

Steiner Investment Foundation Von Entwicklung profitieren

Geschäftsbericht
2019

Inhalt

5	Vorwort des Stiftungsrates	35	Neue Projekte 2019
6	Stiftungsrat und Geschäftsführung im Gespräch	36	Chien-Bœuf, Cossonay (VD)
10	Highlights 2019	37	Valsainte rf 720, Vevey (VD)
13	Executive Summary	38	Plateau de la Gare, Estavayer-le-Lac (FR)
15	Rückblick 2019	39	En Carouge, Lonay (VD)
16	Ausgewählte Referenzanleger	40	Bachgraben, Allschwil (BL)
16	Investitionsprozess	41	PPA Ouest, Bussigny (VD)
18	Ausblick 2020	42	La Colline, Arlesheim (BL)
20	Wichtigste Kennzahlen	43	Küttigerstrasse, Aarau (AG)
22	Steiner Investment Foundation auf einen Blick	44	Bramois, Sion (VS)
24	Gremien	45	Sonnhalde, Vitznau (LU)
25	Organigramm	46	Neuhegi, Winterthur (ZH)
26	Organisation	47	Sood-Mitte, Adliswil (ZH)
30	Schweizer Gewerbeimmobilien im Trend	49	Bestehende Projekte und ihr Fortschritt
31	Suchprofil «Swiss Development Commercial»	50	Webereiweg, Buchs (AG)
32	Portfolioübersicht	50	Pré-du-Gaud, Rolle (VD)
33	Geplante Fertigstellungen	51	Hofmatt Süd, Solothurn (SO)
		51	Haslirainpark, Buchrain (LU)
		52	Glasi-Quartier, Bülach (ZH)
		52	En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz (VD)
		53	Les Rives de la Baye, Montreux (VD)
		53	Weggishof, Weggis (LU)
		54	Sonne, Emmenbrücke (LU)
		54	Feldmühle-Areal, Rorschach (SG)
		55	Gloggeguet, Schaffhausen (SH)
		56	Les Genêts, Genf (GE)
		56	Weidsicht, Pfäffikon (ZH)
		58	Risikomanagement & Compliance
		59	Jahresrechnung
		85	Bericht der Revisionsstelle und Bewertungsbericht



Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

Vorwort des Stiftungsrates

Ein Immobilienportfolio mit einem erwarteten Marktwert von CHF 800 Millionen nach Fertigstellung beweist: Unser unermüdlicher Einsatz der Anfangsjahre hat sich ausgezahlt. Wir sind von einer Zweimannshow zu einem starken Unternehmen herangewachsen. Mit unserem investierten Kapital hat sich auch unser Portfolio mehr als verdoppelt: Im Geschäftsjahr akquirierten wir zwölf neue Projekte, mehrheitlich in der Westschweiz, die heute bereits alle in der Entwicklungsphase sind.

Als führender Immobilienentwicklungsfonds wissen wir: Kein Wachstum ohne solides Fundament. Deshalb haben wir unseren Erfolg nicht nur kaufmännisch durch ein robustes Finanzierungs- und Planungskonzept abgesichert, sondern eine starke Organisationsstruktur geschaffen, auf die wir langfristig bauen können. Ein junges kompetentes Team und Investoren, die uns vertrauen – beides bildet den Grundstein für unseren Erfolg.

Auf dem guten Ergebnis ausruhen? Keinesfalls! Wir haben ehrgeizige Ziele, wie bspw. in zehn Jahren ein Portfolio mit einem erwarteten Marktwert von CHF 10 Milliarden nach Fertigstellung aufzubauen. Das erreichen wir, indem

wir unser bestehendes Anlagegefäss weiter ausbauen sowie mit der Lancierung neuer innovativer Produkte rund um Real Estate. Wachstum wird bei uns stets mit gebührender Sorgfalt begleitet – von der Prüfung neuer Investitionen über die Auswahl von Standorten bis zum Projektmanagement vor Ort. Mit einem eingespielten Team bringen wir unsere Visionen auf den Boden. Das haben wir mit zwei fertiggestellten Überbauungen und vier Grossprojekten, die sich aktuell in der Bauphase befinden, bewiesen.

Innovationsdenken und Schaffenskraft. Das zeichnet uns als Bau-Projektmanager und Investor aus. Damit werden wir unsere Anleger und Partner auch in Zukunft begeistern.

Herzlich



Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

«Die Einstellung ‹Gemeinsam sind wir erfolgreich› hat uns 2019 nachhaltig geprägt. Wir sind von einer Zweimannshow zu einem starken Unternehmen herangewachsen.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

Stiftungsrat und Geschäftsführung im Gespräch

6

Die Anlagegruppe hat im Geschäftsjahr wieder richtig Fahrt aufgenommen und ihr Portfolio um 12 auf mittlerweile 25 Projekte erweitert. Was hat Ihnen 2019 Rückenwind gegeben?

Ajay Sirohi Das verstärkte Vertrauen zwischen uns und unserem Entwicklungspartner Steiner AG hat uns Auftrieb gegeben. Die letzten Jahre haben gezeigt, wir können uns aufeinander verlassen. Dadurch sind wir routinierter geworden und konnten Projekte noch effizienter abwickeln. Die Einstellung «Gemeinsam sind wir erfolgreich.» hat uns nachhaltig geprägt.

Reto Niedermann Wir haben unser Team «Transaction Management» vergrößert, Prozesse, wie wir zu neuen Projekten finden, optimiert und den Zugang zur Pipeline verbessert. Wichtige Learnings der Anfangsjahre haben wir kontinuierlich umgesetzt und sind heute professioneller aufgestellt denn je.

Mit CHF 344 Millionen hat sich im letzten Jahr mit Ihrem Projektportfolio auch Ihr Nettovermögen verdoppelt. Wie sichern Sie das starke Wachstum kaufmännisch ab?

Ajay Sirohi Das Vertrauen unserer Investoren ist für uns essenziell. Deshalb gehen wir mit neuen Investitionen nachhaltig um. Bestehende Projekte managen wir zuverlässig und platzieren sie zielführend am Markt. Ein robustes Finanzierungs- und Planungskonzept reflektiert unsere Bemühungen, unseren Investoren auch weiterhin gewinnbringende Anlagemöglichkeiten zu garantieren.

Reto Niedermann Unsere Projekte laufen wie geplant, werden verkauft, vermietet und bewirtschaftet. Bisher haben wir alles mit eigenen Mitteln finanziert. Das gibt uns genügend Spielraum, alle Projekte unabhängig von Fremdkapital zum Abschluss zu bringen.

Tobias Meyer Nicht nur auf kaufmännischer Seite sichern wir uns ab. Parallel haben wir neue Experten eingestellt, Ressourcen aufgebaut und eine starke Unternehmensstruktur geschaffen. Auch unsere Organisation spiegelt das Wachstum wider.

Ihr bisher grösstes Projekt, das «Glasi-Quartier» in Bülach, feierte im Juni 2019 Spatenstich. Wie zufrieden sind Sie mit der Entwicklung?

Ajay Sirohi Die Bauarbeiten sind bestens angelaufen. Wir freuen uns, dass wir mit der Arealentwicklung nicht nur Wohnraum für 1500 Menschen schaffen, sondern auch punkto Nachhaltigkeit der Gesellschaft etwas zurückgeben: hochmoderne, bezahlbare Wohnungen in naturnaher Umgebung mit bestem Anschluss an die Stadt Zürich. Wir sind sicher, Alt und Jung, Familien und Singles werden Bülach auf einzigartige Weise bereichern.

Tobias Meyer Noch ist das «Glasi-Quartier» eine eindruckliche Baugrube, in der mittlerweile acht Kräne ganze Arbeit leisten. Die Betonierarbeiten haben im Januar 2020 begonnen. Mit Steiner haben wir ein tatkräftiges Team vor Ort, das exzellente Arbeit leistet und uns ermöglicht, im Bauprozess noch über Optimierungen zu entscheiden. Im März beginnen wir mit dem Verkauf des Stockwerkeigentums. Beim Bau der Altersresidenz «Tertianum» sind wir im kontinuierlichen Austausch mit den künftigen Nutzern, um alle Anforderungen in vollem Umfang zu erfüllen. Mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ), Logis Swiss und Steiner haben wir äusserst kompetente Entwicklungspartner an unserer Seite.

«Ein Portfoliowert von CHF 10 Milliarden in zehn Jahren aufzubauen – das ist unser Ziel.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

«Mit der Kombination aus Innovations- und Schaffenskraft werden wir unsere Investoren auch in Zukunft begeistern.»

Reto Niedermann
CEO ad interim



7

Mit dem Eintritt von Tobias Meyer in die Geschäftsführung bauen Sie den Bereich Development & Construction weiter aus. Welche Bedeutung bekommt der Bau und die Entwicklung von Projekten in Zukunft?

Ajay Sirohi Mit insgesamt 25 Projekten, von denen die meisten in der Entwicklungsphase sind, bekommt unser eigenes Development & Construction Office eine enorme Bedeutung. Wir brauchen ein starkes Team gegenüber unserem Partner Steiner AG, um die Projekte über Jahre hinweg begleiten zu können. Deshalb werden wir den Bereich weiter professionalisieren. Mit Tobias Meyer haben wir einen Spezialisten gefunden, der uns mit seiner langjährigen Erfahrung als Eigentümer- und Bauherrenvertreter bei Swiss Life tatkräftig unterstützt.

Tobias Meyer Die grösste Herausforderung bei der Steiner Investment Foundation ist das Multiprojekt-Management. Unsere Akquisitionspipeline ist gross, unsere Projekte sind vielfältig und wir sind stetig am Wachsen. Dafür brauchen wir ein aktives Projektmanagement, statt passives Monitoring. So kann unser Team im Sinne unserer Kunden auf jede Projektphase einwirken. Wir haben immer zwei Kundengruppen: Anleger und Investoren auf der einen Seite, Mieter und Käufer auf der anderen. Unser Projektmanagement muss auf die Interessen aller abzielen. Darüber hinaus ist jedes Objekt in einen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Kontext eingebettet. Auch das gilt es zu berücksichtigen. Wir müssen Entscheidungen treffen, vernetzt denken und ergebnisorientiert handeln.

Diese Gesamtsicht macht unseren Projekterfolg aus. Darin unterscheiden wir uns von reinen Entwicklern, reinen Ausführenden und reinen Vermarktern.

Der geschätzte Marktwert aller Projekte nach Fertigstellung liegt mittlerweile bei CHF 800 Millionen. Wann knacken Sie die Milliardengrenze?

Ajay Sirohi Bereits nach drei Jahren so grosses Wachstum zu erleben, macht uns unheimlich stolz. Umso mehr freut es uns, dass wir dank geplanter Akquisitionen in Genf und im Grossraum Bern bereits im ersten Quartal 2020 weit über CHF 1 Milliarde Portfoliowert erreichen werden.

Reto Niedermann Diese positive Entwicklung spornt uns an: Dank der erfolgreichen Zusammenarbeit mit unserem Entwicklungspartner Steiner AG visieren wir bis Ende 2020 sogar die 2-Mrd.-Grenze an.

Einige Ihrer neusten Akquisitionen befinden sich an periurbanen Standorten mit einem Bevölkerungsanteil von 22%. Welches Potenzial sehen Sie in diesen Gebieten?

Ajay Sirohi Unter «periurban» verstehen wir Einzugsgebiete mit schnellem Bevölkerungswachstum, gutem Infrastrukturanchluss, geringen Alltagskosten und hoher Lebensqualität. Besonders für Familien sind periurbane Standorte attraktiv. Sie wünschen sich bezahlbaren Wohnraum, möchten aber bei Architektur und Bauqualität keine Abstriche machen. Deshalb ist es wichtig, als führender



«Wir müssen Entscheidungen treffen, vernetzt denken und ergebnisorientiert handeln. Diese Gesamtsicht macht unseren Projekterfolg aus.»

Tobias Meyer
Head of Development & Construction

8

Schweizer Immobilienentwickler auch in solchen Gebieten mit interessanten Projekten präsent zu sein.

