

Steiner Investment Foundation Gemeinsam Mehrwert schaffen

Geschäftsbericht
2018

Inhalt

6	Stiftungsrat und Geschäftsführung im Gespräch
10	Highlights 2018
13	Executive Summary
15	Referenzanleger
16	Ausblick 2019
17	Wichtigste Kennzahlen
18	Steiner Investment Foundation auf einen Blick
20	Gremien
21	Organigramm
22	Organisation
24	Building Information Modeling (BIM)
26	Portfolioübersicht
29	Neue Projekte 2018
30	Glasi-Quartier, Bülach (ZH)
32	Haslirainpark, Buchrain (LU)
34	Hofmatt Süd, Solothurn (SO)
36	Webereiweg, Buchs (AG)
38	PA Châtelain, Rolle (VD)
41	Bestehende Projekte und ihr Fortschritt
42	Weidsicht, Pfäffikon (ZH)
42	Gloggeguet, Schaffhausen (SH)
43	Les Genêts, Genf (GE)
43	Feldmühle-Areal, Rorschach (SG)
44	Sonne, Emmenbrücke (LU)
44	En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz (VD)
45	Weggishof, Weggis (LU)
45	Les Rives de la Baye, Montreux (VD)
48	Risikomanagement & Compliance
49	Jahresrechnung
71	Bericht der Revisionsstelle und Bewertungsbericht

Jahresbericht

4

«Die Steiner Investment Foundation überzeugt mit ertragreichen Konzepten und einer hochmotivierten Mannschaft, die bereit ist, über das Geforderte hinauszugehen. Die Kombination aus innovativem Denken, partnerschaftlicher Zusammenarbeit und nachhaltigem Handeln macht unseren Erfolg aus.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates



**Reto Niedermann, Ajay Sirohi, Urs Rüdin
v.l.n.r. im Feldmühle-Areal, Rorschach (SG)**

Stiftungsrat und Geschäftsführung im Gespräch

- 6 «Nach einem exzellenten ersten Gründungsjahr konnte sich die Anlagegruppe auch 2018 weiter erfolgreich am Markt etablieren. Was waren die Höhepunkte des Geschäftsjahres, und welche Herausforderungen hat die Steiner Investment Foundation gemeistert?»

Ajay Sirohi Die grösste Herausforderung war es, an die starke Performance vom ersten Jahr anzuknüpfen und gleichzeitig eine starke Organisation zu etablieren. Unser Fokus lag im letzten Jahr nicht mehr allein auf Neuakquisitionen, sondern es ging zusätzlich darum, unsere acht bestehenden Projekte zu managen. Gleichzeitig haben wir unsere Mannschaft erweitert, neue Systeme eingeführt, Prozesse professionalisiert und unsere Wachstumsstrategie vorangetrieben. Mitte des Jahres hatten wir diese Herausforderungen gemeistert. Mit einem engagierten Team konnten wir in fünf neue Projekte investieren, uns weiter im Markt behaupten und das Jahr mit einer guten finanziellen Performance abschliessen.

Welche Investitionsmöglichkeiten bieten sich für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge im Bereich der Immobilienanlagen? Wie kann die Steiner Investment Foundation diese mit ihrem Angebot adressieren?

Ralf Labrenz Generell gibt es die klassischen Gefässe, die veraltete Bestandsimmobilien, meist mit Instandhaltungsrückstau, enthalten und die auch in punkto Ausstattung nicht mehr den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen. Wir haben die einzige Anlagegruppe der Schweiz, die ihren Fokus auf Neubauprojekte legt. Mit uns können Einrichtungen der beruflichen Vorsorge frühzeitig in Immobilienprojekte einsteigen und profitieren dabei von relativ hohen Renditen mit einem partnerschaftlich getragenen Risiko. Die umfangreiche Entwicklungspipeline und das grosse Know-how unseres Immobilienprojektpartners

«Ich bin überzeugt, dass 2019 trotz des Wettbewerbsdrucks und Engpässen im Markt ein interessantes und erfolgreiches Jahr für uns sein wird.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates



Steiner AG gibt ihnen mehr Sicherheit und die Möglichkeit, auch mit kleinen Investitionssummen über die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» teilzunehmen. Weiterhin verfolgen wir eine duale Strategie, bei der wir etwa zur Hälfte auf Eigentumswohnungen setzen, die in der sonst ertragslosen Zeit, während der Erstellung von Mietwohnungsobjekten, zusätzlich einen attraktiven Renditebeitrag bringen. Mit der «Swiss Development Residential» erhalten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ein neues, diversifiziertes Produkt in sehr guten Lagen.

Wovon konnten Anleger mit Ihrer ersten Anlagegruppe «Swiss Development Residential» profitieren?

Ajay Sirohi Die Zahlen sprechen für sich: Mit unserer fünften Emission, mit einem Zufluss von rund CHF 92 Millionen, haben wir das Nettovermögen der Anlagegruppe in weniger als zwei Jahren auf insgesamt CHF 192 Millionen aufgebaut und unser Wachstum verdoppelt. Im gleichen Zeitraum hat die Anlagegruppe einen Net Asset Value (NAV) von CHF 115.85 erzielt. Ausserdem konnten wir seit unserer Lancierung, im März 2017, mit annualisiert über 8% eine hervorragende Rendite im Schweizer Immobilienmarkt vorweisen. Unser erstes Projekt «Weidsicht» haben wir bereits erfolgreich abgeschlossen. Das nächste in Genf wird im Sommer 2019 fertiggestellt. Aktuell sind 84% unserer bestehenden Projekte in der Entwicklung und 16% befinden sich im Bau.

Können im Anlageverhalten von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge bestimmte Trends ausgemacht werden?

Ajay Sirohi Die Anleger sind im momentanen Negativzinsumfeld und aufgrund des knappen Angebots zunehmend bereit, niedrigere Renditen zu akzeptieren. Gleichzeitig sieht man die Bereitschaft, mehr Risiken einzugehen. Wir sehen den Trend, dass sie bereits in frühe Bauphasen einsteigen wollen, was noch vor einigen Jahren mit einer steuerbefreiten Anlagestiftung nicht möglich gewesen wäre.

Ralf Labrenz Wenn institutionelle Anleger investieren möchten, sind Anlagestiftungen weiterhin das bevorzugte Vehikel. Ausserdem liegt der Wohnungsneubau in attraktiven Schweizer Lagen im Trend. Nach aktuellen Studien wird der erste ausländische Zielmarkt für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in Zukunft Deutschland sein.

Wie hat die Digitalisierung die Ausrichtung der Anlagegruppe geprägt?

Ralf Labrenz Mit der Anwendung der Building-Information-Modeling-Methode (BIM) sowie der Entscheidung, die Software iTWO einzuführen, hat die Steiner AG den Grundstein für einen bedeutenden Technologiewandel in der Schweiz gelegt. Wir sind stolz drauf, ein Teil davon zu sein. Drei unserer bestehenden Projekte sind bereits im BIM-Prozess aufgesetzt, und alle neuen Grossprojekte werden ebenfalls nach der Methode geplant. Wir versprechen uns attraktivere Renditen durch Fehlervermeidung, Risikoverbesserung und Zeitersparnis in der Bau- und Ent-



«Wir sind die einzige Anlagegruppe der Schweiz, die ihren Fokus auf Neubauprojekte legt.»

Ralf Labrenz
CEO

8

wicklungsphase von Projekten. Ausserdem öffnet uns BIM die Türen für innovative Vermarktungskonzepte via 3D und Virtual Reality. Zusätzlich sorgte die Einführung der fortschrittlichen Softwarelösung Reaforce für ein verbessertes digitales Projektcontrolling sowie mehr Transparenz. Mit der Einführung von Reaforce sind wir Pionieranwender in der Schweiz.

Der Immobilienmarkt wird auch 2019 als herausfordernd eingeschätzt, bei anhaltend hohen Preisen. Mit welcher Strategie sieht sich die Anlagegruppe auch in Zukunft den Anforderungen gewachsen?

Ajay Sirohi Ich bin überzeugt, dass 2019 trotz des Wettbewerbsdrucks und Engpässen im Markt ein interessantes und erfolgreiches Jahr für uns sein wird. Wir werden weiterhin in die Organisation investieren und die Anlagegruppe aufbauen. Unsere Projekte, die jetzt in die Bauphase kommen, werden wir weiterhin gut managen und unsere Anleger auch in Zukunft mit einem attraktiven Produktmix begeistern.

Ralf Labrenz Wir sind strukturell gut aufgestellt und nach wie vor schlagkräftig und schnell im Markt unterwegs. Weiterhin zeichnen uns gute Produktanalysen und kurze Entscheidungswege aus. Dank der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Steiner AG haben wir schon jetzt interessante Entwicklungsprojekte in der Pipeline und sind zuversichtlich, mit einem guten Vorlauf ins neue Jahr zu starten.

Was macht den Erfolg der Steiner Investment Foundation aus?

Ajay Sirohi Getreu dem Motto «Gemeinsam Vorsprung gestalten» haben wir in den vergangenen zwei Geschäftsjahren stark von unserer Partnerschaft mit der Steiner AG und dem damit einhergehenden Know-how-Transfer profitiert. Weiterhin überzeugen wir mit ertragsreichen Konzepten und einer hochmotivierten Mannschaft, die bereit ist, über das Geforderte hinauszugehen. Die Kombination aus innovativem Denken, partnerschaftlicher Zusammenarbeit und nachhaltigem Handeln macht unseren Erfolg aus.

Was gibt es sonst Neues?

