### Bankverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Kfr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen «Swiss Development Residential»	-	- 16 250 559
Lfr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen «Swiss Development Residential»	- 113 650 848	- 5 862 098
<b>Total Bankverbindlichkeiten</b>	<b>- 113 650 848</b>	<b>- 22 112 657</b>

### Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (vorwiegend MwSt.)	- 4 649 814	- 405 990
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte</b>	<b>- 4 649 814</b>	<b>- 405 990</b>

### Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich realisierte Grundstücksgewinnsteuern.

### Latente Steuern

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 17 375 000	- 7 520 000
Veränderung latente Steuern in 2021 bzw. 2020 gemäss Erfolgsrechnung	- 9 871 670	- 9 855 000
Akquisition Gesellschaft SIF Florissant SA	- 6 659 278	-
Akquisition Gesellschaft Thalheim AG	- 299 267	-
<b>Latente Steuern per Bilanzstichtag</b>	<b>- 34 205 214</b>	<b>- 17 375 000</b>

Bei der Akquisition von Florissant und Thalheim fand keine Handänderung statt. Infolgedessen sind die latenten Steuern ein Bestandteil des Kaufpreises.

Bei den Projekten Les Genêts (Genf), Feldmühle (Rorschach), Sonnenplatz (Emmen) und Glasi-Areal Gebäude P, Q, R, S (Bülach) haben projektspezifische Sachverhalte dazu geführt, bei der Bestimmung der Haltedauer vom Zeitraum des Liegenschafts Kauf bis zum Bilanzstichtag abzuweichen. Statt des Bilanzstichtags werden andere Zeitpunkte hinzugezogen (u. a. erwarteter Erhalt der Baubewilligung oder geplante Fertigstellung).

## Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
11. Emission	10.02.2020 bis 28.02.2020	614 193	74 636 733
12. Emission	03.06.2020 bis 26.06.2020	156 364	19 001 430
13. Emission	14.09.2020 bis 08.10.2020	541 950	65 857 764
14. Emission	20.11.2020 bis 04.12.2020	17 391	2 113 354
<b>Total Geschäftsjahr 2020</b>		<b>1 329 898</b>	<b>161 609 281</b>
15. Emission	12.02.2021 bis 05.03.2021	289 379	37 507 507
16. Emission	26.04.2021 bis 27.05.2021	1 026 410	133 037 355
17. Emission	01.09.2021 bis 12.10.2021	619 873	80 344 462
18. Emission	01.12.2021 bis 08.12.2021	701 866	90 971 834
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>2 637 527</b>	<b>341 861 158</b>
in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
11. Emission		–	1 119 551
12. Emission		40 655	285 629
13. Emission		1 084 060	904 127
14. Emission		34 782	32 222
<b>Total Geschäftsjahr 2020</b>		<b>1 159 497</b>	<b>2 341 530</b>
15. Emission		–	562 613
16. Emission		2 917 980	2 039 330
17. Emission		3 956 218	1 144 510
18. Emission		4 479 518	1 331 770
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>11 353 716</b>	<b>5 078 223</b>

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position «Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen» ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diente ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesen.

Abgesehen von den in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesenen Vertriebskosten hat die Steiner Investment Foundation im Berichtsjahr weder Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen bezahlt noch vereinnahmt.

## Transaktionsgebühren

Sämtliche Transaktionsgebühren wurden aktiviert und sind an die Steiner AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zugunsten der Steiner AG ausgewiesen.

## Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Aufwendungen Depotbank	–	–
Sonstige Passivzinsen		
– Negativzinsen, welche weiterverrechnet werden können	–	– 11
– Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	– 267 219	– 224 002
Übriger Finanzierungsaufwand	– 1 137 671	– 829 199
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 1 404 890</b>	<b>– 1 053 212</b>
Zinsertrag aus der Weiterverrechnung von Negativzinsen	–	11
<b>Zinsertrag</b>	<b>–</b>	<b>11</b>

## Verpfändete Aktiven

### Bauland, angefangene und fertige Bauten der Anlagegruppe Swiss Development Residential

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>Verpfändetes Bauland</b>	<b>636 741 950</b>	<b>356 059 300</b>

Der Betrag des verpfändeten Baulands resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen.

# 5. Details zur Jahresrechnung

## der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

### Kennzahlen der Anlagegruppe Swiss Development Residential

Die Steiner Investment Foundation ist seit 1. November 2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2021	2020
Mietausfallquote	2.79%	4.24%
Fremdfinanzierungsquote	18.76%	20.87%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.72%	0.62%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.92%	0.83%
Eigenkapitalrendite	12.45%	6.66%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	7.84%	5.50%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	9.69%	6.66%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die im Jahr 2021 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften darin enthalten sind. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 36.52% betragen.

### Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Bauland bewertet zu Marktwerten	18 898 591	11 840 291
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	–	2 852 153
<b>Total Bauland</b>	<b>18 898 591</b>	<b>14 692 444</b>
<b>Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland</b>	<b>18 898 591</b>	<b>14 692 444</b>
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	–	2 852 153
Davon zu Marktwerten bewertet	18 898 591	11 840 291

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 18.899 Mio. geschätzt wird.

Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2021	31.12.2020	Bewertung	2021	2020	Grundstücksfläche	Typ
			Bilanzwert	Bilanzwert		Mietertrag netto	Mietertrag netto		
Talgutzentrum	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	7 820 691	4 995 291	Marktwert	87 566	144 667	10 756 m <sup>2</sup>	Büro, Geschäfte und Wohnen
ZOWO	3052 Zollikofen (BE)	Industriestrasse 3	4 397 000	6 845 000	Marktwert	903	0	3 662 m <sup>2</sup>	Büro
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	6 680 900	-		7 100	0	1 637 m <sup>2</sup>	Büro und Wohnen
<b>Total Bauland bewertet zu Marktwerten</b>			<b>18 898 591</b>	<b>11 840 291</b>		<b>95 569</b>	<b>144 667</b>		
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	-	2 852 153	Anschaffungskosten	0	0	1 637 m <sup>2</sup>	Büro und Wohnen
<b>Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten</b>			<b>-</b>	<b>2 852 153</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		

Sämtliche Kaufverträge der Steiner Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Steiner Investment Foundation Grundeigentümer. Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.5% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 3.0% und 3.2%).

## Verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2021 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

## Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 0). Auf den Forderungen wurden per 31. Dezember 2021 keine Wertberichtigungen gebildet.

## Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die Kosten der Liegenschaftsbewertungen per Jahresende.

## Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeit Dritte	- 9 185	-
Verbindlichkeit Steiner Investment Foundation Stammvermögen	- 213 772	- 49 600
Verbindlichkeit Swiss Development Residential	-	- 252 021
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>- 222 958</b>	<b>- 301 621</b>

## Latente Steuern

in CHF	2021	2020
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 728 000	-
Veränderung latente Steuern in 2021 bzw. 2020	- 1 194 000	- 728 000
<b>Latente Steuern per Bilanzstichtag</b>	<b>- 1 922 000</b>	<b>- 728 000</b>

## Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
1. Emission	15.11.2019 bis 29.11.2019, Liberierung am 24.01.2020	101 200	10 120 000
2. Emission	11.05.2020 bis 22.05.2020	48 477	4 847 700
<b>Total Geschäftsjahr 2020</b>		<b>149 677</b>	<b>14 967 700</b>
3. Emission	19.11.2021 bis 03.12.2021	3 000	312 090
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>152 677</b>	<b>15 279 790</b>
in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabekommission
1. Emission		-	151 800
2. Emission		152 218	74 999
<b>Total Geschäftsjahr 2020</b>		<b>152 218</b>	<b>226 799</b>
3. Emission		29 902	5 130
<b>Total Geschäftsjahr 2021</b>		<b>182 120</b>	<b>231 929</b>

Die Ausgabekommission wird als Ertrag in der Position «Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen» ausgewiesen. Gemäss den jeweiligen Zeichnungsscheinen der Emission diente ein Teil der Ausgabekommission der Deckung der Vertriebskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe der Ansprüche. Diese Vertriebskosten sind in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesen.

Abgesehen von den in der Position «Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen» ausgewiesenen Vertriebskosten hat die Steiner Investment Foundation im Berichtsjahr weder Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen bezahlt noch vereinnahmt.

# 6. Weitere Offenlegungen

## Transaktionsgebühren

Sämtliche Transaktionsgebühren in der Berichtsperiode wurden aktiviert und sind an die Steiner AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zugunsten der Steiner AG ausgewiesen.

## Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	2021	2020
Sonstige Passivzinsen		
– Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	–	– 1 811
Übriger Finanzierungsaufwand	– 127	– 40
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>– 1 922 000</b>	<b>– 728 000</b>

## Kennzahlen der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Die Steiner Investment Foundation ist seit 1. November 2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2021	2020
Mietausfallquote	33.27%	0.00%
Fremdfinanzierungsquote	1.28%	1.87%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	1.30%	1.58%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	1.41%	1.63%
Eigenkapitalrendite	6.46%	4.03%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.40%	3.08%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	6.46%	4.03%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die in Jahr 2021 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften darin enthalten sind. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 266.50% betragen.

## Auflagen der Aufsichtsbehörde

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10. Oktober 2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2021 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

«Die Anlagegruppe Swiss Development Residential hat im Februar 2022 für CHF 20 831 106 die Ventis Immobilien AG erworben. Die Gesellschaft ist im Eigentum einer Liegenschaft. Per 31. Dezember 2021 sind bereits Anzahlungen in Höhe von CHF 5 203 444 ausgewiesen.

Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche an dieser Stelle hätten ausgewiesen werden müssen.»