Tobias Meyer Die Verdichtung von Zentren in Agglomerationsgemeinden ist anhaltender Trend und eine Notwendigkeit zugleich. Projekte an periurbanen Standorten sehen wir daher als ergänzendes Angebot. Flexible Arbeitsmodelle und neue Mobilitätskonzepte ermöglichen es, sich an suburbanen Standorten niederzulassen, ohne auf eine gute Anbindung an das Arbeits- und Kulturangebot der Stadt zu verzichten. Wenn wir noch weiter in die Zukunft denken, wird sich die Bedeutung von Distanzen, z. B. mit dem autonomen Fahren, komplett verändern.

Im November haben Sie ein neues Produkt zur Marktreife gebracht. Was macht die Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge so interessant?

Ajay Sirohi Nach erfolgreicher Lancierung der «Swiss Development Residential» war es der nächste logische Schritt, weitere Märkte zu analysieren. Das Gewerbesegment hat seine Talsohle erreicht. 2019 sahen wir wieder einen leichten Anstieg in bestimmten Nischengewerben. Hier sehen wir grosses Potenzial, mit innovativen Ideen weiter zu wachsen. Bestätigt wurden wir durch die starke Entwicklungspipeline der Steiner AG, mit der wir Zugriff auf höchst lukrative Gewerbeprojekte haben.

Tobias Meyer Wer bei «Commercial» nur an Büros denkt, ist übrigens «weit gefehlt». Mit unserer neuen Anlagegruppe spezialisieren wir uns auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Gewerbeimmobilien, das neben Büros, Shared Offices und Logistik- und Datenzentren den Einzelhandel sowie Student-Housing-Projekte vorsieht. Die Anlagegruppe künftig um innovative Nutzungsarten zu erweitern, ist unser Ziel.

Am 1. August ist der Veräusserungszwang weggefallen. Das heisst, Anlagegruppen dürfen ihre Objekte nach Fertigstellung im Portfolio belassen und müssen nicht zwingend verkaufen. Welche Chancen ergeben sich daraus für Sie und Ihre Investoren?

Ajay Sirohi Für uns war das eine sehr gute Nachricht. Jetzt können wir langfristig eine attraktive Asset Base aufbauen und kommen damit dem Wunsch unserer Investoren nach. Ausserdem bietet uns der Ausbau eines Mietportfolios zusätzliches Potenzial für künftige Dividendenausüttungen.

Reto Niedermann Statt Projekte in widrigem Marktumfeld verkaufen zu müssen, können wir weiter in unser Immobiliengefäss investieren. Das schützt vor allem die Interessen unserer Investoren.

Tobias Meyer Ich sehe den Wegfall des Veräusserungszwangs als zusätzliche Handlungsmöglichkeit für unser Portfoliomanagement. Unser Spielraum vergrössert sich. Im Falle eines Verkaufs können wir auf den richtigen Zeitpunkt warten und damit noch bessere Ergebnisse erzielen.



Welche Immobilientrends werden die Anlagegruppe im nächsten Jahr beeinflussen?

Ajay Sirohi Vor allem in Städten und Ballungszentren bleibt die Nachfrage nach Wohnungen stark. Der Trend zur Verdichtung wird weiter zunehmen. Grosses Potenzial sehen wir ausserdem im Erneuern von Altbestand – also Gebäude an vielfältige Nutzungsarten und neuste Energiestandards anzupassen, um operative Kosten zu senken. Auch der Ausbau von ehemaligen Industriearealen und die Entwicklung von innovativen Produkten im Gewerbesegment bleiben für uns attraktiv.

«Das Vertrauen unserer Investoren ist für uns essenziell. Deshalb gehen wir mit neuen Investitionen nachhaltig um.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

Welche ehrgeizigen Ziele haben Sie für die Zukunft?

Ajay Sirohi Ein Portfolio mit einem Fertigstellungswert von CHF 10 Milliarden in zehn Jahren aufzubauen – das ist unser Ziel. Das werden wir mit unseren klassischen Anlagegruppen SDR und SDC erreichen, sowie mit Nischenprodukten, die wir bereits in der Pipeline haben. Um ehrgeizige Ziele zu erreichen, brauchen wir ein schlagkräftiges Team sowie das uneingeschränkte Vertrauen unserer Investoren und unseres Partners Steiner AG. All das haben wir bereits heute. Deshalb schauen wir positiv in die Zukunft.

Reto Niedermann Die Steiner Investment Foundation soll zum innovativen Brand für neue Produkte rund um Real Estate werden. Wir waren die erste Anlagestiftung, die sich auf Immobilienprojektentwicklung spezialisiert hat, und die ersten, die ein kommerzielles Produkt zur Marktreife gebracht haben. Gleichzeitig wissen wir als Bau-Projektmanager, wie man Visionen auf den Boden bringt. Mit dieser Kombination aus Innovations- und Schaffenskraft werden wir unsere Investoren auch in Zukunft begeistern.

Highlights 2019

Zweite ordentliche
Anleger-
versammlung

28. März
2019

25

erfolgreiche Entwicklungs-
projekte seit der Gründung 2016

10



Wachstum
mehr als
verdoppelt

CHF
344
Mio.
Nettovermögen

Baustart

«Glasi-Quartier»

Mit einem Fertigstellungswert
von CHF 128 Mio. im grössten
städtischen Wohnbauprojekt
der Schweiz investiert.

NAV der Anlagegruppe

CHF
121.52

Gezeichnetes Kapital

CHF
136 Mio.

KGAST-
Qualitätsstandard

Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen

Erwarteter Marktwert
aller Immobilienprojekte
bei Fertigstellung

CHF
800 Mio.

**Spaten-
stich**

«Haslirainpark»
«Glasi-Quartier»
«Webereiweg»

Volumensteigerung
des Nettovermögens

+
79%

+
110%

investiertes Kapital

11

6.92
%

Jahresrendite*

* Annualisierte
Rendite seit
Lancierung 2017

Portfoliopositionierung
«Sehr gut»

Rating nach Wüest Partner AG

Neue
Entwicklungs-
projekte

12

Fertigstellung
«Les Genêts»

4 neue
Mit-
arbeiter

100% eigen-
kapital-
finanziert

Mai 2019:
Alle Wohnungen sind
vollvermietet



**Geschäftsführung (v.l.n.r.)
Peter Hausberger, Reto Niedermann, Tobias Meyer**

Executive Summary

«Die Steiner Investment Foundation soll zum innovativen Brand für neue Produkte rund um Real Estate werden. Wir waren die erste Anlagestiftung mit Fokus auf Immobilienprojektentwicklung und die ersten, die ein kommerzielles Produkt zur Marktreife gebracht haben. Gleichzeitig wissen wir als Bau-Projektmanager, wie man Visionen auf den Boden bringt. Wichtige Learnings der Anfangsjahre haben wir kontinuierlich umgesetzt und sind heute professioneller aufgestellt denn je.»

13

Reto Niedermann
CEO ad interim

Seit ihrer Gründung vor drei Jahren macht die Anlagegruppe Eindruck: In insgesamt zehn Emissionen konnten CHF 323 Millionen aufgenommen werden. Das eingesamelte Kapital wurde in 25 Entwicklungsprojekte mit einem geschätzten Marktwert von CHF 800 Millionen investiert. Auch die ausgewiesene Rendite von 20.76% seit Lancierung im März 2017 beeindruckt. Damit ist die «Swiss Development Residential» eine der am besten performenden Immobilienanlagegruppen im Wohnungsbereich. Mittlerweile schenken der Stiftung 61 Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ihr Vertrauen.

Rasanter Wachstumskurs wird von sorgfältiger Cashflow-Planung begleitet

14

Dass der Erfolg der ersten Jahre kein Zufall ist, beweist die Stiftung im dritten Geschäftsjahr: Allein 2019 ist das investierte Kapital von CHF 142.9 Millionen auf CHF 300.5 Millionen gestiegen und hat sich damit etwa verdoppelt. Das positive Ergebnis wird durch eine sorgfältige Cashflow-Planung begleitet. «Das Vertrauen unserer Investoren hat oberste Priorität», verspricht Peter Hausberger (CFO), «weshalb wir unseren starken Wachstumskurs mit zuverlässigen Prognosen und kaufmännischer Vorsicht absichern.» Die strikte Einhaltung eines zwölfstufigen Investitionsprozesses macht fundierte Kaufentscheidungen möglich und garantiert den Aufbau eines ausbalancierten Portfolios. Seit ihrer Gründung ist die Steiner Investment Foundation 100% eigenkapitalfinanziert, was eine stabile Basis für gesundes Wachstum schafft.

Hohe Wertschöpfung und erfolgreiche Vermarktung von Projekten

Bestehende Projekte erlebten auch 2019 eine hohe Wertschöpfung und Wertentwicklung. Wichtige Meilensteine waren die Übergabe des fertigen Quartiers «Les Genêts» an seine Mieter in Genf, sowie der erfolgreiche Spatenstich des grössten Wohnbauprojekts der Schweiz: Das «Glasi-Quartier» in Bülach. Nächste Grossakquisitionen stehen bereits im ersten Quartal 2020 an. Dafür wurden bis 31. Dezember 2019 liquide Mittel in Höhe von CHF 104 Millionen aufgebaut. Mit der schweizerischen Gebäudeverwaltung Privera AG hat die Steiner Investment Foundation einen der angesehensten Player am Markt als Partner gewonnen. Das Ergebnis: Eine nachhaltige Vermarktung über sämtliche Immobilienprojekte hinweg.

Junges Expertenteam stärkt die Innovationskraft

Mit Neueintritten in den Abteilungen Development & Construction und Transaction Management baute die Stiftung ihr junges Expertenteam aus. Auch die Position des CFO wurde mit Peter Hausberger neu besetzt. Der 36-Jährige studierte Wirtschaft & Management, erwarb den Executive MBA und bringt mehrjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und Geschäftsführung mit. Zuletzt war er als CFO bei einem Schweizer Projektentwickler aktiv. Neben herausfordernden Projekten weiss er bei der Stiftung die vielen Gestaltungsmöglichkeiten und den starken Entwicklungspartner Steiner AG zu schätzen.

«Mit zwölf neuen Immobilienprojekten konnten wir unseren Portfoliowert im Geschäftsjahr mehr als verdoppeln. Schnelles Wachstum setzt kaufmännische Sorgfalt voraus. Mit kurz-, mittel- und langfristiger Cashflow-Planung werden wir dem starken Sicherheitsbedürfnis unserer Investoren gerecht und garantieren die gesunde Entwicklung über sämtliche Projekte hinweg.»

Peter Hausberger
CFO

Rückblick 2019

Quartal 1:

Drei neue Projekte, Architekturwettbewerb und 7. Emission.

Mit der Akquisition von drei neuen Projekten in Sood, Vitznau und Winterthur knüpfte die Steiner Investment Foundation im ersten Quartal an ihren Erfolg vom letzten Jahr an. Auch der Architekturwettbewerb für eine Arealentwicklung in Rorschach brachte der Stiftung Anerkennung. Das Siegerprojekt überzeugte mit viel Freiräumen sowie einer eleganten Verbindung aus historischen und neuen Bauten. Das berühmte Feldmühle-Areal ist heute eines der Leuchtturmprojekte im Portfolio. Die 7. Emission wurde im Januar eröffnet, um den Immobilienbestand weiter auszubauen und interessierte Investoren für die Anlagestiftung zu begeistern.

Quartal 3:

Fünf neue Projekte und personelles Wachstum in Planung.

Auch in den Sommermonaten wächst die Steiner Investment Foundation kontinuierlich weiter. Im Juli erwarb die Anlagegruppe zwei neue Grundstücke im Westschweizer Bussigny. Vier weitere Projekte wurden in Allschwil, unweit der Basler Stadtgrenze, sowie in Lonay, Vevey und Cossonay akquiriert. Ausserdem plante die Stiftung ihr personelles Wachstum und suchte Menschen mit Drive und Unternehmertum, die ihre Experten in den Bereichen Associate Real Estate Asset Management, Transaction Management und Development & Construction unterstützen.

Quartal 2:

Vier neue Projekte, erfolgreiche Spatenstiche, Hochschule Luzern, 8. und 9. Emission.