Ralf Labrenz Im neuen Jahr steht uns ein wichtiger Personalwechsel bevor: Nach zwei erfolgreichen Jahren hat unser CFO Dr. Hannes Leu eine neue berufliche Herausforderung angenommen. Wir freuen uns darüber, mit Peter Hausberger bereits seinen Nachfolger identifiziert zu haben. Er wird am 1. Mai in die Steiner Investment Foundation eintreten. Wir danken Dr. Hannes Leu für seine herausragenden Leistungen seit der Gründung der Stiftung und wünschen ihm auf seinen weiteren Weg alles Gute.



Feldmühle-Areal
Rorschach (SG)

Highlights 2018

Erste ordentliche
Anleger-
versammlung

23. März
2018

13

erfolgreiche Entwicklungs-
projekte seit der Gründung 2016

10



Wachstum
mehr als
verdoppelt

Erwarteter Marktwert
aller Immobilienprojekte
bei Fertigstellung

CHF
608.4 Mio.

Volumensteigerung
des Nettovermögens

+
108.6%

CHF
192 Mio.
Nettovermögen

Fünfte Emission mit einem
Zufluss von rund

CHF
92.3 Mio.

+
81%

Anlagevermögen

NAV der Anlagegruppe

CHF
115.85

Eigenkapitalrendite
2018:

4.13
%

Seit
Lancierung:
15.85%

Portfoliopositionierung

«Sehr gut»

Rating nach Wüest Partner AG

Richtfest
«Weidsicht»

August 2018: Erstes Projekt
erfolgreich vermarktet

11

«Glasi-
Quartier»

Flagship-Akquisition im
März 2018Grösstes städtisches Wohn-
bauprojekt der SchweizGeschätzter Marktwert bei
Fertigstellung: CHF 128 Mio.

Studienwettbewerb
nach innovativer
BIM-Methode

«Feldmühle-Areal», Rorschach (SG)
«Sonne», Emmenbrücke (LU)

Spatenstich:

«Weggishof»
«Gloggeguet»



Executive Summary

«Mit fünf neuen Immobilienprojekten und einer Verdopplung unseres Anlagevermögens sind wir auf Kurs und halten an unserer Wachstumsstrategie fest. Anfang 2019 konnten wir bereits ein weiteres Projekt akquirieren und sind zuversichtlich, dass wir unser Portfolio in den Folgemonaten um neue erfolgversprechende Anlageoptionen erweitern können.»

Ralf Labrenz
CEO

Resümee des Geschäftsjahres 2018

Nach einem herausragenden Gründungsjahr setzt die Steiner Investment Foundation 2018 ihre Erfolgsgeschichte mit gesundem Wachstum und fünf vielversprechenden neuen Immobilienprojekten für die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) fort. Trotz des verhaltenen Starts ins neue Geschäftsjahr, mit nur einem gewonnenen Grossprojekt, konnte die SDR im 3. und 4. Quartal wieder Fahrt aufnehmen und vier weitere Akquisitionen erfolgreich durchführen. Nach nur zwei Geschäftsjahren verfügt die Anlagegruppe über 13 Immobilienprojekte mit einem geschätzten Marktwert bei Fertigstellung von insgesamt CHF 608.4 Millionen.

Mit der 5. Emission des Geschäftsjahres wurden CHF 92.28 Millionen aufgenommen. Die 6. Emission im Dezember 2018 ist bei Anlegern auf grosses Interesse gestossen und übertraf das Zeichnungsvolumen der 5. Emission deutlich. Bis zum 31. Dezember 2018 konnte die Steiner Investment Foundation ihren Anlegerkreis um 9 auf insgesamt 44 angeschlossene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge erweitern.

Auch die bestehenden Projekte entwickeln sich gut. Das erste von der Steiner Investment Foundation erworbene Projekt in Pfäffikon (ZH) ist erfolgreich abgeschlossen. Noch vor Fertigstellung der Überbauung wurden alle 38 Wohnungen an Interessenten aus der Region verkauft. Die Projekte «Gloggeguet» und «Weggishof» feierten im Oktober 2018 ihren Spatenstich und für das «Feldmühle-Areal» in Rorschach (SG) wurde ein Studienwettbewerb unter Anwendung der innovativen Building-Information-Modeling-Methode (BIM) durchgeführt.

Die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Anlegern und Stiftungsmanagement wurde im Geschäftsjahr weiter ausgebaut und verstärkt. Das führte zu wichtigen Erweiterungen im Projektportfolio sowie zu einem deutlich höheren Zeichnungsvolumen als im Vorjahr. Die erste ordentliche Anlegerversammlung wurde am 23. März 2018 in Zürich-Oerlikon am Sitz der Stiftung durchgeführt. Mit Erfolg: Alle Anträge des Stiftungsrates wurden einstimmig angenommen.

«Der Schweizer Immobilienmarkt ist weiterhin anspruchsvoll. Interessante Opportunitäten sind schwer zu finden. Umso wichtiger ist es, mit einem breit abgestützten, gut verankerten kompetenten und agilen Team sowie starken Partnern zu arbeiten. Die Resultate des abgelaufenen Geschäftsjahres zeigen, dass die Steiner Investment Foundation dazu bestens aufgestellt ist.»

**Prof. Dr. Markus Schmidiger
Mitglied Investment Committee**

Die erste Schweizer Anlagestiftung mit Fokus auf Immobilienprojektentwicklung

Mit der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» 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 der Projektentwicklung, die folgende Phasen umfasst:

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

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 Gewinne wird zum Zeitpunkt der Baubewilligung 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.

Referenzanleger



Schindler



Manpower®



Bernische Lehrerversicherungskasse

prévoyance.ne



valitas
Sammelstiftung BVG



fenaco

weinfelden
mittelthurgau



STEINER



new/re

RLC Architektur,
Projektentwicklung

Ausblick 2019

16

Das Interesse an direkten und indirekten Immobilieninvestitionen im In- und Ausland ist bei Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge weiterhin ungebrochen, wobei aufgrund der Intransparenz des Marktes sowie externen Risiken, wie politische und rechtliche Restriktionen oder Währungsrisiken, Immobilieninvestitionen im Heimatmarkt bevorzugt werden. Ein Schwerpunkt wird dabei auf den Wohnimmobilienbereich gesetzt. Bei den indirekten Immobilienanlagen bevorzugen Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge primär Investitionen in Anlagestiftungen, aber auch kotierte und nicht kotierte Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften sind von Bedeutung. Die Steiner Investment Foundation ist der Ansicht, dass sich dieser Trend weiterhin fortsetzen wird.

«Auch 2019 bleibt der Immobilienmarkt sehr herausfordernd, bei anhaltend hohem Preisniveau und limitiertem Angebot. Mit innovativen Entwicklungsstrategien, einem attraktiven Produktemix und dem Fokus auf qualitativ hochwertige Lagen sind wir den steigenden Anforderungen auch im kommenden Geschäftsjahr gewachsen.»

Andreas Roman
Transaction Manager

Bei Einrichtungen der beruflichen Vorsorge hat der Immobilienanteil nach wie vor einen hohen Stellenwert, wobei der Markt u. a. durch politische Veränderungen, Anpassung des Lebensstils und der Digitalisierung geprägt sein wird. Die Nachfrage nach bezahlbaren Eigentumswohnungen in Ballungszentren wird nach wie vor als äusserst hoch eingeschätzt. Dieser Entwicklung begegnet die Anlagegruppe, indem sie in Wohnungsneubau mit einer partnerschaftlich getragenen Risikoübernahme bis zur Fertigstellung investiert. Ein flächendeckendes Wachstum wird deshalb auch im neuen Geschäftsjahr als Strategie weiterverfolgt.

Um Akquisitionen vorzubereiten und weitere aussichtsreiche Projekte im Markt zu sondieren, wurde Ende des Geschäftsjahres 2018 der Bereich Transaction Management aufgebaut. Die flüssigen Mittel von CHF 69.1 Millionen per 31. Dezember 2018 werden für Zahlungen im Zusammenhang mit bereits akquirierten Projekten sowie für weitere Projektakquisitionen im kommenden Geschäftsjahr verwendet. Anfang 2019 wurde bereits das erste neue Projekt akquiriert, für ein zweites ist der Notartermin gesetzt. Dank der Partnerschaft mit der Steiner AG sind weitere interessante Entwicklungsprojekte in der Pipeline.

Zur Optimierung ihrer Projektentwicklungsprozesse und um mit den Anforderungen der Digitalisierung weiter zu wachsen, setzt die Steiner Investment Foundation die Softwarelösung Reaforce ein. Die Lösung liefert einen vollständigen Überblick über den kompletten Entwicklungsverlauf von Projekten, kontrolliert die finanzielle Machbarkeit und ermittelt neben detaillierten Cashflows auch diverse Ergebnis- und Renditekennziffern. Die Anlagestiftung verspricht sich in Zukunft ein noch umfassenderes Projektcontrolling sowie eine höhere Transparenz.

Wichtigste Kennzahlen

ECKDATEN	31.12.2018	31.12.2017
Valoren Nr. 34401187		
Ausgegebene Ansprüche	1 656 185	826 803
Inventarwert pro Anspruch	CHF 115.85	CHF 111.26
Anzahl investierter Vorsorgeeinrichtungen	44	35
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 142 956 582	CHF 73 812 180
Gesamtvermögen	CHF 212 539 353	CHF 117 453 756
Nettovermögen	CHF 191 876 052	CHF 91 991 692
Fremdfinanzierungsquote	0%	0%
Renditeangaben		
Ausschüttung	keine	keine
Eigenkapitalrendite	4.13%	11.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.85%	9.49%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.56%	0.59%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.67%	0.73%

«Nach einem exzellenten ersten Geschäftsjahr konnten wir 2018 an unseren Erfolg anknüpfen: Mit einer Emission mit einem Zufluss von rund CHF 92 Millionen haben wir das Nettovermögen der Anlagegruppe auf insgesamt CHF 192 Millionen aufgebaut und unser Wachstum verdoppelt.»

