

Anlagestiftung  
Steiner Investment Foundation

## QUARTALSBERICHT Q2 2022 «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

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

### Anlagestrategie

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

### Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

<b>Name</b>	Swiss Development Residential
<b>Bruttovermögen</b>	CHF 1.36 Mrd.
<b>Nettovermögen</b>	CHF 1.06 Mrd.
<b>Performance YTD/2022 seit Lancierung</b>	1.27 %
<b>NAV pro Anspruch</b>	43.98 %
<b>NAV Publikation</b>	CHF 143.9773
<b>Anzahl Projekte</b>	Quartalsweise
<b>Fertigstellungsvolumen</b>	47
<b>Belehnungsquote</b>	CHF 2.9 Mrd.
	18 %

### Nach Stadium (per 30. Juni 2022)

Entwicklung   Bau	53.7 %
Entwicklung mit Zwischennutzung	43.9 %
Operativ	2.4 %

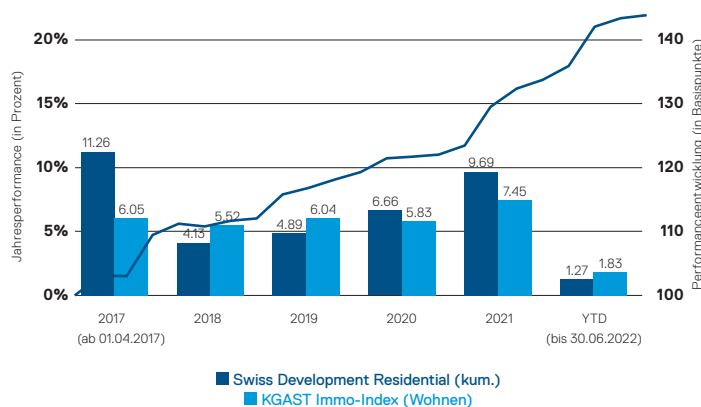
### Aktueller Marktwert nach Region (per 30. Juni 2022)

Genferseeregion	34.0 %
Region Bern	5.6 %
Nordwestschweiz	20.1 %
Zürich	28.6 %
Ostschweiz	1.4 %
Westschweiz	3.4 %
Innerschweiz	6.9 %

### Rückblick

Im 2. Quartal 2022 konnte das Portfolio durch vielversprechende Zukäufe in der Stadt Zürich sowie Wollerau, Kanton Schwyz, weiter diversifiziert werden. Beim bald fertiggestellten Projekt «Glasi» in Bülach konnten weitere Mieterfolge erzielt werden. Das Haus Silvio mit 47 Mietwohnungen ist bereits vollvermietet. Mit Tertianum als Ankermieter hat die Steiner Investment Foundation zudem einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Das Angebot umfasst 62 Seniorenwohnungen sowie 40 Einzelzimmer in der Pflegeabteilung.

### Performance (per 30. Juni 2022)



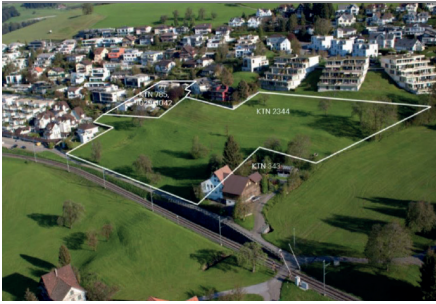
### Nutzungsart (per 30. Juni 2022)

Wohnen	71 %
Retail	3 %
Büro	15 %
Gewerbe, Industrie, Lager	8 %
Übrige	3 %

### Ausblick

Der Verkauf von Stockwerkeigentumswohnungen der sich im Bau befinden Projekte in der Westschweiz (Cossonay & Estavayer) verläuft äusserst erfreulich. Über 80% der Wohnungen mit Fertigstellung 2023 sind bereits verkauft oder reserviert. Für das zweite Halbjahr 2022 ist die Akquisitionspipeline mit mehreren Projekten sehr gut gefüllt.

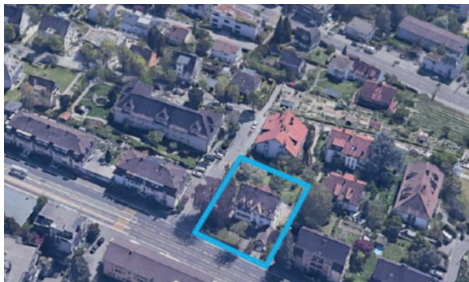
## Projekte im Fokus



### Untere Erlen, Wollerau (SZ)

<b>Grundstückfläche</b>	19'000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsart</b>	100% Wohnen
<b>Baustart / Fertigstellung</b>	2027 / 2029

**Aktuell** Am linken Zürichseeufer in der steuergünstigen Gemeinde Wollerau (SZ), hat die SIF mehrere, zusammenhängende Grundstücke erworben. Auf diese lassen sich ansprechende Wohnungen mit unverbaubarem Seeblick realisieren. Geplant sind knapp 70 Wohnungen im Eigentum oder Miete und ca. 200 Autoeinstellplätze. Die Attraktivität der Gemeinde ist aufgrund der Nähe zur Grossstadt Zürich und der Schwyzer Steuergunst gegeben. Weiter bringt die Lage am Seedam eine gute Verkehrserschliessung mit dem Zug und der Autobahn A3.



### Limmattalstrasse 281, Zürich

<b>Grundstückfläche</b>	1'300 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsart</b>	Solide Erträge aus Zwischennutzung
<b>Baustart / Fertigstellung</b>	2024 / 2026

**Aktuell** Im beliebten Wohnquartier Zürich-Höngg, hat sich die SIF ein attraktives Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus gesichert. Das aktuell vermietete Mehrfamilienhaus soll bis 2026 durch einen Neubau ersetzt werden. Der Standort überzeugt durch Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Weiter befinden sich Schulen/Kindergärten in 250 m Entfernung. In wenigen Gehminuten flaniert man der Limmat entlang.

### Kontakt

Steiner Investment Foundation  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

**Peter Hausberger**  
CFO | Head of Asset Management  
**Oliver König**  
Distribution & Client Relationship Manager  
Tel. +41 58 445 20 34  
oliver.koenig@steinerinvest.com

### Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Steiner Investment Foundation (nachfolgend «SIF») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SIF gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SIF zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient lediglich Informationszwecken und der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen an der SIF dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SIF. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SIF weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent der Ansprüche ist die SIF. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SIF kostenlos bezogen werden. Die Total Expense Ratio (TERISA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.