Mit neuen Grundstücken in Sion, Arlesheim, Aarau und Estavayer-le-Lac führte die Stiftung im Frühjahr ihren Erfolgskurs weiter. Das bisher grösste akquirierte Projekt «Glasi-Quartier» auf dem ehemaligen Glashütte-Areal in Bülach ging in die Bauphase über. Auch der Haslirainpark im grünen Buchrain feierte seinen Spatenstich. Auf der Konferenz «Real Estate Investment und Asset Management» der Hochschule Luzern bekam die Steiner Investment Foundation viel Bestätigung für ihre innovative Investitionslösung «Swiss Development Residential». Die 6. und 7. Emission der Anlagegruppe konnte mit Zusagen von über CHF 69 Millionen erfolgreich abgeschlossen werden. Die 8. und 9. Emission wurden eröffnet.

Quartal 4:

Neue Produktlancierung, KGAST-Qualitätssiegel und 10. Emission.

Ende des Jahres lancierte die Stiftung ihr neues Produkt: Die Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Immobilienprojekten mit vorwiegend kommerzieller Nutzung spezialisiert. Die erste Kapitalerhöhung des SDC fand im November statt. Zeitgleich erhielt die Steiner Investment Foundation die offizielle Mitgliedschaft der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) und erfüllt damit strengste Qualitätsstandards, wenn es um Werterhaltung und langfristige Renditeoptimierung geht. Mit der Eröffnung der 10. Emission rundet die Anlagestiftung ihr Geschäftsjahr 2019 ab.

Investitionsprozess

Mit den Anlagegruppen «Swiss Development Residential» und «Swiss Development Commercial» bietet die Steiner Investment Foundation eine innovative und nachhaltige Anlagelösung mit Schweizer Immobilienprojekten aus der umfangreichen Entwicklungspipeline der Steiner AG. Anleger profitieren vom frühzeitigen Einstieg in Entwicklungsprojekte und einer langjährigen Erfahrung im Planen und Umsetzen von werthaltigen Immobilien. Das Ergebnis: Optimale Risikoallokation und faire Beteiligung am Entwicklungserfolg.

Bei der Auswahl ihrer Projekte setzt die Steiner Investment Foundation auf zukunftssträchtige Standorte in wichtigen Ballungsräumen der Schweiz sowie auf den Erwerb von Grundstücken zu attraktiven Marktpreisen. Anleger profitieren dabei von der Wertsteigerung in allen Phasen eines Immobilienprojektes:

1. Erwerb von Bauland
2. Projektentwicklung
3. Projektrealisierung
4. Immobilienhaltung und Verkauf von Stockwerkeigentum

Besonders institutionelle Anleger wissen den Zugang zu neuen Wohnimmobilien mit besseren Renditeerwartungen zu schätzen und investieren mit der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» bereits in frühe Projektphasen. Der Vorteil: Sie erhalten attraktivere Renditen als bei Bestandsliegenschaften.

Der grösste Teil der Gewinn wird zu Projektbeginn durch Einwertungsgewinne bilanziert. Damit profitieren frühe Anleger von einer zeitnahen und gerechten Vergütung ihres höheren Risikoinvestments. Durch die Beteiligung des Entwicklungspartners am Erfolg ist sichergestellt, dass er die Entwicklungsprojekte auch erfolgreich abschliessen will.

16

Referenzanleger



Les Genêts
Genf (GE)



Ausblick 2020

18

Bereits im Januar 2020 knüpfte die Steiner Investment Foundation an ihren Erfolg an. Mit der Akquisition des «Jardin des Nations» in Genf wurde ein Projekt mit grossem Renommee gewonnen. Auf einer Grundstücksfläche von 40 498 m² entsteht ein lebendiges Quartier mit Büros, Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungsbereichen und attraktiven Aussenanlagen. Der «Jardin des Nations» wird das internationale Genf um eine qualitativ hochstehende städtebauliche Entwicklung erweitern. Damit startet die Stiftung mit ihrem bisher grössten akquirierten Projekt in ein aussichtsreiches Geschäftsjahr 2020.

«Die Welt steht offen für Professionals, die hervorragendes Know-how haben, innovativ denken und ihre Risiken gut managen.»

Michael Schiltknecht
Vorsitzender des
Investment Committee

Direkte und indirekte Immobilienanlagen werden laut Studienergebnissen der Hochschule Luzern auch in Zukunft eine attraktive Anlagemöglichkeit für institutionelle Investoren bleiben. Vor allem, wenn es um Investitionen in den Heimatmarkt geht. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Struktur hält, denn Schweizer Immobilienmärkte stehen weiterhin vor einer positiven Entwicklung.

Für die Branche steht fest: Megatrends wie Globalisierung, Digitalisierung, demografischer Wandel, Individualisierung und Klimawandel müssen bei der Auswahl von Standorten und der Entwicklung von Wohnraum stärker berücksichtigt werden. Intelligente Mobilität wird Distanzen verändern und Randlagen stärker in den Fokus rücken. Neue Bevölkerungsströmungen geben die Gestaltung von Wohn- und Arbeitsräumen vor.

«Wer aus dem Wissen bestehender Trends Ideen für neue Produkte ableitet, wird den Markt anführen», weiss Michael Schiltknecht, Vorsitzender des Investment Committee und Leiter Real Estate Development bei der Steiner AG. Man könne künftig nicht mehr alles über einen Leisten schlagen: «Der Markt ist anspruchsvoller, heterogener und vielfältiger geworden. Städte, die heute überbewertet werden, können morgen an Wert verlieren. Neue Standorte tun sich auf. Es gibt keine generellen Regeln mehr.» Gleichzeitig sieht Schiltknecht darin eine Chance für die Anlagegruppe: «Die Welt steht offen für Professionals, die hervorragendes Know-how haben, innovativ denken und ihre Risiken gut managen.»



Dass die Steiner Investment Foundation Trends vor anderen erkennt, hat sie mit ihrer neuen Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» bewiesen. Damit will die Stiftung ein intelligentes Portfolio im Dienstleistungssegment aufbauen. «Statt auf grosse Büroliegenschaften in Zentren zu setzen, folgen wir der starken Nachfrage von KMUs nach wertigem Arbeitsraum in urbanen Lagen. Auch mit unserer Idee der Studentenhoteles sehen wir gute Chancen, Entwicklungsgewinne zu erzielen», so Michael Schiltknecht.

Auch für die bewährte Anlagegruppe «Swiss Development Residential» sind die Pläne ambitioniert: Bis Ende 2022 rechnet die Stiftung mit einem investierten Kapital von CHF 1 Milliarde und einem Fertigstellungswert von CHF 2.5 Milliarden über alle Projekte hinweg. Das geplante Wachstum wird durch den sorgfältigen Aufbau einer nachhaltigen und gesunden Portfoliostruktur mit Bestandsimmobilien begleitet.

Die Stiftung ist überzeugt, dass Immobilienanlagen auch in Zukunft ein überdurchschnittlich gutes Risk-Return-Profil aufweisen werden. Neben der Aussicht auf attraktive Rendite profitieren Investoren mit der Steiner Investment Foundation von einem erfahrenen Management, unternehmerischer Stabilität, dem starken Entwicklungspartner Steiner AG und vom direkten Zugang zu einem exklusiven Immobilienportfolio. Mit dem Ausbau der Transaction und Construction Offices sowie dem Aufbau eines Asset Managements sichert die Anlagegruppe ihre ehrgeizigen Ziele mit der passenden Manpower ab.

19

«Im anhaltenden Negativzinsumfeld bleiben Investitionen in Anlagegruppen mit hochwertigen Immobilienentwicklungen eine attraktive Beimischung im Portfolio von Vorsorgeeinrichtungen. Durch unsere im vergangenen Jahr getätigten Käufe und die gut gefüllte Akquisitionspipeline werden sich unsere Anleger auch 2020 an kontinuierlichen Wertsteigerungen ihrer Anteile erfreuen.»

Dr. Martin Greiner
Senior Transaction Manager

Wichtigste Kennzahlen

20

ECKDATEN	31.12.2019	31.12.2018
Valoren Nr. 34401187		
Ausgegebene Ansprüche	2 828 504	1 656 185
Inventarwert pro Anspruch	CHF 121.52	CHF 115.85
Anzahl investierter Vorsorgeeinrichtungen	61	44
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 300 651 200	CHF 142 956 582
Gesamtvermögen	CHF 402 941 220	CHF 212 539 353
Nettovermögen	CHF 343 724 242	CHF 191 876 052
Fremdfinanzierungsquote	0%	0%
Renditeangaben		
Ausschüttung	keine	keine
Eigenkapitalrendite	4.89%	4.13%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.44%	4.85%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.82%	0.56%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.99%	0.67%
Betriebsaufwandquote TER SIF (IC)	0.77%	0.52%

«Wir haben unser ehrgeiziges Renditeziel in den ersten drei Jahren übertroffen. Der Inventarwert pro Anspruch (NAV) beträgt CHF 121.52. Das entspricht einer Performance von 20.76% seit unserer Lancierung 2017.»

Peter Hausberger
CFO

Weggishof
Weggis (LU)



Steiner Investment Foundation

22 **Die Steiner Investment Foundation ist eine unabhängige und selbstverwaltete Anlagestiftung nach Schweizer Recht. Unser Ziel ist das Management von innovativen und nachhaltigen Anlagegruppen exklusiv für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Als erste Anlagestiftung mit einem Fokus auf Immobilienprojektentwicklung sind wir auf die Akquisition von Bauprojekten mit exzellenter Lage und bestem Standortrating spezialisiert.**

Mit der 2017 lancierten Anlagegruppe «Swiss Development Residential» bieten wir Anlegern eine innovative und nachhaltige Anlagelösung mit Schweizer Wohnimmobilien. Dabei schöpfen wir aus dem umfangreichen Entwicklungsportfolio der Steiner AG. Anleger profitieren von einem frühzeitigen Einstieg in Entwicklungsprojekte sowie von umfangreicher Erfahrung im Planen und Umsetzen von wertsteigernden Immobilien. Die Anlagegruppe verspricht eine optimierte Risikoallokation und faire Beteiligung am Entwicklungserfolg.

Nach dem erfolgreichen Aufbau der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» lancierte die Stiftung mit dem bewährten Konzept eine neue Anlagegruppe, die sich auf kommerzielle Entwicklungsprojekte fokussiert. Das Anlagevolumen der Ende 2019 eröffneten «Swiss Development Commercial» (SDC) liegt bei CHF 20–100 Millionen pro Projekt.

Die Steiner Investment Foundation untersteht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Auf einen Blick

**Gründung
September
2016**

1.