Dr. Hannes Leu
CFO

Steiner Investment Foundation

18

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 Akquise 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.

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

Auf einen Blick

1.

Schweizer Anlagestiftung mit Fokus auf Immobilienprojektentwicklung

Immobilienprojekte

13

Anleger

44

Erfolgreiche Lancierung der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

März 2017

Geografischer Fokus

auf die attraktivsten Schweizer Immobilienmärkte im Bereich Wohnen

19

Aktive Portfolioverwaltung

unabhängig & selbstverwaltet

Werte Innovationsdenken. Partnerschaftlichkeit. Nachhaltigkeit **Kompetenzen** Investment Management. Transaction Management. Construction & Development Management

Exklusiv

für Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge

Gründung September 2016

Gremien

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

20



Stiftungsrat

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



Geschäftsführung

Ralf Labrenz (rechts)
CEO
Dr. Hannes Leu (links)
CFO (bis 28.2.2019)

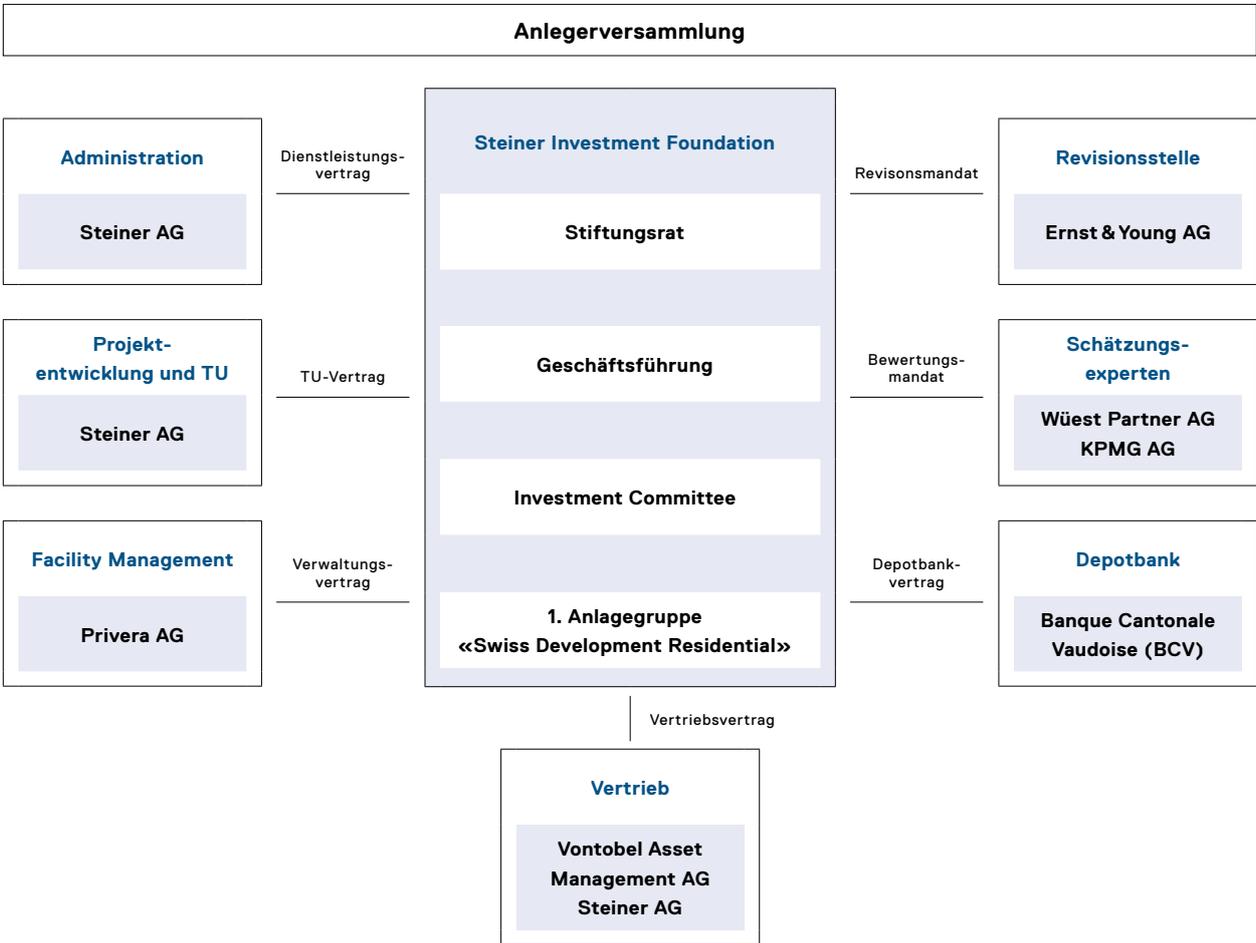


Investment Committee «Swiss Development Residential»

Michael Schiltknecht (links)
Vorsitzender
Dr. Christoph Zaborowski (rechts)
Stellvertretender Vorsitzender
Prof. Dr. Markus Schmidiger (Mitte)
MRICS-Mitglied

Organigramm

Beteiligte Personen, Gremien und Vertragsstrukturen in der Übersicht.



Organisation

Stiftungsrat



Ajay Sirohi
Präsident

Ajay Sirohi ist Chief Financial Officer und Mitglied des Vorstandes der Steiner AG. Er bestimmte den Turnaround mit und hat massgeblich zur Stabilisierung und Neuausrichtung des Unternehmens beigetragen. Gleichzeitig baute er die Steiner Investment Foundation und den India Real Estate Fund auf. Zuvor managte Ajay Sirohi als CFO internationale Unternehmen wie GE Infrastructure, United Technologies Corporation, ITT und Goodyear. In seiner 20-jährigen Berufskarriere verantwortete er Investitionen in den Bereichen Immobilien, Infrastruktur, erneuerbare Energien und im Einzelhandel. Ajay Sirohi hat einen Master in Business Administration sowie einen Bachelor in Mathematik.



Reto Niedermann
Vizepräsident

Seit 2013 ist Reto Niedermann als unabhängiger Interim Manager und Consultant in der Finanzindustrie tätig. Bei der Steiner Investment Foundation bringt er seine über 25-jährige Erfahrung im Business Development, Marketing & Sales sowie im Finanz- und Asset-Management ein, die er u. a. bei UBS, Acolin und der DJE Finanz AG als Head of Fund Distribution und in verschiedenen Marketingpositionen gesammelt hat. Seit 2005 ist Reto Niedermann eidgenössischer Prüfungsexperte.



Urs Rüdin
Mitglied

Als Mitglied verschiedener Verwaltungsräte von Schweizer und ausländischen Immobilienanlagefirmen blickt Urs Rüdin auf über zehn Jahre Immobilienexpertise zurück. Seit 2016 ist er als stellvertretender Leiter im Business Development Real Estate bei der Vontobel Asset Management AG tätig und verantwortet u. a. den Vertrieb der nachhaltigen Vontobel-Immobilienfonds und Drittprodukten von nicht kotierten Immobilienfonds- und Anlagestiftungen.

Geschäftsführung



Ralf Labrenz
CEO

Nach erfolgreichen Karrierestationen bei Steiner AG, Realstone, Zurich Insurance, UBS und HypoVereinsbank lancierte Ralf Labrenz 2016 erfolgreich die Gründung der Steiner Investment Foundation. Der Diplomkaufmann FH sowie Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft IHK verfügt über umfangreiche Erfahrung im Management von Schweizer Immobiliengefässen und ist seit mehr als 20 Jahren in der Branche vernetzt. Ralf Labrenz ist Mitglied des ASIP und GIF.

Investment Committee «Swiss Development Residential»



Dr. Hannes Leu
CFO (bis 28.2.2019)

Nach seiner Tätigkeit als Leiter Accounting und Reporting bei der Steiner AG übernahm Dr. Hannes Leu 2016 die stellvertretende Geschäftsführung der Steiner Investment Foundation. Leu ist diplomierte Wirtschaftsprüfer, Mitglied der Treuhänderkammer und verfügt über einen Abschluss als lic. oec. publ. der Universität Zürich. Neben seiner beruflichen Tätigkeit widmete er sich einem Doktoratsstudium an der Universität Wien, das er 2018 abschloss.



Michael Schiltknecht
Vorsitzender

Michael Schiltknecht ist Architekt ETH und Betriebsökonom FH und trat 2007 in die Steiner AG ein. Seit 2010 leitet er die Geschäftseinheit Immobilienentwicklung und ist Mitglied der Geschäftsleitung. Zuvor war er bei der Credit Suisse als Bauherrenvertreter für Grossprojekte und bei der AXA Winterthur als Leiter Projektentwicklung tätig.



Dr. Christoph Zaborowski
Stellvertretender
Vorsitzender

Nach 16 Jahren bei Wüest Partner ist Dr. Christoph Zaborowski Eigentümer der REFL Invest AG sowie Mitglied des Verwaltungsrates bei der Credit Suisse Funds AG. Darüber hinaus agiert er als Präsident des Verwaltungsrates bei der Deal Estate AG und der BS2 AG sowie als Mitglied des Investmentkomitees FG Wohninvest Deutschland und des Immobilienausschusses der PK Lonza. Christoph Zaborowski ist ausserdem Mitglied des Aufsichtsrates bei der Fundamenta (Deutschland) AG und Mitglied des Verwaltungsrates bei der Fundamenta Holding AG. Er studierte Volkswirtschaftslehre in Konstanz und Kingston (UK) und promovierte an der Universität Zürich.



Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Mitglied

Prof. Dr. Markus Schmidiger leitet das CC Immobilienmanagement der Hochschule Luzern. Zuvor baute er Engel & Völkers in der Schweiz auf und leitet heute das Residential-Geschäft als VRP. Er studierte und promovierte an der Universität St. Gallen, war in der Strategieberatung tätig und führte Immobilienportfolios von über CHF 1 Milliarde. Er ist Mitglied verschiedener Stiftungsräte und Investmentkomitees, an mehreren Property-Technology-Unternehmen beteiligt und Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors».



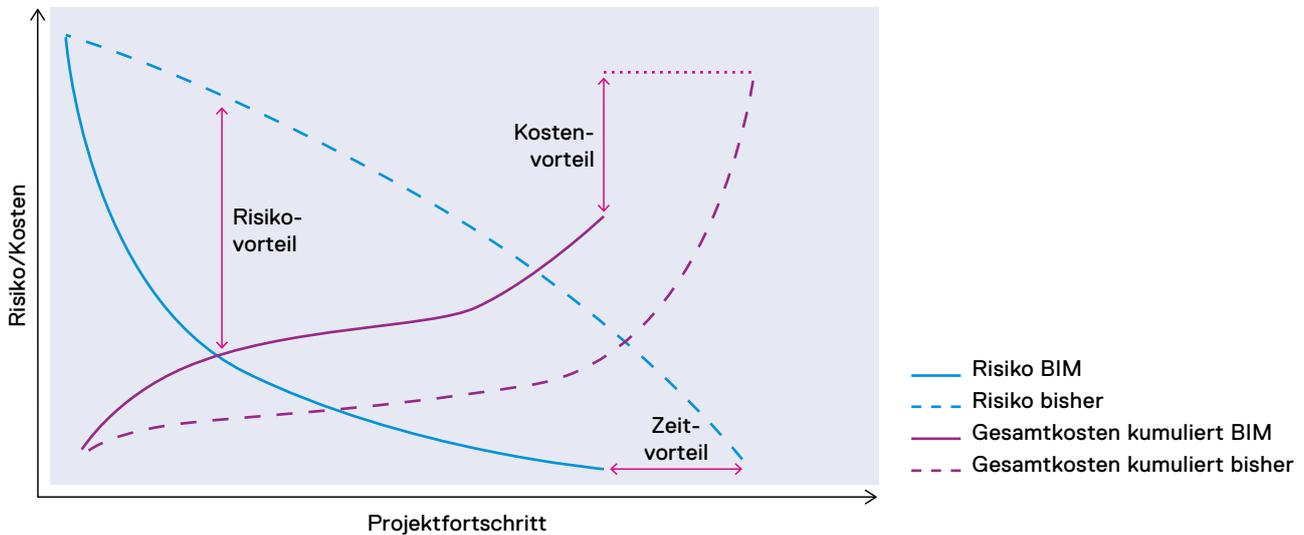
Building Information Modeling (BIM)

Mit der Einführung der BIM-Methode bestimmt die Steiner Investment Foundation die Denk- und Planungsweise der Zukunft mit.

Die Digitalisierung erobert die Immobilienbranche und legt mit Building Information Modeling (BIM) den Grundstein für effizientes Bauen. BIM ist ein modellbasierter Prozess, um Gebäude und Infrastrukturen auf Basis von digitalen Informationen optimal planen, bauen und betreiben zu können. Er erleichtert die Auswahl und Bestellung von Modellelementen, liefert automatisch angepasste Kostenschätzungen und erleichtert die Materialverfolgung und -überwachung. Sämtliche Bauwerksdaten werden digital modelliert, kombiniert und erfasst und stehen über den gesamten Lebenszyklus eines Objektes zur Verfügung.

Building Information Modeling (BIM)

Die erhöhte Planung beeinflusst das Risiko, die Kosten und den Projektfortschritt positiv.



25

Vom traditionellen Bauplan zum virtuellen 3D-Modell

In drei Projekten setzt die Steiner Investment Foundation zusammen mit der Steiner AG die BIM-Methode bereits um. Beim Flagship-Projekt «Glasi-Quartier», das innovativen Städtebau mit hoher Lebensqualität und modernsten Entwicklungsmethoden kombiniert, arbeiten alle Planer ausschliesslich im BIM-Prozess. Das «Glasi-Quartier»-Projektbüro in Bülach (ZH) ist zurzeit eines der grössten BIM-Labs der Schweiz. Durch die modellbasierte Koordination von Teilmodellen sowie der Mengenermittlung für Kostenplanung und Ausschreibung strebt die Steiner AG eine Optimierung der Kosten- und Zeitpläne sowie eine reibungslose Projektausführung an.

BIM aus der Anlegerperspektive

BIM setzt voraus, dass die im Bauprojekt beteiligten Personen bei ihrer Arbeit in die dritte Dimension wechseln. So wird bereits in der Planungsphase ersichtlich, wie das Gebäude später aussieht. Änderungen und Verbesserungen können leichter und kostensparend im Voraus umgesetzt und Risiken vermindert oder ganz ausgeschlossen werden.

Signifikante Kosteneinsparungen

Die digitalen Informationen liefern eine wertvolle Grundlage für Auswertungen und werden bereits vor der späteren Bewirtschaftungsphase zur Optimierung der Lebenszykluskosten genutzt. So können Unterhaltskosten eines Gebäudes mit Simulationsrechnungen bspw. zur Energie- und Flächeneffizienz frühzeitig verringert werden. Nach aktueller Expertenmeinung lassen sich durch die systematische Einbindung von BIM die Kosten langfristig signifikant senken.

BIM als Basis für innovative Vermarktungsmethoden

Mit der verstärkten Einbindung der BIM-Technologie bereits in der Planungsphase eines Bauprojektes will die Steiner Investment Foundation in Zukunft Ausgaben optimieren und Anlegern mehr Planungssicherheit garantieren. Zusätzlich sollen BIM und die digitale Bauplanung eine entscheidende Rolle in der Vermarktung von Immobilien spielen. Die Daten können als Grundlage für virtuelle Besichtigungstouren via 3D- oder Virtual-Reality-Brille bilden und Interessenten bereits im Zeitraum der Projektplanung ein Live-Erlebnis der fertigen Immobilie ermöglichen. So können Käufer schneller eruiert und Projekte früher zum Abschluss geführt werden.

«BIM ist nicht nur eine Software, sondern eine neue Denk- und Planungsweise, die den Projektfortschritt beschleunigt und Anlegern frühe Kosten- und Planungssicherheit gibt.»

Luzius Hitz
Head of Development
& Construction

Portfolioübersicht

Nachhaltige Investitionen an attraktiver Lage:
Alle Immobilienprojekte der Steiner Investment Foundation
im Kurzporträt.

Neue Projekte

26

Glasi-Quartier, Bülach (ZH)

- 5 Bauabschnitte eines neuen Stadtareals mit 150 Mietwohnungen und 35 Wohnungen im Stockwerkeigentum
- Kurz vor Baubeginn
- Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2021

Haslirainpark, Buchrain (LU)

- 6 Punkthäuser mit 59 Wohnungen im Stockwerkeigentum
- Kurz vor Baubeginn
- Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2021

Hofmatt Süd, Solothurn (SO)

- 4 Gebäudekomplexe mit insgesamt 99 Miet- und Eigentumswohnungen
- Baubeginn: 2. Quartal 2020
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2022

Webereiweg, Buchs (AG)

- 3 viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit 36 Wohnungen im Stockwerkeigentum
- Kurz vor Baubeginn
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2021

PA Châtelain, Rolle (VD)

- 20 Eigentumswohnungen sowie 7 Büro- und Verkaufsflächen
- Grundstück zur Projektentwicklung und Vermarktung reserviert
- Geplanter Baubeginn: 3. Quartal 2022

Bestehende Projekte

Weidsicht, Pfäffikon (ZH)

- 38 Wohnungen im Stockwerkeigentum
- Kurz vor Fertigstellung
- Verkauf abgeschlossen

Gloggeguet, Schaffhausen (SH)

- 5 Wohnhäuser mit insgesamt 99 Miet- und Eigentumswohnungen und Kinderhort
- Im Bau, geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2020

Les Genêts, Genf (GE)

- Überbauung mit 16 Mietwohnungen und 16 Einstellplätzen an zentraler Lage in Genf
- Kurz vor Fertigstellung

Feldmühle-Areal, Rorschach (SG)

- Stadtteilentwicklungsprojekt mit Wohnungen, Büro- und Verkaufsflächen
- Baubeginn: 1. Quartal 2022
- Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2025

Sonne, Emmenbrücke (LU)

- Wohnüberbauung mit rund 150 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen
- Baubeginn: 3. Quartal 2021
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023

En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

- 5 Wohnhäuser mit 113 Miet- und Eigentumsobjekten
- Baubeginn: 1. Quartal 2020
- Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2022

Weggishof, Weggis (LU)