# 7. Gewinnverwendung

Gemäss dem durch die Anlegerversammlung am 25. September 2017 genehmigten Stiftungsreglement werden die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppen grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass in einzelnen Anlagegruppen der jährliche Nettoertrag nach Massgabe der Ansprüche an die Anleger ausgeschüttet wird. Werden Erträge ausgeschüttet, so legt der Stiftungsrat die Höhe der Ausschüttung fest.

Fürs Geschäftsjahr 2021 (wie auch im Vorjahr 2020) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppen Swiss Development Residential, Swiss Development Commercial sowie des Stammvermögens zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

## Gewinnverwendung Stammvermögen

in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	165 990	95 417
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	239 633	70 573
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>405 623</b>	<b>165 990</b>
Ausschüttung an die Anleger	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>405 623</b>	<b>165 990</b>

## Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	66 589 107	32 936 159
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	85 331 183	33 652 948
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>151 920 290</b>	<b>66 589 107</b>
Ausschüttung an die Anleger	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>151 920 290</b>	<b>66 589 107</b>

## Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	603 133	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	1 026 238	603 133
<b>Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1 629 371</b>	<b>603 133</b>
Ausschüttung an die Anleger	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 629 371</b>	<b>603 133</b>

# Bericht der Revisionsstelle und Bewertungs- bericht

An die Anlegerversammlung der  
**Steiner Investment Foundation**

Zürich, 16. Februar 2022

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Steiner Investment Foundation, bestehend aus Bilanz- und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens und Anhang, für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- ▶ die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- ▶ die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- ▶ die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- ▶ die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- ▶ in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Die Gesellschaft hat im Rahmen des Erwerbs der SIF FLORISSANT SA (vormals: Auréal Holding SA) vom 11. bis 30. November 2021 gegen die Anlagerichtlinien des Swiss Development Residential (Art. 5) verstossen (Anmerkung 4 im Anhang der Jahresrechnung).

Wir bestätigen, dass die anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien mit Ausnahme des im oben erwähnten Absatz eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Patrick Schaller  
(Qualified  
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Rico Fehr  
(Qualified  
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

### Beilage

- ▶ Jahresrechnung bestehend aus Bilanz- und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens und Anhang

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 40 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, sechs davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, drei der Liegenschaften sind durch Kaufverträge gesichert).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Steiner Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

Einzelne Projekte werden von SIF mittels Landvorhaltungsmodell mit einem Entwicklungspartner abgewickelt. Das heisst, dass das Land an die zukünftigen Stockwerkeigentümer abverkauft wird und diese den TU-Vertrag direkt abschliessen. Die für SIF vertraglich vereinbarte Entschädigung wird mit einer DCF-Abbildung der Vertragssituation unter Berücksichtigung der Transaktionskosten berechnet. Eine juristische Prüfung der Vertragssituation ist nicht Bestandteil des Bewertungsmandates.

# Bewertungsbericht

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2021 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 1'160.0 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 1'139.6 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 20.4 Mio. sind durch Kaufverträge gesichert).

Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 09. Februar 2022

Wüest Partner AG



Julia Selberherr  
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur  
Partner



Alexander Minor  
MSc ETH Bau-Ing.  
Manager

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Die Liegenschaften von Anlagestiftungen sind gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 3 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Anlagestiftung sowie die zuständigen Projektentwickler aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die durch die Steiner Investment Foundation beauftragten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Anlagestiftung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen Planungs- und Projektstand sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows, legt den Diskontierungssatz fest und schätzt die Verkaufserlöse.

# Bewertungsbericht

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die beauftragten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2021 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 18.9 Mio. geschätzt.

Die geplanten Projektentwicklungs- und Erstellungskosten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Da es sich bei allen Liegenschaften um Projektentwicklungen handelt, ist die Risikoexposition in Bezug auf Marktentwicklungen, Kosten-, Bewilligung- und Vermarktungsrisiken hoch. Der Marktwert kann sensitiv auf eine Änderung dieser Parameter reagieren.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 01. Februar 2022

Wüest Partner AG



Julia Selberherr  
Dr. sc. ETH Dipl.-Ing Bauingenieur  
Partner



Alexander Minor  
MSc ETH Bau-Ing.  
Manager

# Impressum

© Steiner Investment Foundation, 2022

Der Geschäftsbericht 2021 der Steiner Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die gedruckte deutsche Version.

## **Fotografie und Visualisierungen**

NIC Fotografie, Nicolas Bruni (Seiten 3, 4, 9, 13, 28, 32),  
Maaars (Hofmatt Süd, Seite 64),  
Archiv Steiner Investment Foundation  
und Steiner AG (übrige Bilder)

## **Text**

Lena Nasdal

## **Gestaltung**

Reach Partners AG, Zürich  
Melanie Sellmann (Art Direction und Layout),  
Laura Graf (Reinzeichnung),  
Magdalena Ehrensperger (Projektleitung)

## **Druck**

Abächerli Media AG, Sarnen

## **Übersetzung**

Supertext, Zürich



Steiner Investment Foundation  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich  
[info@steinerinvest.com](mailto:info@steinerinvest.com)