Schweizer
Anlagestiftung
mit Fokus
auf Immobilien-
projekt-
entwicklung

**Geografischer
Fokus**

Die attraktivsten
Schweizer Immobilienmärkte
für die private und
gewerbliche Nutzung

**«Swiss
Development
Residential»**

Lancierung März 2017

**«Swiss
Development
Commercial»**

Lancierung November 2019

Werte Innovationsdenken.
Partnerschaftlichkeit. Nach-
haltigkeit **Kompetenzen**
Investment Management. Trans-
action Management. Construction
& Development Management

**unabhängig
selbstverwaltet &**

Exklusiv

für Schweizer
Personalvorsorge-
einrichtungen

Immobilien-
projekte

25

Anleger

61

Gremien

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

24



Stiftungsrat

Ajay Sirohi
Präsident (links)
Urs Rüdin
Mitglied (Mitte)
Reto Niedermann
Vizepräsident (rechts)



Geschäftsführung

Peter Hausberger
CFO (links)
Tobias Meyer
Head of Development & Construction (Mitte)
Reto Niedermann
CEO ad interim (rechts)

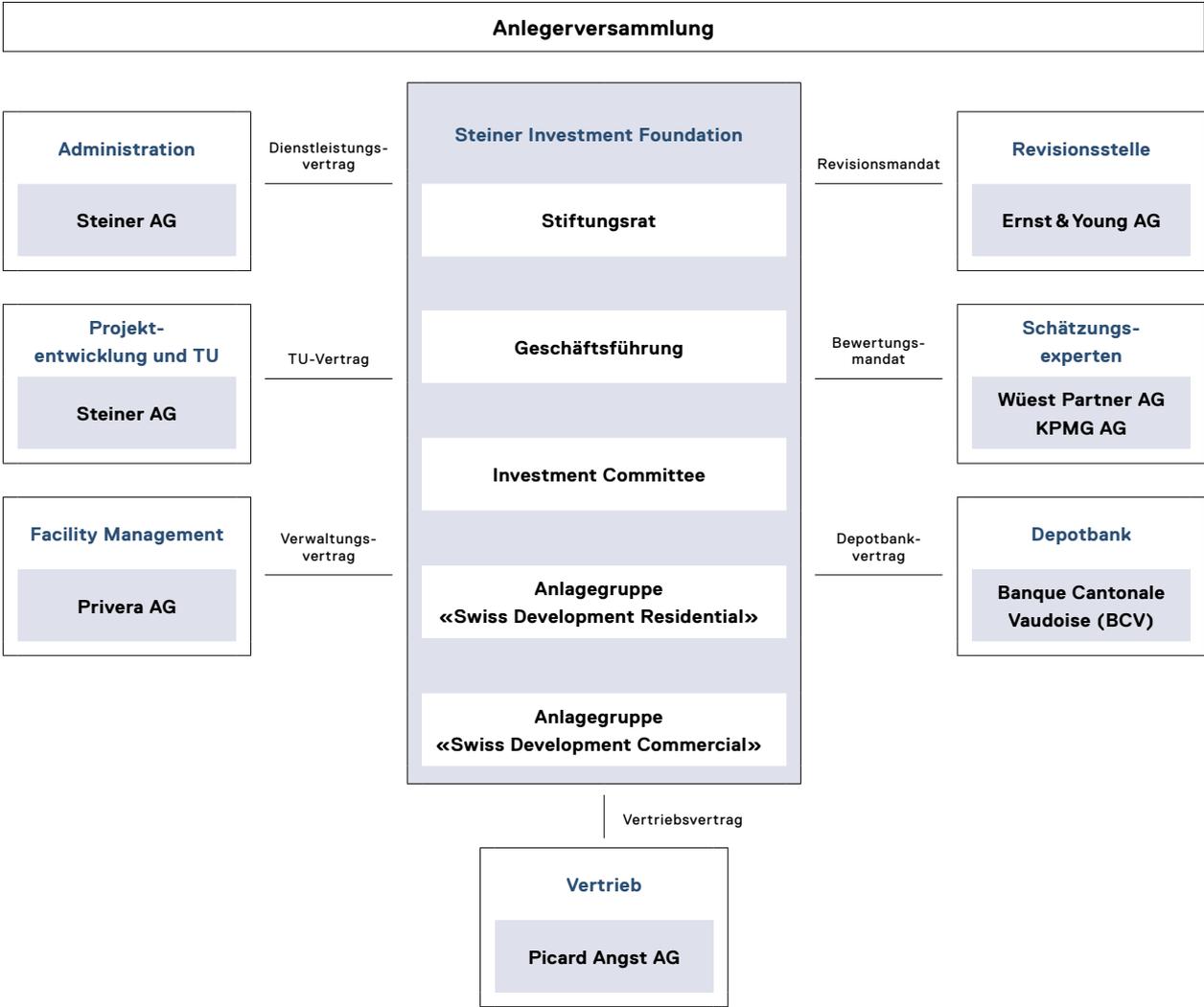


Investment Committee

Dr. Christoph Zaborowski
Stv. Vorsitzender (links aussen)
Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Mitglied (links Mitte)
Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Mitglied (rechts Mitte)
Michael Schiltknecht
Vorsitzender (rechts aussen)

Organigramm

Beteiligte Personen, Gremien und Vertragsstrukturen in der Übersicht.



Organisation

26

Stiftungsrat



Ajay Sirohi
Präsident

«Mein bestes Investment im Real Estate war eine Immobilie, an deren rasante Wertentwicklung vorerst niemand geglaubt hat. So begann meine Leidenschaft für Real Estate.»

CFO und Mitglied des Vorstandes der Steiner AG

Baute die Steiner Investment Foundation und den India Real Estate Fund auf

CFO internationaler Unternehmen wie GE Infrastructure, United Technologies Corporation, ITT und Goodyear

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

Master in Business Administration / Bachelor in Mathematik

«Mein bestes Investment waren Apple-Aktien: Gekauft 2005 für 50 Dollar. Verkauft 2010 für 225 Dollar. Hätte ich nur mehr investiert!»

Reto Niedermann
Vizepräsident / CEO ad interim

Inhaber / Interim & Project Manager auf C-Level (Finanz- und 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



Urs Rüdin
Mitglied

Mitglied verschiedener Gremien von schweizerischen und internationalen Immobiliengefässen

Mitglied der Geschäftsleitung der Admicasa Management AG, die zur börsenkotierten Admicasa Holding AG gehört

Verantwortlich für den Vertrieb der Immobilienprodukte und Immobiliendienstleistungen der Admicasa-Gruppe sowie von ausgewählten Drittprodukten nicht kotierter Immobilienfonds- und Anlagestiftungen

Über zehn Jahre Immobilienexpertise

«Entwicklung ist die stetige Effizienzsteigerung im ganzen Immobilienzyklus einer Liegenschaft.»

Geschäftsführung



Peter Hausberger
CFO

«Mein bestes Investment war die Zeit und Energie, die ich in meine fachliche und persönliche Entwicklung gesteckt habe.»

Mehrjährige Erfahrungen in der Immobilienbranche und in der Geschäftsführung
CFO der SuissePromotion Immobilien AG
CFO der Unternehmensgruppe Wetscher, Österreich
Executive MBA in Business Engineering der Universität St. Gallen
Diplomstudium Wirtschaft & Management am Management Center Innsbruck

«Positiver Wandel verbindet Bewährtes und Innovation zum richtigen Zeitpunkt.»



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

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
Dipl. Architekt ETH und MAS in Baumanagement

Investment Committee



Michael Schiltknecht
Vorsitzender

«Entwicklung ist die Kunst, Herausforderungen ohne Vorurteil zu begegnen und sich nur mit dem zufrieden zu geben, was einen mit Stolz erfüllt.»

Seit 2007 Leiter Real Estate und Mitglied der Geschäftsleitung der Steiner AG

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

Verschiedene Verwaltungsmandate

Dozent an der Hochschule für Wirtschaft Zürich

Dipl. Architekt ETH und Betriebsökonom FH

Dr. Christoph Zaborowski
Stellvertretender Vorsitzender

Eigentümer / REFL Invest AG

Mitglied des Verwaltungsrates / Fundamenta Group Holding AG

Präsident des Verwaltungsrates / Deal Estate AG / BS2 AG

Mitglied des Aufsichtsrates / Fundamenta Group Deutschland AG

Mitglied des Investmentkomitees / FG Wohninvest Deutschland

Mitglied des Immobilienausschusses / PK Lonza

Member of the Board / COL Wine Ltd

Dipl. Volkswirt / Dr. oec. publ. / Konstanz / Kingston (UK) / Zürich



«Jede Entwicklung ist ein Bündel von Chancen, Dinge besser zu machen, als sie bislang gemacht wurden.»



Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Mitglied

«Mein bestes Investment? Alles, was ich in meine Ausbildung und Weiterentwicklung gesteckt habe.»

Leiter CC Immobilienmanagement / Hochschule Luzern

Mitgründer und VRP Engel & Völkers Wohnen Schweiz

Führte Immobilienportfolios von über CHF 1 Milliarde

Mitglied verschiedener Stiftungsräte und Investment Committee

Digitalisierungsexperte und Business Angel

Promotion / Universität St. Gallen

Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»

«Entwicklung bedeutet für mich wachsen und lernen.»

Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Mitglied

Leiterin Immobilienmanagement / PK ALSA

Fachmitglied der eidgenössischen Schätzungs-kommission / Kanton Zürich

Immobilienconsultant / Wüest & Partner AG

Arbeit als freie Beraterin mit internationalem Netzwerk

Promotion / Technische Universität München (TUM)

Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»





Sonne
Emmenbrücke (LU)

Schweizer Gewerbeimmobilien im Trend

30 Steiner Investment Foundation bringt mit «Swiss Development Commercial» eine neue attraktive Anlagegruppe auf den Markt.

Mit dem Ziel, Entwicklung voranzutreiben und ihre Erfolgsgeschichte fortzusetzen, brachte die Steiner Investment Foundation Ende 2019 eine neue Anlagegruppe zur Marktreife. Die «Swiss Development Commercial» (SDC) spezialisiert sich auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Gewerbeimmobilien. Der primäre Fokus liegt auf Nischengewerben wie bspw. Industrie 4.0 Büros und Infrastruktur, Studentenhotels, Co-Working-Spaces sowie auf weiteren innovativen Produkten.

Einzigartig bei der «Swiss Development Commercial» ist das Einwertungsmodell. Dabei profitieren Investoren nicht erst nach Projektfertigstellung, sondern können bereits während der Entwicklungsphase attraktive Renditen erzielen. Das Entwicklungshonorar ist erst mit Erhalt der Baubewilligung geschuldet, was das Risiko für Investoren erheblich minimiert.

Auch vom Wegfall des Veräusserungszwanges profitieren die Investoren seit August 2019. Neu ist die Anlagestiftung nicht verpflichtet, ihre Objekte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung am Markt zu verkaufen, sondern bleibt flexibel. Anleger profitieren von besseren Verkaufswerten und attraktiven Deals im Markt.

Die Steiner Investment Foundation will sich mit ihrer neuen Anlagegruppe rasch im Schweizer Markt etablieren. Das geplante Anlagevolumen beträgt CHF 20–100 Millionen pro Projekt. Erste Akquisitionen stehen bereits Anfang 2020 an. Geografisch konzentriert sich die SDC auf Schweizer Grossstädte und deren Einzugsgebiete mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Autobahnnetz.

Das kommerzielle Know-how der Steiner Investment Foundation trifft auf über 100 Jahre Bau- und Entwicklungserfahrung der Steiner AG und macht die «Swiss Development Commercial» für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zu einer äusserst interessanten Investitionsmöglichkeit.

Das Suchprofil zeigt auf, wie die neue Anlagegruppe gestaltet werden soll. Unabhängig von der Nutzungsart, wird höchste Priorität auf die Lagequalität und lokale Nachfragesituation gelegt.

Suchprofil Swiss Development Commercial «SDC»



Nutzungsarten

- Industrie 4.0, Büros und Infrastruktur
- Gewerbe
- Co-Working-Spaces
- Studentenhotels
- Gemischte Nutzung und andere innovative Produkte



Lagen

- Schweizer Städte mit über 20 000 Einwohnern und deren Agglomerationen
- Attraktive Mikrolagen mit guter Verkehrsanbindung
- Bei Logistik: ideale Anbindung ans Autobahnnetz



Entwicklungsstand

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



Volumen

Anlagevolumen pro Projekt CHF 20–100 Millionen

Innovative Büroräume

Fokus auf attraktive Teilmärkte und Beimischung von Co-Working-Flächen.

Studentenhotels

Selektive Akquisition mit Fokus auf innovative Studentenhotels und Pachtmodelle. Keine Freizeithotels.

Industrie/Gewerbe

Fokus auf Sale-and-Lease-back-Deals sowie Gewerbenutzungen in urbanen Lagen.

Geplante Fertigstellungen

2020

Weggishof
Weggis (LU)

2021

Gloggeguet
Schaffhausen (SH)

Webereiweg
Buchs (AG)

Haslirainpark
Buchrain (LU) *

Bramois
Sion (VS) *

Les Rives de la Baye
Montreux (VD)

2022

Glasi-Quartier
Bülach (ZH)

La Colline
Arlesheim (BL) *

33

2023

Neuhegi
Winterthur (ZH) *

Küttigerstrasse
Aarau (AG) *

Chien-Bœuf
Cossonay (VD)

Sonnhalde
Vitznau (LU) *

2024

PPA Ouest
Bussigny (VD) *

Sonne
Emmenbrücke (LU)

2025

Feldmühle-Areal
Rorschach (SG)

2026

En Porteau
Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Hofmatt Süd
Solothurn (SO)

En Carouge
Lonay (VD) *

Bachgraben
Allschwil (BL) *

2027 ff

Plateau de la Gare
Estavayer-le-Lac (FR) *

Valsainte rf 720
Vevey (VD) *

Sood-Mitte
Adliswil (ZH)

Pré-du-Gaud
Rolle (VD) *

Abgeschlossen

Les Genêts
Genf (GE)

Weidsicht
Pfäffikon (ZH) *

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

Glasi-Quartier
Bülach (ZH)



12

neue Projekte 2019

Mit zwölf neuen Projekten hat die «Swiss Development Residential» ihr Portfolio im Geschäftsjahr verdoppelt. Im Fokus der Akquisitionen lagen urbane Standorte mit hohem Wachstumspotenzial und gutem Infrastrukturanschluss. Geschätzter Marktwert bei Fertigstellung: CHF 786.7 Millionen.