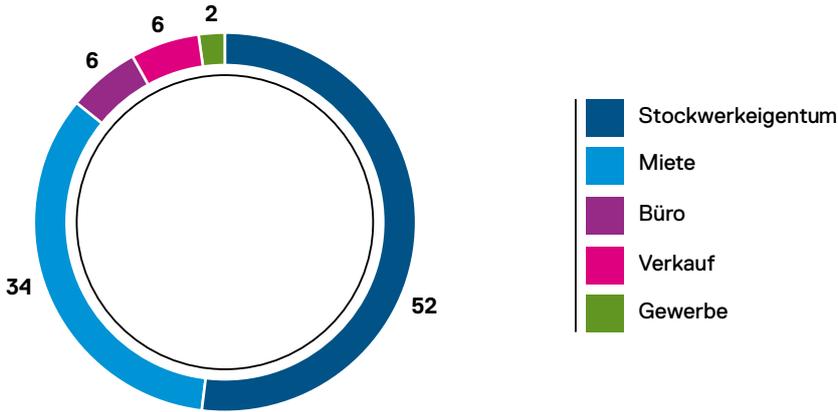
- Neubauprojekt mit 20 Wohnungen im Stockwerkeigentum
- Im Bau, geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2020
- Verkauf im Gange

Les Rives de la Baye, Montreux (VD)

- 2 Wohn- und Geschäftshäuser mit Gewerbeanteil im Stadtzentrum
- Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2022

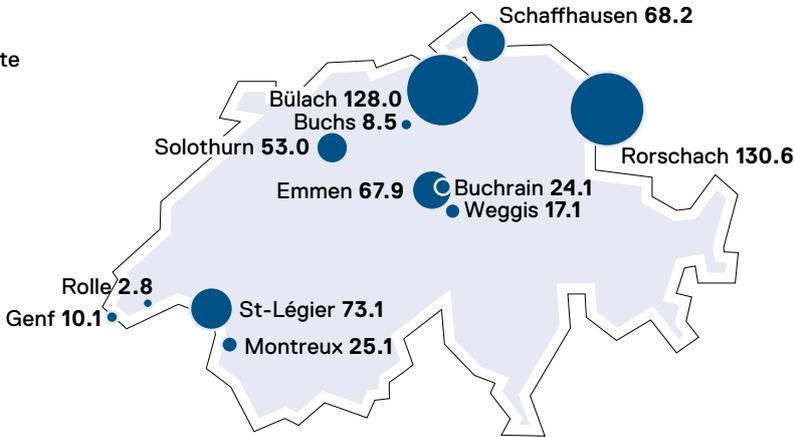
Flächen nach Nutzungsart
in %

Werte: Geplante Hauptnutzfläche nach Projektfertigstellung



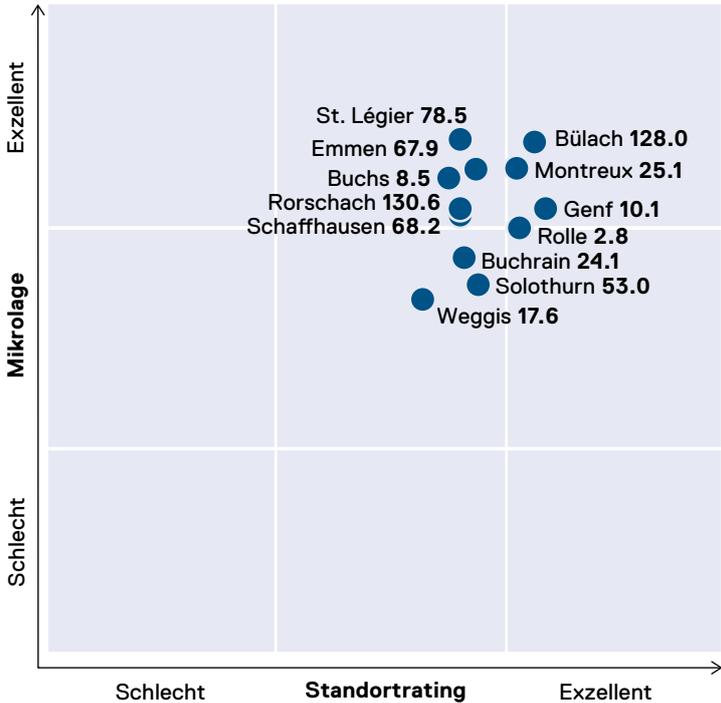
Geografische Verteilung
in CHF Millionen

Werte: Prognostizierte Marktwerte nach Projektfertigstellung



Positionierung Portfolio
in CHF Millionen

Werte: Prognostizierte Marktwerte nach Projektfertigstellung



**Glasi-Quartier
Bülach (ZH)**



5

neue Projekte 2018

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» wurde von 8 auf 13 Projekte erweitert. Der Zuschlag für die erste Investition in Bülach (ZH) kam im März 2018. Im September und November folgten der Kauf eines weiteren Bauabschnittes in Bülach sowie neue Akquisitionen in Buchrain (LU) und Solothurn (SO). Die neusten Immobilienprojekte in Buchs (AG) und Rolle (VD) wurden im Dezember 2018 in die Anlagegruppe aufgenommen.



Projektdetails	Miete	Stockwerk- eigentum
Anzahl Wohnungen	150	35
Wohnfläche	9 309 m ²	3 717 m ²
Spezialfläche	1 041 m ²	–
Verkauf	1 817 m ²	–
Büro/Gewerbe	3 623 m ²	–
Total Fläche	15 790 m²	3 717 m²



Glasi-Quartier

Bülach (ZH)

31

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» hat mit ihrer bisher grössten Akquisition einen Teil des Projektes «Glasi-Quartier» (Bauabschnitte P, Q, R, S und O) in Bülach-Nord erworben. Auf dem ehemaligen «Glashütte-Areal» entsteht ein neues Stadtquartier mit einem vielseitigen, qualitativ hochwertigen Lebens- und Arbeitsraum für bis zu 1500 Menschen.

Ziel ist es, auf 42 000 Quadratmetern ein in sich selbst lebensfähiges Stadtareal mit 400 Mietwohnungen und 150 Wohnungen im Stockwerkeigentum zu erschaffen. Die interessante Verteilung von Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ermöglicht einen attraktiven Nutzungsmix mit einem optimalen Leistungsangebot.

Das neue Stadtquartier überzeugt durch seine einzigartige Architektur, öffentliche Freiräume und vielfältige Wohnungs- und Raumangebote. Die hervorragende Lage direkt neben dem Bahnhof Bülach und die schnelle Anbindung zur kantonalen Schnellstrasse A51 machen das «Glasi-Quartier» zum Dreh- und Angelpunkt für Anwohner jeden Alters. Familien mit Kindern finden in Bülach ein breites Bildungsangebot vom Kindergarten bis zur Kantonsschule.

Der Marktwert bei Fertigstellung der 5 von insgesamt 21 Gebäuden wird auf CHF 128 Millionen geschätzt. Die ersten Einzüge ins «Glasi-Quartier» sind im 4. Quartal 2021 geplant.



Aktueller Status

Baubeginn Miete: 2. Quartal 2019

Baubeginn Stockwerkeigentum: 3. Quartal 2019

Geplante Fertigstellung Miete: 3. Quartal 2021

Geplante Fertigstellung Stockwerkeigentum: 3. Quartal 2021



32

Haslirainpark

Buchrain (LU)

Buchrain gehört zum Kulturräum der Stadt Luzern und liegt an der Autobahn A14, die Luzern via Zug mit Zürich verbindet. Die Gemeinde ist auf einer Anhöhe zwischen Reuss und Rontal gelegen und bietet Anwohnern und Ausflüglern einen attraktiven Naherholungsraum.

Die geplante Überbauung «Haslirainpark», bestehend aus sechs Punkthäusern und einer gemeinschaftlichen Einstellhalle, fügt sich mit ihrer hochwertigen Architektur harmonisch in die Topografie mit leichter Hanglage ein und zeichnet sich durch moderne, unkonventionelle Grundrisse aus. Insgesamt werden 59 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie 124 Parkplätze realisiert und von der Steiner AG vermarktet.

Das von der Steiner Investment Foundation erworbene Grundstück grenzt nordöstlich an eine Landwirtschaftszone mit unverbaubarer Aussicht und bietet direkten Waldanstoß im Südosten. Auch der Reusskanal und die Reuss selbst sind in Gehdistanz erreichbar. Mit der Mall of Switzerland, der Rotsee-Badi und dem Bahnhof Luzern im Umkreis von maximal 7 km vereint die Überbauung ländliches Wohnen und Stadtnähe.

Das «Haslirainpark»-Projekt steht kurz vor Baubeginn. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2021 gerechnet. Zusätzlich ist auf einer Reservefläche von 2548 Quadratmetern für 2021 ein Nachverdichtungsprojekt geplant. Die bauliche Erweiterung sieht Wohnungen im Stockwerkeigentum vor. Das Genehmigungsverfahren läuft.





Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2019

Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2021

Verkauf: begonnen



Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	-	59
Wohnfläche	-	6 166 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	6 166 m²

Hofmatt Süd

Solothurn (SO)

Projektdetails	Miete	Stockwerk- eigentum
Anzahl Wohnungen	28	71
Wohnfläche	2 298 m ²	5 543 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	59 m ²	-
Total Fläche	2 357 m²	5 543 m²





Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2020

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2022

Verkaufsstart: 1. Quartal 2020



Solothurn liegt im südlichen Jura am Lauf der Aare, rund 30 km östlich von Biel. Die «schönste Barockstadt der Schweiz» ist mit ihrem überregional bedeutenden Kulturangebot, darunter Film-, Musik- und Literaturtage, attraktiver Anziehungspunkt für Anwohner und Besucher aus der ganzen Schweiz.