36

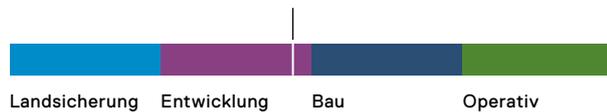
Chien-Bœuf

Cossonay (VD)

Aktueller Status

Baubeginn: 3. Quartal 2021

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	-	67
Wohnfläche	-	4 848 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	529 m ²
Total Fläche	-	5 377 m²

Die Gemeinde Cossonay liegt im Einzugsgebiet von Lausanne und zählt fast 4 000 Einwohner. Mit dem Erwerb des 8 826 m² grossen Grundstücks am Südhang plant die Steiner Investment Foundation einen Neubau mit 67 Wohnungen, 10 Büroflächen sowie 116 Parkplätzen. Das Projekt wird zu 100% im Stockwerkeigentum umgesetzt.

Chien-Bœuf liegt in einem kleinen Wohnquartier zwischen Landschaftsflächen und überzeugt durch seine Nähe zum Wald mit beliebten Wanderrouten. Das Dorfzentrum von Cossonay mit Post- und Bankfiliale, Kindergarten, Primarschule sowie Restaurants und Bars ist in Gehdistanz erreichbar. Lausanne und das Genferseeufer sind mit dem öffentlichen Verkehr weniger als eine Stunde entfernt.

Aktueller Status

Baubeginn: 4. Quartal 2024

Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2027



Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	19
Wohnfläche	-	1 473 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	443 m ²
Total Fläche	-	1 916 m²

Auf einer Grundstücksfläche von 890 m² plant die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» eine Überbauung mit 15 Eigentumswohnungen, 4 Büroflächen sowie 19 Einstellplätzen. Das Projekt Valsainte rf 720 liegt am Rande des Altstadtquartiers von Vevey und ist von Wohnquartieren und Ateliers umgeben.

Vevey ist mit rund 20 000 Einwohnern eine der «Perlen an der Schweizer Riviera». Die Lage unmittelbar am See mit Blick auf das Alpenpanorama sowie zahllose Ausflugsziele zeichnen die Stadt am Genfersee aus. Anwohner und Touristen schätzen die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und schnellen Verbindungen nach Lausanne oder Montreux. Ein Kindergarten und Schulen in Gehdistanz sowie das gute ÖV-Netz runden die Lage des Projektes ab.

Valsainte rf 720

Vevey (VD)



Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» hat in der historischen Stadt Estavayer-le-Lac, im Kanton Freiburg, drei Areale mit einer Gesamtfläche von 11220 m² erworben. Das gesamte Projekt umfasst insgesamt 118 Miet- und Eigentumswohnungen.

Estavayer-le-Lac, mit rund 9 000 Einwohnern, liegt am Südufer des Neuenburgersees und bildet das wirtschaftliche Zentrum der Region Broye. Mit gepflasterten Gässchen, geschichtsträchtigen Bauten und lebendiger Natur ist die Stadt bei Anwohnern und Touristen äusserst beliebt. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote befinden sich im 700 m entfernten Zentrum. Die Autobahnauffahrt zur A1 ist weniger als 3 km entfernt und auch der Bahnhof, mit halbstündigen Verbindungen nach Yverdon-les-Bains und Fribourg, liegt in unmittelbarer Nähe.

38



Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

Aktueller Status

Baubeginn: 1. Quartal 2025

Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2027



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	40	78
Wohnfläche	3 547 m ²	7 554 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	653 m ²
Büro/Gewerbe	-	653 m ²
Total Fläche	3 547 m²	8 860 m²

Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2024

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2026



En Carouge

Lonay (VD)

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	357 m ²	984 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	77 m ²	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	434 m²	984 m²



Das Projekt En Carouge, das noch weitere Parzellen umfasst, soll überwiegend im Stockwerkeigentum erstellt und verkauft werden. Das Grundstück mit einer Fläche von aktuell 5101 m² befindet sich in der Westschweiz unweit des Ortskernes von Lonay, einer Gemeinde zwischen Genf und Lausanne.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen: In rund 15 Autominuten erreicht man die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten von Bussigny und Crissier. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel frequentieren regelmäßig. Momentan besteht die Umgebung aus Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden mit zwei bis drei Stockwerken, sowie grosszügigen Zwischenräumen.



Bachgraben

Allschwil (BL)

Mit Bachgraben hat die Anlagegruppe SDR ein Objekt im Zentrum der Gemeinde Allschwil erworben. Das 5 675 m² grosse Grundstück liegt 100 Meter von der Basler Stadtgrenze entfernt in einem gewerblichen Umfeld und ist von grosszügigen Grünflächen umgeben. Trotz seiner ruhigen Lage hat der Standort eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das Zentrum von Basel ist 20 Minuten entfernt.

Aktueller Status

Baubeginn: 4. Quartal 2024

Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2026



Das Projekt wird in einem Nutzungsmix aus Stockwerkeigentum, Mietwohnungen und Büros erstellt. Zusätzlich sind 87 Einstellplätze geplant.

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	2 717 m ²	1 788 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	1 589 m ²	-
Total Fläche	4 306 m²	1 788 m²

Aktueller Status

Baubeginn: 1. Quartal 2022

Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2024



Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	87
Wohnfläche	-	5 807 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	5 807 m²

Das von der Anlagegruppe erworbene Grundstück mit einer Gesamtfläche von 8 724 m² befindet sich in einem neu entwickelten Stadtteil unweit des Bahnhofs Bussigny. Als Wohngemeinde im Einzugsgebiet von Lausanne verfügt Bussigny über einen guten Anschluss an das attraktive Kulturangebot der Stadt sowie über ein hervorragendes Verkehrsnetz. Die 8 000-Einwohner-Gemeinde setzt sich aus Einfamilienhaussiedlungen und Industriezonen zusammen.

PPA Ouest soll bis Mitte 2024 im Stockwerkeigentum erstellt und verkauft werden.

PPA Ouest

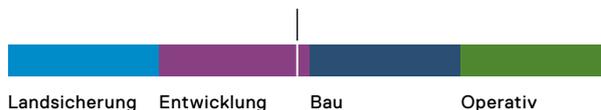
Bussigny (VD)



Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2020

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2022



La Colline

Arlesheim (BL)

Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	45
Wohnfläche	-	6 783 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	170
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	6 953 m²

42



Mit der Akquisition des 13 851 m² grossen Areal investiert die Steiner Investment Foundation in eine Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern und 16 Reihenhäusern. Insgesamt werden 45 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum realisiert.

Das sonnige Grundstück liegt im südlichen Siedlungsgebiet von Arlesheim. Der Dorfplatz mit einem guten Gastronomieangebot und diversen Einkaufsmöglichkeiten ist fussläufig erreichbar. Die Fahrzeit zum Bahnhof Basel SBB beträgt 10 Minuten. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und attraktivem Erholungsraum machen die rund 9 000-Einwohner-Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Pensionierte.

Das von der Steiner Investment Foundation erworbene Grundstück an der Küttigerstrasse liegt in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, nur wenige Minuten von der Aare entfernt. Konkret sieht das Projekt 23 Eigentumswohnungen sowie eine 549 m² grosse Gewerbefläche auf insgesamt 6 Geschossen plus Attika vor.

Durch die Nähe zur Aare, zur Busstation Aarepark sowie durch die gute Anbindung an die Autobahn A1 ist die Lage des Projektes äusserst attraktiv. Die Standortqualität für Büronutzungen wird als exzellent beurteilt. Kurzum: Aarau bietet seinen rund 21000 Einwohnern höchste Lebensqualität und ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot.



Küttigerstrasse

Aarau (AG)

Aktueller Status

Baubeginn: 3. Quartal 2021

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	-	23
Wohnfläche	-	1 647 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	549 m ²
Total Fläche	-	2 196 m²



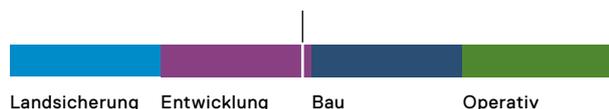
Bramois

Sion (VS)

Aktueller Status

Baubeginn: 3. Quartal 2020

Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2021



Das im Mai 2019 gekaufte Grundstück gehört zur Gemeinde Sion im Kanton Wallis. Das Projekt sieht eine Bebauung mit 11 identischen Punkthäusern und 88 Wohnungen im Stockwerkeigentum vor. Alle 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen verfügen über private Terrassen oder Balkone. Ein gemeinsames Untergeschoss beherbergt 133 Einstellplätze, die direkt über die Wohnungen aus erreichbar sind.

Die vier Parzellen mit einer Gesamtfläche von 19 162 m² befinden sich am Siedlungsrand von Bramois. Das Areal ist von Feldern, Einfamilienhäusern und einem Bach umgeben und überzeugt durch seine ruhige Lage ohne Bahn- und Strassenlärm. Verschiedene Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Post, Bank, Restaurants und Cafés sind im Umkreis von 1 km erreichbar.

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	-	88
Wohnfläche	-	9 568 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	9 568 m²

Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2022

Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2023



Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	18
Wohnfläche	-	1 980 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	1 980 m²

Das erworbene Grundstück mit leichter Hanglage befindet sich im Zentrum von Vitznau. Der beliebte Ferienort im Kanton Luzern liegt in einer idyllischen Bucht des Vierwaldstättersees am Fusse der Rigi. Auf dem 5 898 m² grossen Areal sind drei Häuser geplant, die terrassenförmig angeordnet und über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Die insgesamt 18 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 1 980 m² sollen im Stockwerkeigentum erstellt und verkauft werden. Die Nähe zu Seen, Wäldern und Wanderregionen bietet viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Eigenschaften, die das Projekt Sonnhalde besonders für Familien und Pensionierte interessant machen.

Sonnhalde

Vitznau (LU)



Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» hat zwei Grundstücke im östlichen Einzugsgebiet von Winterthur erworben. Das Areal umfasst eine Fläche von 15 030 m², die für die Wohnnutzung und zu einem kleineren Teil für kommerzielle Zwecke vorgesehen ist. Für die Ausschreibung der Gewerbefläche ist im Sommer 2020 ein Architekturwettbewerb geplant.

Das Projekt Neuhegi ist verkehrstechnisch gut erschlossen. In sieben Minuten erreicht man mit Bus oder Auto das Zentrum der belebten Stadt Winterthur. Aber auch die unmittelbare Umgebung des Projektes überzeugt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie verschiedenen Schulen und einem Kindergarten.

46



Neuhegi

Winterthur (ZH)



Aktueller Status

Baubeginn: 4. Quartal 2021
 Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2023
 Vermarktung: webereiweg.ch

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	–	80
Wohnfläche	–	7 503 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	596 m ²
Büro/Gewerbe	6 931 m ²	–
Total Fläche	6 931 m²	8 099 m²

Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2026

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2028



Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen		–
Wohnfläche	–	–
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	4 280 m ²	–
Total Fläche	4 280 m²	–



Die Steiner Investment Foundation hat den ehemaligen Hilti-Firmensitz in Adliswil erworben. Auf dem 5 089 m² grossen Areal plant die Anlagestiftung ein attraktives Neubauprojekt. Zusammen mit weiteren Grundeigentümern nimmt die Steiner Investment Foundation an der Masterplanung für die Zentrumsentwicklung Sood teil. Damit könnte das Grundstück in Zukunft in eine Zentrumszone überführt und für diverse Nutzungen möglich gemacht werden.

Das Grundstück befindet sich im Sihltal, unmittelbar am Bahnhof Sood-Oberleimbach, und gehört zum Ballungsraum von Zürich an der westlichen Seeseite. Im Quartier befinden sich Gewerbebauten, Wohnhäuser sowie attraktive Naherholungsgebiete. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Innerhalb von 15 Minuten erreicht man den Zürcher Hauptbahnhof.

Weggishof
Weggis (LU)



13

bestehende Projekte und ihr Fortschritt

Das bisher grösste akquirierte Projekt der Anlagegruppe läuft erfolgreich nach Plan: Die Bauarbeiten für das «Glasi-Quartier» haben im Juni 2019 begonnen. Die Projekte «Haslirainpark» und «Webereiweg» feierten ebenfalls ihren Spatenstich. Aktuell sind 73% der Projekte in der Entwicklung, 23% im Bau und 4% im operativen Betrieb.

Webereiweg

Buchs (AG)



Aktueller Status

Im Bau | Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2021 | Verkaufsstart: März 2019

Die Überbauung «Webereiweg» liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit altem hochstämmigem Baumbestand. Aktuell im Bau sind drei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit polygonalem Grundriss, die mit einer frischen Architektursprache im Innen- und Aussenraum überzeugen. Der Spatenstich für die 32 Eigentumswohnungen war im Juni 2019.



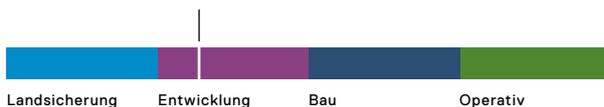
50

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	–	32
Wohnfläche	–	2 802 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	–	2 802 m²



Pré-du-Gaud

Rolle (VD)



Aktueller Status

Geplanter Baubeginn: 1. Quartal 2027 | Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2028 | Verkaufsstart: 2. Quartal 2026

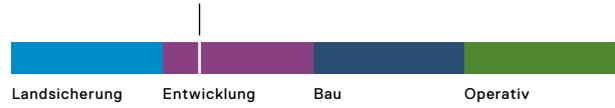
Das erworbene Grundstück liegt am Genfersee in der Region «La Côte» und grenzt an Wohnquartiere, Dienstleistungszentren und Naherholungsgebiete. Auf einer Geschossfläche von 2 120 m² sind zehn Eigentumswohnungen mit Einstellplätzen geplant sowie verschiedene Handwerks- und Verkaufsflächen. Das Grundstück soll bis 2026 entwickelt und vermarktet werden.

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	–	10
Wohnfläche	–	1 060 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	1 060 m ²
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	–	2 120 m²



Hofmatt Süd

Solothurn (SO)



Aktueller Status

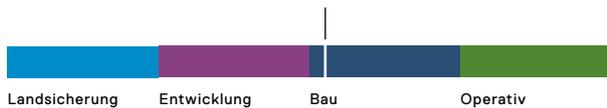
Baubeginn: 1. Quartal 2024 | Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026 |
Verkaufsstart: 3. Quartal 2023

Die entstehende Neubausiedlung schliesst nahtlos an das Freizeit- und Versorgungsangebot der Stadt Solothurn an und ist in Gehdistanz zur Altstadt gelegen. Auf einer Grundstücksfläche von 9 642 m² sind vier Gebäudekomplexe mit insgesamt 80 Wohnungen geplant. Das Projekt fügt sich optimal in die bestehende Wohnstruktur aus Einfamilienhäusern, historischen Villen und altersgerechten Bauten ein.

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	28	52
Wohnfläche	2 700 m ²	5 200 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	2 700 m²	5 200 m²

Haslirainpark

Buchrain (LU)



Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2019 | Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2021 |
Vermarktung: haslirainpark.ch

Haslirainpark besteht aus sechs modernen Punkthäusern, die sich mit unkonventionellen Grundrissen und einer hochwertigen Architektur harmonisch in die hügelige Umgebung einfügen. Durch die Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten und zur Stadt Luzern vereint die Überbauung ländliches Wohnen und Urbanität. Der Spatenstich fand im Juni 2019 statt.

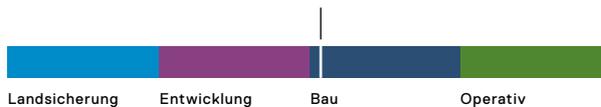
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	37
Wohnfläche	-	4 044 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	4 044 m²





Glasi-Quartier

Bülach (ZH)



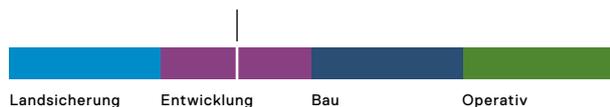
Aktueller Status
 Im Bau: seit 28.6.2019 | Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2022

Auf einer Fläche von 42 000 m² erschaffen die Baugenossenschaft Zürich Glatttal, Logis Suisse und Steiner ein neues lebendiges Stadtquartier mit 400 Miet- und 150 Eigentumswohnungen. Die Anlagegruppe hat mit ihrer bisher grössten Akquisition die Bauabschnitte P, Q, R, S und O erworben. Marktwert bei Fertigstellung der fünf von insgesamt 21 Gebäuden wird auf CHF 128 Millionen Franken geschätzt.

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	149	37
Wohnfläche	8 347 m ²	3 548 m ²
Spezialfläche	594 m ²	–
Verkauf	1 449 m ²	–
Büro/Gewerbe	4 484 m ²	112 m ²
Total Fläche	14 874 m²	3 660 m²

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)



Aktueller Status
 Baubeginn: 1. Quartal 2024 | Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026

Die Steiner Investment Foundation hat sich in der Gemeinde Saint-Légier-La Chiésaz auf einer Fläche von 26 000 m² zwei Grundstücke in Südhanglage gesichert. Das Projekt «En Porteau» besteht aus fünf Wohnhäusern mit 113 Miet- und Eigentumsobjekten sowie vier Garagen. Das Grundstück überzeugt mit Alpensicht und Blick auf den Genfersee.

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	74	46
Wohnfläche	5 480 m ²	4 095 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	5 480 m²	4 095 m²



Les Rives de la Baye

Montreux (VD)



Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2020 | Verkaufsstart: 1. Quartal 2020 | Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2021

Die Überbauung entsteht im Zentrum von Montreux, unweit des Genfersees, auf einem Grundstück von 1500 m². Ab Sommer 2020 werden 14 Wohnungen, eine Geschäftsfläche, 3 Büros und 6 Aussenparkplätze gebaut. Das kreative Projekt wertet das historische Erbe einer alten Schreinerei auf und ist von städtischen und historischen Wohnhäusern umgeben.



Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	14
Wohnfläche	-	1 370 m ²
Spezialfläche	-	229 m ²
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	762 m ²
Total Fläche	-	2 361 m²



Weggishof

Weggis (LU)



Aktueller Status

Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2020 | Vermarktung: weggishof.ch

Das Neubauprojekt «Weggishof» fügt sich architektonisch in die touristische Region der Innerschweiz ein. Das Projekt umfasst 20 Eigentumswohnungen und 30 Stellplätze, die als terrassierte Bebauung in Holzmischbauweise umgesetzt werden. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen überzeugen mit Südwestausrichtung und Seeblick.

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	20
Wohnfläche	-	2 349 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	2 349 m²

Sonne

Emmenbrücke (LU)



Aktueller Status
 Baubeginn: 3. Quartal 2022 | Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2024 |
 Verkaufsstart: 4. Quartal 2021

Das nach Südosten ausgerichtete Grundstück mit einer Fläche von rund 9 500 m² liegt an zentraler Lage in der industrie-starken Gemeinde Emmen. Auf dem Areal «Sonne» sind eine Wohnüberbauung mit rund 180 Miet- und Eigentumswoh-nungen sowie Gewerbeflächen im Erd- und Sockelgeschoss geplant.

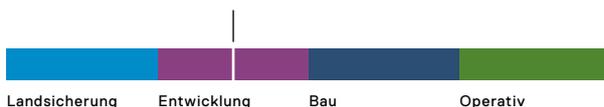
54

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	113	73
Wohnfläche	8 429 m ²	6 966 m ²
Spezialfläche	80 m ²	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	241 m ²	254 m ²
Total Fläche	8 750 m²	7 220 m²



Feldmühle-Areal

Rorschach (SG)



Aktueller Status
 Baubeginn: 2. Quartal 2022 | Verkaufsstart: 4. Quartal 2023 |
 Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2025

Auf dem Areal der einst grössten Stickereifabrik der Welt entsteht eine gemischt genutzte Überbauung. Das 27 500 m² grosse Immobilienprojekt umfasst Miet- und Eigentums-wohnungen sowie Büro- und Verkaufsflächen. Auf Basis des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag 2018 wurde Ende 2019 der Sondernutzungsplan dem Kanton St. Gallen zur Prüfung eingereicht.

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	153	137
Wohnfläche	15 620 m ²	13 362 m ²
Spezialfläche	90 m ²	242 m ²
Verkauf	1 151 m ²	798 m ²
Büro/Gewerbe	3 556 m ²	802 m ²
Total Fläche	20 417 m²	15 204 m²



Gloggeguet

Schaffhausen (SH)



Aktueller Status
 Im Bau | Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2021 |
 Vermarktung: gloggeguet.ch

Auf dem nordöstlich der Schaffhauser Altstadt gelegenen Areal «Gloggeguet» entstehen fünf Wohnhäuser und zwei Nebenbauten mit 98 Miet- und Eigentumswohnungen. Besonderes Schmuckstück der Anlage ist ein denkmalgeschützter Gutshof, der zu einem Kinderhort mit Gemeinschaftsraum umgebaut wird.

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	27	71
Wohnfläche	2 650 m ²	7 323 m ²
Spezialfläche	406 m ²	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	3 056 m²	7 323 m²

Les Genêts

Genf (GE)



Aktueller Status
Fertiggestellt

Im zentral gelegenen Genfer Wohnviertel Petit-Saconnex hat die Steiner Investment Foundation 16 Mietwohnungen mit 3.5 Zimmern und 16 Einstellplätzen mitentwickelt und fertiggestellt. Das am Südhang gelegene Projekt ist umgeben von freistehenden Wohngebäuden und bietet eine attraktive Fernsicht.



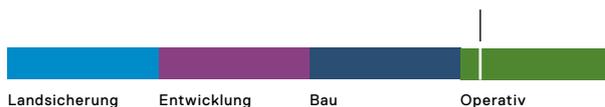
56

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	16	–
Wohnfläche	1 311 m ²	–
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	1 311 m²	–



Weidsicht

Pfäffikon (ZH)



Aktueller Status
Verkauft: 4. Quartal 2018

Das erste von der Steiner Investment Foundation erworbene Projekt wurde im zweiten Quartal 2019 fertiggestellt und verkauft. In der attraktiven Seegemeinde Pfäffikon gelegen, überzeugt die «Weidsicht» mit grosszügiger Wohnflächen-gestaltung, optimaler Besonnung und moderner Architektur.

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	–	38
Wohnfläche	–	4 189 m ²
Spezialfläche	–	48 m ²
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	–	4 237 m²

Weggishof
Weggis (LU)



Risikomanagement & Compliance

58

Als **Risikomanagement** gilt die umfassende und systematische Steuerung und Lenkung von Risiken auf der Grundlage wirtschaftlicher und statistischer Erkenntnisse. Es umfasst die Identifikation, Messung, Beurteilung, Steuerung und Berichterstattung über einzelne wie auch über aggregierte Risikopositionen.

Der Stiftungsrat der Steiner Investment Foundation bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik und der Risikobereitschaft sowie die Risikolimiten und definiert die geeigneten Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Steiner Investment Foundation eingegangenen Risiken. Zu diesem Zweck erliess der Stiftungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS). Weiterhin implementiert der Stiftungsrat eine Organisationsstruktur, in der Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten sowie Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse eindeutig festgelegt und dokumentiert sind.

Die Aufgaben der Risikokontrolle werden durch die Geschäftsführung der Steiner Investment Foundation wahrgenommen. Sie stellt sicher, dass alle für die Steiner Investment Foundation wesentlichen Risiken erfasst, begrenzt und überwacht werden.