Die geplante Neubausiedlung «Hofmatt Süd» schliesst sich nahtlos an das vielseitige Freizeit- und Versorgungsangebot der Stadt Solothurn an und ist in Gehdistanz zur lebendigen Altstadt gelegen. Auf einer Grundstücksfläche von 9 642 Quadratmetern sind 4 Gebäudekomplexe mit insgesamt 99 Wohnungen geplant, die sich in die bestehende Wohnstruktur aus Einfamilienhäusern, historischen Villen und altersgerechtem Wohnen integrieren. Das Baugrundstück grenzt an eine Wohnsiedlung mit Tempo-30-Zone im Norden und eine Industriezone im Süden und verfügt über Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schul- und Sportanlagen im Umkreis von 1 km. Der Anschluss zur Autobahn A5 ist in fünf Fahrminuten erreichbar.

Rund 1 km nördlich der neuen Siedlung liegt ein Naherholungsgebiet mit der malerischen Verenaschlucht. Wanderer und Velofahrer finden in der Umgebung und entlang der Aare ein weites Wanderwegnetz und 600 km Radwanderwege.

Die Fertigstellung der Neubausiedlung «Hofmatt Süd» ist auf Frühjahr 2022 datiert.

Webereiweg

Buchs (AG)

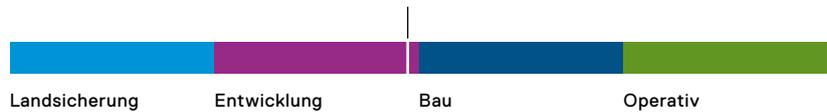




Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	-	36
Wohnfläche	-	2 860 m ²
Spezialfläche	-	-
Verkauf	-	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	-	2 860 m²

Aktueller Status

Baubeginn: 2. Quartal 2019
 Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2021
 Verkaufsstart: Februar 2019



Buchs ist eine attraktive Einwohnergemeinde im Kanton Aargau. Sie liegt im unteren Suhrental und gehört zum Ballungsraum der lebendigen Stadt Aarau, die starke Wirtschaftskraft und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot vereint.

Unweit der idyllischen Kleinstadt, in der angrenzenden Gemeinde Buchs, entsteht die Wohnüberbauung «Webereiweg». In attraktiver Wohnlage mit altem hochstämmigem Baumbestand plant die Steiner Investment Foundation zusammen mit der Steiner AG den Bau von drei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit polygonalem Grundriss. Insgesamt unterteilt sich die Überbauung in 36 qualitativ hochwertige Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie 43 Tiefgaragenplätze und überzeugt mit ihrer zeitgemässen, frischen Architektursprache im Innen- und Aussenraum.

Das Projekt liegt inmitten eines ruhigen Wohnquartiers und trotzdem nahe an den öffentlichen Verkehrsmitteln und mitten im Geschehen. Schule und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Buchs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnauffahrt und der Bahnhof Aarau mit direkter Verbindung nach Bern, Basel und Zürich sind in etwa fünf Fahrminuten erreichbar.

Das Mehrfamilienquartier «Webereiweg» steht kurz vor Baubeginn. Die Vermarktung hat im Februar 2019 begonnen. Ziel ist es, bis Mitte August 2019 einen Reservationsstand von über 40% zu erreichen.

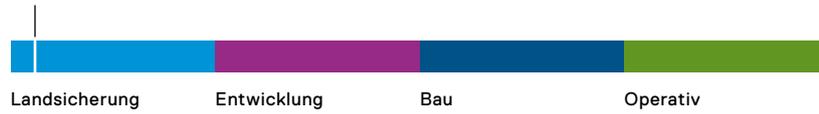
PA Châtelain

Rolle (VD)

- 38** Die Gemeinde Rolle liegt am Genfersee in der Region La Côte. Das erworbene Grundstück befindet sich in einer Gewerbezone und ist vorwiegend durch Wohnungsbauten, Dienstleistungszentren und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe geprägt. Auf einer Geschossfläche von 2.700 Quadratmetern sind 20 Eigentumswohnungen, 7 Büro- und Verkaufsflächen sowie 20 Einstellplätze geplant. Das Grundstück soll bis 2024 entwickelt und vermarktet werden.



Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	–	20
Wohnfläche	–	2 000 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	700 m ²
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	–	2 700 m²



Aktueller Status

Geplanter Baubeginn: 3. Quartal 2022

Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2024

Verkaufsstart: 1. Quartal 2022



Les Genêts
Genf (GE)



8

bestehende Projekte und ihr Fortschritt

Das erste, von der Steiner Investment Foundation erworbene Projekt in Pfäffikon (ZH) ist erfolgreich abgeschlossen. Die Projekte «Gloggeguet» und «Weggishof» feierten im Oktober 2018 ihren Spatenstich und für das «Feldmühle-Areal» in Rorschach (SG) wurde ein Studienwettbewerb unter Anwendung der innovativen Building-Information-Modeling-Methode (BIM) durchgeführt. Aktuell sind 84% der Projekte in der Entwicklung und 16% befinden sich im Bau.



Weidsicht

Pfäffikon (ZH)



Aktueller Status
 Baubeginn: Oktober 2017 | Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2019
 Verkauf: abgeschlossen

Das erste von der Steiner Investment Foundation erworbene Projekt steht kurz vor der Fertigstellung. In der attraktiven Seegemeinde Pfäffikon gelegen, überzeugt die «Weidsicht» mit grosszügiger Wohnflächengestaltung, optimaler Besonnung und moderner Architektur. Noch vor Abschluss der Bauarbeiten wurden 2018 alle 38 Wohnungen an Interessenten aus der Region verkauft.

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

Gloggeguet

Schaffhausen (SH)



Aktueller Status
 Baubeginn: November 2018 | Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2020

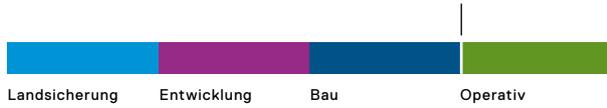
Auf dem nordöstlich der Schaffhauser Altstadt gelegenen Areal «Gloggeguet» entstehen 5 Wohnhäuser und 2 Nebenbauten mit 99 Miet- und Eigentumswohnungen. Besonderes Schmuckstück der Anlage ist ein denkmalgeschützter Gutshof, der zu einem Kinderhort mit Gemeinschaftsraum umgebaut wird.

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	27	72
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
 Start Vermietung: 1. Quartal 2019 | Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2019

Im zentral gelegenen Genfer Wohnviertel Petit-Saconnex hat die Steiner Investment Foundation im Rahmen des Ausbaues ihrer Anlagegruppe «Swiss Development Residential» 16 Mietwohnungen mit 3.5 Zimmern und 16 Einstellplätzen erworben. Das am Südhang gelegene Projekt ist umgeben von freistehenden Wohngebäuden und bietet eine attraktive Fernsicht.

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



Feldmühle-Areal

Rorschach (SG)



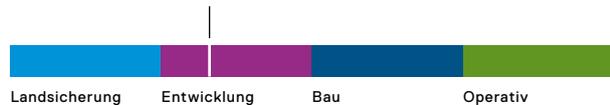
Aktueller Status
 Baubeginn: 1. Quartal 2022 | Verkaufsstart: 4. Quartal 2023
 Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2025

Auf dem «Feldmühle-Areal» in Rorschach, der einst grössten Stickereifabrik der Welt, entsteht eine gemischt genutzte Überbauung. Das 35 919 Quadratmeter grosse Immobilienprojekt umfasst Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büro- und Verkaufsflächen. Einige Industriebauten bleiben erhalten, damit das Flair der neuen Siedlung an die industrielle Vergangenheit anknüpft. Für die Entwicklung des Areals wurde 2018 ein einstufiger Studienauftrag durchgeführt.

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	155	153
Wohnfläche	14 687 m ²	14 447 m ²
Spezialfläche	350 m ²	745 m ²
Verkauf	848 m ²	411 m ²
Büro/Gewerbe	3 744 m ²	977 m ²
Total Fläche	19 629 m²	16 580 m²

Sonne

Emmenbrücke (LU)

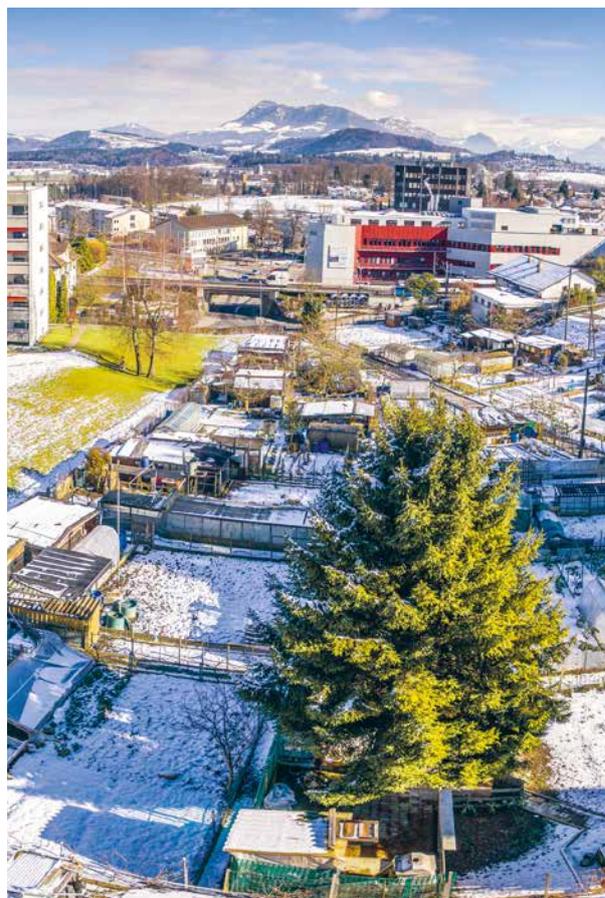


Aktueller Status
 Baubeginn: 3. Quartal 2021 | Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023 |
 Verkaufsstart: 4. Quartal 2020

Das nach Südosten ausgerichtete Grundstück mit einer Fläche von rund 9 500 Quadratmetern liegt an zentraler Lage in der industriestarken Gemeinde Emmenbrücke. Auf dem Areal «Sonne» sind eine Wohnüberbauung mit 159 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen im Erd- und Sockelgeschoss geplant.