Als **Compliance** gilt das Einhalten von gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie die Beachtung von marktüblichen Standards und Standesregeln.

Die Compliancefunktionen werden durch den Stiftungsrat der Steiner Investment Foundation wahrgenommen.

**Steiner
Investment
Foundation
Jahres-
rechnung**

Jahresbericht

60

«Im Geschäftsjahr 2019 wurde der beeindruckende Wachstumskurs fortgeführt. Mit fünf Emissionen und einem Zufluss von rund CHF 136 Millionen wurde das Nettovermögen auf CHF 344 Millionen aufgebaut. Die Cashbestände per 31. Dezember 2019 in Höhe von CHF 102 Millionen sind auf die Akquisition des <Jardin des Nations> in Genf im Januar 2020 zurückzuführen. Dieses bedeutende Entwicklungsprojekt legt den Grundstein für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020.»

Peter Hausberger
CFO



Stammvermögen

Bilanz

Per 31. Dezember 2019

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	359 315	30 410
Kurzfristige Forderungen		
Dritte	392	4 974
Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	–	21 149
Stifterin	263 520	332 259
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	133 305	71 835
Übrige Aktiven	201 683	201 683
Total Aktiven	958 215	662 310
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	109 400	280 406
Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	202 569	–
Passive Rechnungsabgrenzung	350 829	97 279
Total Fremdkapital	662 798	377 685
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	200 000	200 000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	84 625	73 117
Gesamterfolg der Periode	10 792	11 508
Total Stiftungskapital	295 417	284 625
Total Passiven	958 215	662 310

Stammvermögen

Betriebsrechnung

2019

in CHF	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Ertrag		
Managementgebühren aus «Swiss Development Residential»	631 921	–
Verrechnungen an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Stiftungsrat, Investment Committee und Geschäftsführung	1 529 195	267 258
Verrechnungen an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Bauherrenvertretung	402 725	263 516
Verrechnungen an die Stifterin	1 333 274	1 257 662
Veränderung der übrigen Aktiven	–	201 683
Übriger Ertrag	2 433	18 219
Total Ertrag	3 899 548	2 008 338
Aufwand		
Managementgebühr an Stifterin	– 631 921	–
Personalaufwand	– 1 921 207	– 1 401 821
Versicherungen	– 26 851	– 31 316
Aufwand Revisionsstelle	– 101 566	– 49 685
Übriger Verwaltungsaufwand	– 261 916	– 105 021
Gebühren Aufsichtsbehörde	– 10 443	– 7 800
Mitgliedschaften	– 8 743	– 2 000
Aufwand Anlegerversammlung	– 3 175	– 2 527
Aufwand Jahresbericht	– 128 388	– 61 925
Aufwand Schätzungsgutachten	– 794 452	– 334 617
Finanzaufwand	– 94	– 118
Total Aufwand	– 3 888 756	– 1 996 830
Gesamterfolg der Periode	10 792	11 508

Anlagegruppe
«Swiss Development Residential»

Bilanz

Per 31. Dezember 2019

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	102 073 245	69 055 113
Forderungen		
Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern	–	70 472
Übrige Forderungen	32	449 138
Steiner Investment Foundation Stammvermögen	202 569	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	14 174	8 048
Bauland	218 613 700	103 571 482
Angefangene Bauten	70 837 500	39 385 100
Fertiggestellte Bauten	11 200 000	–
Total Aktiven	402 941 220	212 539 353
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	– 49 444 500	– 16 512 240
Anzahlungen von Käufern	– 600 000	– 105 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	– 190 089	– 784 486
Steiner Investment Foundation Stammvermögen	–	– 21 149
Passive Rechnungsabgrenzung	– 1 462 389	– 590 426
Total Fremdkapital	– 51 696 978	– 18 013 301
Nettovermögen vor latenten Steuern	351 244 242	194 526 052
Latente Steuern	– 7 520 000	– 2 650 000
Nettovermögen	343 724 242	191 876 052
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	191 876 052	91 991 692
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	135 830 742	92 277 041
Gesamterfolg der Berichtsperiode	16 017 448	7 607 319
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	343 724 242	191 876 052
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	1 656 185	826 803
Ausgegebene Ansprüche	1 172 319	829 382
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	2 828 504	1 656 185
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	115.85	111.26
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	5.66	4.59
Inventarwert je Anspruch	121.52	115.85

Anlagegruppe
«Swiss Development Residential»

Betriebsrechnung

2019

in CHF	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Soll-Mietertrag (netto)	857 323	92 560
Minderertrag Leerstand	– 31 067	– 11 001
Total Mietertrag netto	826 256	81 559
Aufwendungen Instandhaltung	– 46 392	– 71 717
Total Unterhalt Immobilien	– 46 392	– 71 717
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 22 320	– 56 712
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 17 588	– 13 984
Bewirtschaftungshonorare	– 78 154	– 69 120
Steuern und Abgaben	– 4 353	– 12 564
Vermietungs- und Insertionskosten	– 4 620	– 9 630
Transaktionsgebühren	– 2 122 466	– 789 723
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 1 310 357	– 720 551
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	– 583 404	– 422 929
Total operativer Aufwand	– 4 143 262	– 2 095 213
Zinsertrag	37	20 979
Total sonstige Erträge	37	20 979
Aufwendungen Depotbank	– 86 496	– 39 961
Sonstige Passivzinsen	– 43 449	– 51 027
Übriger Finanzierungsaufwand	– 3 023	– 731
Total Finanzierungsaufwand	– 132 968	– 91 719
Managementgebühren und Aufwendungen GL und Transaction Management	– 2 005 849	– 379 829
Aufwendungen Stiftungsrat	– 165 990	– 172 077
Aufwendungen Investment Committee	– 133 543	– 95 181
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Berechnung des NAV	–	– 16 221
Übriger Verwaltungsaufwand	– 18 228	– 76 435
Total Verwaltungsaufwand	– 2 323 610	– 739 743
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3 179 150	710 158
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	2 077 166	1 378 806
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 608 998	– 459 602
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	4 647 318	1 629 362
Nettoerfolg der Berichtsperiode	– 1 172 621	– 1 266 492
Realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	1 317 087	590 564
Grundstücksgewinnsteuern	– 247 642	– 16 907
Total realisierte Kapitalgewinne	1 069 445	573 657
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	20 991 091	7 098 276
Veränderungen der latenten Steuern	– 4 870 467	1 201 878
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	16 120 624	8 300 154
Gesamterfolg der Berichtsperiode	16 017 448	7 607 319

Anhang zur Jahresrechnung

66

1. Grundlagen und Organisation

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 Bundesgesetz 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 Stiftungszweckes 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
c/o Steiner AG, 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. Im Oktober 2019 wurde, neben dem «Swiss Development Residential», die zweite Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» lanciert. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde kein Projekt bzw. keine Liegenschaft in dieser neuen Anlagegruppe akquiriert. Es liegen im «Swiss Development Commercial» Kapitalzusagen bzw. Zeichnungsscheine in Höhe von CHF 10 127 500 vor. Die Kapitalzusagen wurden bis 31. Dezember 2019 nicht liberiert. Somit bestehen zurzeit neben dem Stammvermögen die Anlagegruppen «Swiss Development Residential» sowie «Swiss Development Commercial».

Organe, Gremien und Vertragspartner

Stiftungsrat

Ajay Sirohi	Präsident
Reto Niedermann	Vizepräsident
Urs Rüdin	Mitglied

Gemäss Statuten hat die Stifterin das Recht, eine Minderheit des Stiftungsrates zu ernennen. Ajay Sirohi ist von der Stifterin ernannt. Reto Niedermann und Urs Rüdin wurden an der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 25. September 2017 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahre 2020 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 Committees mit speziellen Funktionen schaffen. Die Ernennung, Pflichten, Zusammensetzung und die Kompetenzen des oder der Investment Committees werden im Stiftungsreglement oder in Spezialreglementen geregelt.

67

Geschäftsführung

Reto Niedermann	Geschäftsführer (CEO ad interim) seit 1. Oktober 2019
Ralf Labrenz	Geschäftsführer (CEO) bis 30. September 2019
Peter Hausberger	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO) seit 1. Mai 2019
Hannes Leu	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO) bis 28. Februar 2019

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 seit 1. Juli 2019

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, sowie KPMG AG, Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltung

Privera AG, Gümligen

Vertriebspartner

Picard Angst AG, Pfäffikon SZ, ab 12. September 2019

Steiner AG, Zürich, bis 31. Mai 2019

Vontobel Asset Management AG, Zürich, bis 31. Mai 2019

Entwicklungspartner und Totalunternehmer

Steiner AG, Zürich

Anleger und Ansprüche

68

Per 31. Dezember 2019 waren insgesamt 2 828 504 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2018 insgesamt 1 656 185 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 61 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, die jeweils zwischen 100 und 855 710 Ansprüche halten.

Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte

Stiftungsurkunde: notariell beurkundet am 31. August 2016

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

Letzte Änderung des Stiftungsreglementes: 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»	29. Oktober 2019
Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»	29. Oktober 2019
Prospekt der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»	29. Oktober 2019
Vergütungsreglement	1. Januar 2018

Anlagerichtlinien Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

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 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.

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.

70

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 dritte Geschäftsjahr der Steiner Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019.

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.

Bauland und angefangene Bauten

Bauland und angefangene Bauten werden zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten (Marktwerte) bewertet. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach der Discounted-Cash-flow-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 Berechtigte 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.

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.

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 der sie anfallen.

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 denen 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 vom Grundstücksgewinn und der Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung 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 (bspw. 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

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.

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, die 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 Kauf bzw. Verkauf gehören insbesondere Notariats- und Grundbuchgebühren, Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit dem Erstellen von Verträgen sowie Handänderungssteuern. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Entwicklungsverträgen gehören insbesondere Rechtsberatungskosten.

Managementgebühren

72

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

3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 entfallen sämtliche flüssigen Mittel auf Sichtgut-haben (keine Festgelder).

Forderungen

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegenüber Dritten	392	4 974
Forderungen gegenüber der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	–	21 149
Forderungen gegenüber der Stifterin	263 520	332 259
Total Forderungen	263 912	358 382

73

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2019 als auch per 31. Dezember 2018 keine Wertberichtigungen gebildet.

Übrige Aktiven

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. Da im Geschäftsjahr 2019 kein Gewinn aus der Bauherrenvertretung erzielt werden konnte und da bereits Werk- und Entwicklungsverträge unterzeichnet wurden, von denen in den nächsten Jahren über CHF 1.8 Mio. Erträge aus der Bauherrenvertretungsgebühr resultieren werden und zudem gemäss Gebühren- und Kostenreglement die effektiven Kosten den Anlagegruppen belastet werden können, bleibt der Verlustvortrag von CHF 201 683 aktiviert. Dieser wird mit den zukünftigen Erträgen aus der Bauherrenvertretungsgebühr verrechnet.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Mehrwertsteuern	27 431	43 352
Sozialversicherungen	81 969	58 842
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	161 742
Verbindlichkeiten gegenüber der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	202 569	–
Übrige Verbindlichkeiten	–	16 470
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	311 969	280 406

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	2019	2018
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	- 148 088	- 164 958
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	- 118 533	- 88 151
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlohnung	- 1 323 892	- 860 282
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	- 210 761	- 129 693
Übriger Personalaufwand	- 119 933	- 158 737
Total Personalaufwand	- 1 921 207	- 1 401 821
Personalbestand per 31. Dezember 2019 bzw. 2018 (in Stellen)	7.00	8.00
Durchschnittlicher Personalbestand 2019 bzw. 2018 (in Stellen)	6.50	6.04

74

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 an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee

Die Kosten des Stiftungsrates, des Investment Committee, der Geschäftsführung sowie des Transaction-Managements werden auf die jeweiligen Anlagegruppen aufgeteilt. Per 31. Dezember 2019 besteht neben der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» auch die neu gegründete Anlagegruppe «Swiss Development Commercial». Da die neue Anlagegruppe jedoch lediglich über Kapitalzusagen verfügt und noch keine Projekte bzw. Liegenschaften akquiriert wurden, wurden sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr sämtliche erwähnten Kosten der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» belastet.