44

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	68	91
Wohnfläche	5 273 m ²	8 191 m ²
Spezialfläche	3 773 m ²	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	9 046 m²	8 191 m²



En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)



Aktueller Status
 Baubeginn: 1. Quartal 2020 | Verkaufsstart: 3. Quartal 2019
 Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2022

Die Steiner Investment Foundation hat sich in der Gemeinde Saint-Légier-La Chiésaz auf einer Fläche von 26 000 Quadratmetern zwei Grundstücke in Südhänglage gesichert. Das Projekt «En Porteau» besteht aus 5 Wohnhäusern mit 113 Miet- und Eigentumsobjekten sowie 4 Garagen. Die Wohnungen überzeugen mit Alpensicht und Blick auf den Genfersee.

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	47	66
Wohnfläche	4 910 m ²	4 910 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	4 910 m²	4 910 m²



Weggishof

Weggis (LU)



Aktueller Status
 Verkauf: begonnen | Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2020

Das Neubauprojekt «Weggishof» fügt sich architektonisch in die touristische Region der Innerschweiz ein. Das Projekt umfasst 20 Eigentumswohnungen, 20 Tiefgaragenplätze und 10 Aussenstellplätze, die als terrassierte Bebauung in Holzmischbauweise umgesetzt werden. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen überzeugen mit Südwestausrichtung und Seeblick. Die ersten Wohnungen wurden 2018 bereits verkauft.

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

Les Rives de la Baye

Montreux (VD)



Aktueller Status
 Baubeginn: 2. Quartal 2021 | Verkaufsstart: 1. Quartal 2021
 Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2022

Das Projekt «Les Rives de la Baye» entsteht im Zentrum von Montreux, unweit des Genfersees, auf einem Grundstück von 1500 Quadratmetern. Geplant sind 2 Wohn- und Geschäftshäuser mit 21 Wohnungen, 430 Quadratmetern Geschäftsfläche und 34 Tiefgaragenplätzen. Die Umgebung ist von städtischen und historischen Wohnhäusern geprägt und bietet sehr guten Infrastrukturanschluss.

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	10	11
Wohnfläche	850 m ²	1 012 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	453 m ²	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	1 303 m²	1 012 m²



Weidsicht
8330 Pfäffikon (ZH)





Risikomanagement & Compliance

48

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 welcher 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**

Stammvermögen

Bilanz

Per 31. Dezember 2018

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	30 410	63 539
Kurzfristige Forderungen		
Dritte	4 974	2 694
Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	21 149	80 228
Stifterin	332 259	268 448
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	71 835	0
Stifterin	0	50 694
Übrige Aktiven	201 683	0
Total Aktiven	662 310	465 603
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	280 406	42 418
Passive Rechnungsabgrenzung	97 279	150 068
Total Fremdkapital	377 685	192 486
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	200 000	200 000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	73 117	0
Gesamterfolg der Periode	11 508	73 117
Total Stiftungskapital	284 625	273 117
Total Passiven	662 310	465 603

Stammvermögen

Betriebsrechnung

2018

in CHF	01.01.2018 – 31.12.2018 (12 Monate)	28.09.2016 – 31.12.2017 (15.1 Monate)
Ertrag		
Verrechnungen an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee	267 258	169 299
Verrechnungen an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Bauherrenvertretung	263 516	78 400
Verrechnungen an die Stifterin	1 257 662	920 085
Veränderung der übrigen Aktiven	201 683	0
Übriger Ertrag	18 219	0
Total Ertrag	2 008 338	1 167 784
Aufwand		
Personalaufwand	– 1 401 821	– 703 740
Versicherungen	– 31 316	– 33 679
Aufwand Revisionsstelle	– 49 685	– 54 539
Übriger Verwaltungsaufwand	– 105 021	– 10 299
Gebühren Aufsichtsbehörde	– 7 800	– 14 500
Mitgliedschaften	– 2 000	– 2 000
Aufwand Anlegerversammlung	– 2 527	– 5 605
Aufwand Jahresbericht	– 61 925	– 38 008
Aufwand Schätzungsgutachten	– 334 617	– 231 736
Finanzaufwand	– 118	– 561
Total Aufwand	– 1 996 830	– 1 094 667
Gesamterfolg der Periode	11 508	73 117

Anlagegruppe
«Swiss Development Residential»

Bilanz

Per 31. Dezember 2018

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	69 055 113	43 404 630
Forderungen		
Steuerforderungen aus Grundstückgewinnsteuern	70 472	33 378
Übrige Forderungen	449 138	168 040
Aktive Rechnungsabgrenzung	8 048	35 528
Bauland	103 571 482	61 464 569
Angefangene Bauten	39 385 100	12 347 611
Total Aktiven	212 539 353	117 453 756
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	-16 512 240	-20 494 240
Anzahlungen von Käufern	-105 000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	-784 486	-732 306
Steiner Investment Foundation Stammvermögen	-21 149	-80 228
Passive Rechnungsabgrenzung	-590 426	-280 912
Rückstellungen	0	-22 500
Total Fremdkapital	-180 133 301	-21 610 186
Nettovermögen vor latenten Steuern	194 526 052	95 843 570
Latente Steuern	-2 650 000	-3 851 878
Nettovermögen	191 876 052	91 991 692
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	91 991 692	0
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	92 277 041	82 680 300
Gesamterfolg der Berichtsperiode	7 607 319	9 311 392
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	191 876 052	91 991 692
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	826 803	0
Ausgegebene Ansprüche	829 382	826 803
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	1 656 185	826 803
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	111.26	100.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	4.59	11.26
Inventarwert je Anspruch	115.85	111.26

Anlagegruppe
«Swiss Development Residential»

Betriebsrechnung

2018

in CHF	01.01.2018 – 31.12.2018 (12 Monate)	03.03.2017 – 31.12.2017 (9.9 Monate)
Soll-Mietertrag (netto)	92 560	0
Minderertrag Leerstand	– 11 001	0
Total Mietertrag netto	81 559	0
Aufwendungen Instandhaltung	– 71 717	– 38 484
Total Unterhalt Immobilien	– 71 717	– 38 484
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 56 712	– 52 084
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 13 984	– 18 756
Bewirtschaftungshonorare	– 69 120	0
Steuern und Abgaben	– 12 564	0
Vermietungs- und Insertionskosten	– 9 630	0
Transaktionsgebühren	– 789 723	– 1 128 187
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 720 551	– 1 194 581
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	– 422 929	– 115 961
Total operativer Aufwand	– 2 095 213	– 2 509 569
Zinsertrag	20 979	35 569
Total sonstige Erträge	20 979	35 569
Aufwendungen Depotbank	– 39 961	– 14 340
Sonstige Passivzinsen	– 51 027	– 47 218
Übriger Finanzierungsaufwand	– 731	– 898
Total Finanzierungsaufwand	– 91 719	– 62 456
Managementgebühren	– 379 829	– 130 000
Aufwendungen Stiftungsrat	– 172 077	– 66 342
Aufwendungen Investment Committee	– 95 181	– 102 958
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Berechnung des NAV	– 16 221	– 3 118
Übriger Verwaltungsaufwand	– 76 435	0
Total Verwaltungsaufwand	– 739 743	– 302 418
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	710 158	4 500 375
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	1 378 806	1 038 713
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 459 602	– 432 538
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	1 629 362	5 106 550
Nettoerfolg der Berichtsperiode	– 1 266 492	2 229 192
Realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	590 564	483 081
Grundstückgewinnsteuern	– 16 907	– 94 622
Total realisierte Kapitalgewinne	573 657	388 459
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	7 098 276	10 545 619
Veränderungen der latenten Steuern	1 201 878	– 3 851 878
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	8 300 154	6 693 741
Gesamterfolg der Berichtsperiode	7 607 319	9 311 392

Anhang zur Jahresrechnung

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

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

Steiner Investment Foundation
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. Zurzeit besteht neben dem Stammvermögen eine Anlagegruppe, die Anlagegruppe «Swiss Development Residential».

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 a.o. Anlegerversammlung vom 25. September 2017 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahr 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.

55

Geschäftsführung

Ralf Labrenz	Geschäftsführer (CEO)
Dr. 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

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

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich, sowie KPMG AG, Zürich

Depotbank

Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen (bis 30. Juni 2018)
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (ab 1. Juli 2018)

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltung

Privera AG, Gümligen

Vertriebspartner

Vontobel Asset Management AG, Zürich, sowie Steiner AG, Zürich

Entwicklungspartner und Totalunternehmer

Steiner AG, Zürich

Anleger und Ansprüche

Per 31. Dezember 2018 waren insgesamt 1656 185 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2017 insgesamt 826 803 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 44 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, die jeweils zwischen 1000 und 443 000 Ansprüche halten.

Urkunde, Statuten und Reglemente

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»	2. September 2016
Reglement über die Veräusserung von Immobilienanlagen der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	2. September 2016
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.

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 erfolgten, sofern nichts anderes vermerkt, durch die Schätzungsexperten Wüest Partner AG, Zürich.