Verrechnungen an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Bauherrenvertretung

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen wird der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» eine Bauherrenvertretungsgebühr von 1.25% auf den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten verrechnet. Nicht zu den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten werden die Landkosten und die Kaufnebenkosten gezählt.

4. Details zur Jahresrechnung der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten	11 200 000	0
Total fertiggestellte Bauten	11 200 000	0
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	70 837 500	39 385 100
Total angefangene Bauten	70 837 500	39 385 100
Bauland bewertet zu Marktwerten	218 613 700	101 463 100
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	0	2 108 382
Total Bauland	218 613 700	103 571 482
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	300 651 200	142 956 582
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	0	2 108 382
Davon zu Marktwerten bewertet	300 651 200	140 848 200

Die Schätzungsexperten Wüest und Partner AG bewerten das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Die Schätzungsexperten Wüest und Partner AG bestätigen in ihrem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest und Partner bewerteten Projekte auf CHF 300.7 Mio. geschätzt wird.

			31.12.2019	31.12.2018
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	Bilanzwert	Bilanzwert
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	11 200 000	0
Total fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten			11 200 000	0
Weidsicht	8330 Pfäffikon (ZH)	Schriberweidstrasse 20–30	0	0
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	0	10 070 000
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	11 770 000	9 118 000
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	30 113 500	20 197 100
Glasi-Areal, Gebäude P, Q, R, S und O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	28 954 000	0
Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten			70 837 500	39 385 100
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	23 213 000	23 736 000
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	0	0
Sonne	6020 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	25 743 000	24 056 000
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	6 806 000	5 235 200
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	8 370 300	8 080 900
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	8 709 000	9 117 000
Rolle – PA Châtelain	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 546 000	2 453 000
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	12 830 000	7 988 000
Glasi-Areal, Gebäude P, Q, R, S und O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	0	20 797 000
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	3 852 300	0
Adliswil Hilti	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	13 354 000	0
Winterthur Neuhegi	8409 Winterthur (ZH)	Solarstrasse	19 498 000	0
Vitznau Sonnehalde	6354 Vitznau (LU)	Sonnhalde	4 970 000	0
Sion Brambois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	6 745 000	0
Aarau	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	7 007 000	0
Arlesheim	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg/ Auf der Höhe	23 792 000	0
Bussigny	1030 Bussigny (VD)	Gravernay	19 340 000	0
Allschwil	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	8 109 000	0
Lonay	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 165 000	0
Estavayer-le-Lac	1470 Estavayer (FR)	Route de Lully 2	8 834 000	0
Vevey	1800 Vevey (VD)	Rue Ste-Claire 8/ Route de la Valsainte 9/11	2 260 100	0
Cossonay	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	10 470 000	0
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			218 613 700	101 463 100
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	0	2 108 382
Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten			0	2 108 382

	2019	2018		
Bewertung	Mietertrag netto	Mietertrag netto	Grundstücksfläche	Typ
Marktwert	218 022	0	1 107 m ²	Miete
	218 022	0		
Marktwert	0	0	1 144 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	1 107 m ²	Miete
Marktwert	0	0	5 606 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	24 863 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	6 657 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
	0	0		
Marktwert	104 050	23 576	27 585 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	5 606 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	41 560	45 037	9 505 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	12 960	12 946	1 496 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	11 342 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	9 642 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	4 688	0	1 413 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	4 546 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	6 657 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	25 987 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	4 256 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	7 968 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	4 591 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	19 162 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	1 170 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	13 851 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	8 724 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	5 675 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	5 101 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	11 220 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	890 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	8 826 m ²	Stockwerkeigentum
	163 258	81 559		
Anschaffungskosten	0	0	25 987 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
	0	0		

Sämtliche Kaufverträge der Steiner Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten Saint-Legier, Vitznau, Aarau, Bussigny, Estavayer-le-Lac und Cossonay (Totalwert CHF 54 473 300) geht das Eigentum an die Steiner Investment Foundation über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Bei den übrigen Grundstücken ist die Steiner Investment Foundation bereits Grundeigentümer.

Die für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendeten Zinssätze lagen in der Berichtsperiode zwischen 2.8% und 3.6% (Vorjahr: zwischen 3.0% und 3.6%).

Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 70 472).

Bei den übrigen Forderungen von CHF 202 601 (Vorjahr CHF 449 138) handelt es sich um kurzfristige Forderungen gegenüber dem Stammvermögen der Steiner Investment Foundation.

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2019 als auch per 31. Dezember 2018 keine Wertberichtigungen gebildet.

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 entfallen sämtliche flüssigen Mittel auf Sichtgut-haben (keine Festgelder).

Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, die erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	- 49 444 500	- 13 598 000
Verbindlichkeiten angefangene Bauten, deren Restkaufpreis nach Baufortschritt bezahlt wird	0	- 2 914 240
Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	- 49 444 500	- 16 512 240

Latente Steuern

in CHF	2019	2018
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 2 650 000	- 3 851 878
Veränderung latente Steuern 2019 bzw. 2018	- 4 870 000	1 201 878
Latente Steuern per Bilanzstichtag	- 7 520 000	- 2 650 000

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 Liegenschaftskaufes bis zum Bilanzstichtag abzuweichen. Statt des Bilanzstichtages werden andere Zeitpunkte hinzugezogen (u. a. erwarteter Erhalt der Baubewilligung oder geplante Fertigstellung).

Rückstellungen

in CHF	Übrige Rückstellungen	Total Rückstellungen
Bestand Rückstellungen per 31. Dezember 2017	- 22 500	- 22 500
Verbrauch von Rückstellungen 2018	- 22 500	- 22 500
Bestand Rückstellungen per 31. Dezember 2018	0	0
Bildung Verbrauch von Rückstellungen 2019	0	0
Bestand Rückstellungen per 31. Dezember 2019	0	0

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Noch nicht bezahlte Handänderungssteuern	- 228 585	- 327 540
Noch nicht bezahlte Vertriebsentschädigungen	0	0
Noch nicht bezahlte Transaktionsgebühren an Steiner AG	0	- 368 848
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38 496	- 88 098
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	- 190 089	- 784 486

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
5. Emission	27.02.2018 bis 29.03.2018	829 382	92 277 041
Total Geschäftsjahr 2018		829 382	92 277 041
6. Emission	19.11.2018 bis 28.11.2018, Zuteilung / Liberierung 2019	365 836	42 382 101
7. Emission	28.01.2019 bis 08.02.2019	218 932	25 363 272
8. Emission	04.04.2019 bis 15.04.2019	108 254	12 544 474
9. Emission	13.05.2019 bis 29.05.2019	31 461	3 645 692
10. Emission	03.12.2019 bis 16.12.2019	447 836	51 895 203
Total Geschäftsjahr 2019		1 172 319	135 830 742

80

in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
5. Emission	27.02.2018 bis 29.03.2018	710 158	1 378 806
Total Geschäftsjahr 2018		710 158	1 378 806
6. Emission		709 722	641 384
7. Emission		424 728	383 832
8. Emission		376 748	193 818
9. Emission		109 484	56 328
10. Emission		1 558 468	801 805
Total Geschäftsjahr 2019		3 179 150	2 077 166

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.

Transaktionsgebühren

Die Transaktionsgebühren von CHF 2 122 466 (Vorjahr CHF 789 723) beziehen sich auf die in der Berichtsperiode akquirierten Projekte. Sämtliche Transaktionsgebühren in der Berichtsperiode sind an die Steiner AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zugunsten der Steiner AG ausgewiesen.

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	2019	2018
Aufwendungen Depotbank	- 86 496	- 39 961
Sonstige Passivzinsen		
Negativzinsen, die weiterverrechnet werden können	- 37	- 20 979
Negativzinsen, die nicht weiterverrechnet werden können	- 43 412	- 30 048
Übriger Finanzierungsaufwand	- 3 023	- 731
Total Finanzierungsaufwand	- 132 968	- 91 719
Zinsertrag aus der Weiterverrechnung von Negativzinsen	37	20 979
Zinsertrag	37	20 979

Beim Erwerb eines Grundstückes durch die Steiner Investment Foundation im Jahr 2017 wurde der Restkaufpreis im Jahr 2018 bezahlt. Die dazu benötigten flüssigen Mittel waren auf dem Bankkonto gesperrt. Die daraus resultierenden Negativzinsen trug die Verkäuferschaft des Grundstückes und konnten vom Restkaufpreis abgezogen werden.

5. Weitere Offenlegungen und Gewinnverwendung

Verfändete Aktiven

Flüssige Mittel der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Gesperrte flüssige Mittel im Zusammenhang mit der Zahlung des Restkaufpreises bezüglich eines Grundstückserwerbes	0	13 598 000
Übrige gesperrte flüssige Mittel	0	-
Total verfändete flüssige Mittel	0	13 598 000

82

Beim Erwerb eines Grundstückes durch die Steiner Investment Foundation im Jahr 2018 wurde der Kaufpreis erst im Jahr 2019 bezahlt. Die dazu benötigten flüssigen Mittel von CHF 13 598 000 wurden auf dem Bankkonto gesperrt und wurden erst freigegeben, als das Eigentum an die Steiner Investment Foundation im Jahr 2019 übergegangen ist.

Bauland, angefangene und fertige Bauten der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Verfändetes Bauland	79 069 500	47 792 000

Der Betrag des verfändeten Baulandes resultiert aus Baukrediten und Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit Baufinanzierungen und Landfinanzierungen. Bis zum Bilanzstichtag wurden die Landfinanzierungen noch nicht in Anspruch genommen.

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10.10.2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2019 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

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 2019 (wie auch im Vorjahr 2018) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» sowie des Stammvermögens zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

Gewinnverwendung Stammvermögen

in CHF	2019	2018
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	84 625	73 117
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	10 792	11 508
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	95 417	84 625
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	95 417	84 625

Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	2019	2018
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	16 918 711	9 311 392
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	16 017 448	7 607 319
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	32 936 159	16 918 711
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	32 936 159	16 918 711

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die an dieser Stelle hätten ausgewiesen werden müssen.

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.

	2019	2018
Mietausfallquote	3.62%	11.89%
Fremdfinanzierungsquote	0.00%	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.82%	0.56%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.99%	0.67%
Eigenkapitalrendite	4.89%	4.13%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.44%	4.85%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.89%	4.13%

84

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 2019 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese –688.28% betragen.

Bericht der Revisionsstelle und Bewertungsbericht



Ernst & Young SA
Maagplatz 1
Case postale
CH-8010 Zurich

Téléphone +41 58 286 31 11
Téléfax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

A l'assemblée des investisseurs de
Steiner Investment Foundation, Zurich

Zurich, le 17 février 2019

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Steiner Investment Foundation, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, ainsi que l'annexe (pages 59 à 84) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.



Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

- ▶ si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- ▶ si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- ▶ si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- ▶ si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- ▶ si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Ernst & Young SA

Rico Fehr
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Marc Rügsegger
Experte-réviseur agréé

Bewertungsbericht

88

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 2019 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 25 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, 6 davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, fünf 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 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 2019 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 300.7 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 253.2 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 47.5 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, 25. Februar 2020

Wüest Partner AG



Matthias Weber
Dipl. Arch. ETH
MAS ETH MTEC/BWI
Partner



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

Impressum

© Steiner Investment Foundation, 2020

Der Geschäftsbericht 2019 der Steiner Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die gedruckte deutsche Version.

Fotografie und Visualisierungen NIC Fotografie (Seiten 4, 7–9, 12, 61); ScanderbegSauer (Seiten 24, 26–28); Reportair (Seiten 37, 39); Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Seite 40); Timon Furrer (Seite 46); imageBroker / Alamy Stock Foto (Seite 50 unten); Harry Gugger Studio (Seite 51 oben); Archiv Steiner Investment Foundation und Steiner AG (übrige Bilder)

Text Lena Nasdal Text & Konzept

Konzept und Design NeidhartSchön, Zürich

Druck Neidhart + Schön Print, Zürich

Übersetzung Supertext, Zürich

Steiner Investment Foundation

Hagenholzstrasse 56
CH-8050 Zürich
info@steinerinvest.ch
www.steinerinvest.ch