Das zweite Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr und dauerte demnach vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018. Die Steiner Investment Foundation wurde am 28. September 2016 gegründet, und der Stiftungsrat hat beschlossen, per 31. Dezember 2016 für das Stammvermögen keine Jahresrechnung zu erstellen, sondern erst per 31. Dezember 2017. Das überlange erste Geschäftsjahr 2016/2017 dauerte demnach vom 28. September 2016 bis 31. Dezember 2017. Die erste Emission der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» wurde am 28. Februar 2017 abgeschlossen. Die erste Liberierung der ersten Emission fand am 3. März 2017 statt. Daher dauerte das erste Geschäftsjahr der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» vom 3. März 2017 bis 31. Dezember 2017.

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 (Marktwerten) 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 die 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 die eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten zu Marktwerten bewertet.

Ist die Steiner Investment Foundation weder Eigentümerin noch wirtschaftlich Berechtigte der Liegenschaft (bspw. 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. Die eingesetzten unabhängigen Schätzungsexperten nehmen 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.

58

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. Im Vorjahr wurde bei der Haltedauer ausschliesslich auf den Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag abgestellt. Aus dieser geänderten Einschätzung resultiert ein einmaliger Steuerertrag von CHF 1.27 Millionen, der im Berichtsjahr erfolgswirksam erfasst wurde. 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

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

3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 entfallen sämtliche flüssigen Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Forderungen

60

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen gegenüber Dritten	4 974	2 694
Forderungen gegenüber der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	21 149	80 228
Forderungen gegenüber der Stifterin	332 259	268 448
Total Forderungen	358 382	351 370

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2018 als auch per 31. Dezember 2017 keine Wertberichtigungen gebildet.

Übrige Aktiven

Aus der Bauherrenvertretung resultierte im Geschäftsjahr 2018 ein Nettoaufwand von CHF 201 683 (Differenz zwischen den effektiven Aufwendungen der Bauherrenvertretung und den Erträgen aus der Bauherrenvertretungsgebühr aus der Anlagegruppe «Swiss Development Residential», siehe auch Abschnitt «Verrechnungen an die Anlagegruppe <Swiss Development Residential> für Kosten Bauherrenvertretung»). Da aber bereits Werk- und Entwicklungsverträge unterzeichnet wurden, von denen in den nächsten Jahren über CHF 890 000 Erträge aus der Bauherrenvertretungsgebühr resultieren und auch die effektiven Kosten den Anlagegruppen belastet werden können, wurde der Nettoaufwand von CHF 201 683 aktiviert und er wird mit den zukünftigen Erträgen aus der Bauherrenvertretungsgebühr verrechnet.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Mehrwertsteuern	43 352	23 213
Sozialversicherungen	58 842	14 473
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161 742	0
Übrige Verbindlichkeiten	16 470	4 732
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	280 406	42 418

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 Committees. Im Vorjahr haben sämtliche Mitglieder des Stiftungsrates sowie sämtliche Mitglieder des Investment Committees auf zum Teil namhafte Vergütungsansprüche zugunsten der Steiner Investment Foundation verzichtet.

in CHF	2018	2017
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbare Vorsteuern	- 164 958	- 60 851
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbare Vorsteuern	- 88 151	- 97 507
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlohnung	- 860 282	- 457 043
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	- 129 693	- 72 672
Übriger Personalaufwand	- 158 737	- 15 667
Total Personalaufwand	- 1 401 821	- 703 740
Personalbestand per 31. Dezember 2018 bzw. 2017 (in Stellen)	8.00	2.50
Durchschnittlicher Personalbestand 2018 bzw. 2016/2017 (in Stellen)	6.04	2.19

61

Verrechnungen an die Stifterin

Gemäss unterzeichnetem Dienstleistungsvertrag zwischen der Stifterin (Steiner AG, Zürich) und der Steiner Investment Foundation übernimmt die Steiner AG bis längstens zum 31. Dezember 2019 spezifische Kosten der Steiner Investment Foundation (u. a. Kosten der Geschäftsführung, Kosten der Revision, Gebühren der OAK, Gebühren der Depotbank, Kosten der Liegenschaftsschätzung, Kosten der Anlegerversammlung, Kosten von Mitgliedschaften). Die noch nicht in Rechnung gestellten, von der Stifterin zu übernehmenden Kosten sind in der Position «Aktive Rechnungsabgrenzung Stifterin» abgegrenzt.

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

Die Kosten des Stiftungsrates sowie des Investment Committees werden auf die jeweiligen Anlagegruppen aufgeteilt. Sowohl per 31. Dezember 2018 als auch per 31. Dezember 2017 bestand nur die Anlagegruppe «Swiss Development Residential», daher wurden sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr sämtliche Kosten des Stiftungsrates sowie des Investment Committees 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 und angefangene Bauten

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	39 385 100	12 347 611
Total angefangene Bauten	39 385 100	12 347 611
Bauland bewertet zu Marktwerten	101 463 100	57 587 105
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	2 108 382	3 877 464
Total Bauland	103 571 482	61 464 569
Total Bauland und angefangene Bauten	142 956 582	73 812 180
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	2 108 382	3 877 464
Davon zu Marktwerten bewertet	140 848 200	69 934 716

Die Schätzungsexperten Wüest Partner AG bewerten nur das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen Bauten. Die Schätzungsexperten Wüest Partner AG bestätigen in ihrem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 140.8 Millionen geschätzt wird.

			31.12.2018	31.12.2017
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	Bilanzwert	Bilanzwert
Weidsicht	8330 Pfäffikon (ZH)	Schriberweidstrasse 20–30	0	1 747 611
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	10 070 000	10 600 000
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	9 118 000	0
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	20 197 100	0
Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten			39 385 100	12 347 611
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	23 736 000	22 950 105
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	0	6 320 000
Sonne	6020 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	24 056 000	23 237 000
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	5 235 200	5 080 000
Glasi-Areal, Gebäude P, Q, R, S und O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	20 797 000	0
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	8 080 900	0
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	9 117 000	0
Rolle – PA Châtelain	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 453 000	0
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	7 988 000	0
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			101 463 100	57 587 105
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	0	3 218 534
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	2 108 382	658 930
Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten			2 108 382	3 877 464

	2018	2017		
Bewertung	Mietertrag netto	Mietertrag netto	Grundstücksfläche	Typ
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
	0	0		
Marktwert	23 576	0	27 585 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	5 606 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	45 037	0	9 505 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	12 946	0	1 496 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	6 657 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	11 342 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	9 642 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	1 413 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	4 256 m ²	Stockwerkeigentum
	81 559	0		
Anschaffungskosten	0	0	24 863 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Anschaffungskosten	0	0	25 987 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
	0	0		

Die Steiner Investment Foundation ist per Bilanzstichtag noch nicht Eigentümerin der Bauabschnitte P, Q, R, S des «Glasi-Quartiers» und Les Genets (Vorjahr: «Weggishof», «Les Rives de la Baye» und «Les Genêts»), bei allen wurden aber die Kaufverträge notariell beurkundet. Bei «Les Genêts» geht das Eigentum an die Steiner Investment Foundation über, wenn der Bau fertig gestellt und die Schlusszahlung erfolgt ist. Beim Projekt «Glasi-Quartier», Bauabschnitte P, Q, R, S ist der Kaufvertrag notariell beurkundet, das Eigentum geht an die Steiner Investment Foundation über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Bei beiden Grundstücken ist der wirtschaftlich Berechtigte die Steiner Investment Foundation, so dass diese beiden Grundstücke als Bauland bzw. angefangene Bauten zu Marktwerten bilanziert wurden. Bei den übrigen Grundstücken ist die Steiner Investment Foundation Grundeigentümerin.

Die für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendeten Zinssätze lagen in der Berichtsperiode zwischen 3.0% und 3.6% (Vorjahr: zwischen 2.6% und 3.8%).

64 Bei dem Bilanzwert des zu Anschaffungskosten bewerteten Baulandes handelt es sich sowohl um Reservationszahlungen für den Landerwerb als auch für Akontozahlungen von Entwicklungsleistungen. Die Steiner Investment Foundation ist weder Eigentümerin noch wirtschaftliche Berechtigte der jeweiligen Grundstücke. Die Steiner Investment Foundation geht von einem erfolgreichen Vertragsabschluss dieses Projektes aus, so dass auf den aktivierten Reservationszahlungen und Entwicklungsleistungen keine Wertberichtigung gebildet wurde.

Da die Steiner Investment Foundation noch keine fertig erstellten Bauten besitzt, wurde auf eine Aufteilung der jeweiligen Liegenschaften in Wohnungen sowie eine weitere Aufteilung nach Zimmern und Quadratmetern verzichtet.

Forderungen

Die Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern von CHF 70 472 (Vorjahr: CHF 33 378) setzen sich zusammen aus den Akonto-Steuerzahlungen (Sicherstellung durch die jeweiligen Grundstücksgewinnsteuerbehörden beim Verkauf einer Liegenschaft) abzüglich der erwarteten Grundstücksgewinnsteuern.

Bei den übrigen Forderungen von CHF 449 138 (Vorjahr: CHF 168 040) handelt es sich um Verrechnungen von Kosten an den Entwicklungspartner Steiner AG aus einer Landsicherung sowie aus einer Schlussabrechnung eines Projektes.

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2018 als auch per 31. Dezember 2017 keine Wertberichtigungen gebildet.

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 entfallen sämtliche flüssigen Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, die erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	- 13 598 000	- 14 300 000
Verbindlichkeiten angefangene Bauten, deren Restkaufpreis nach Baufortschritt bezahlt wird	- 2 914 240	- 5 194 240
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb für vereinbarte Altlasten	0	- 1 000 000
Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	- 16 512 240	- 20 494 240

Latente Steuern

in CHF	2018	2017
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 3 851 878	0
Veränderung latente Steuern 2018 bzw. 2017	1 201 878	- 3 851 878
Latente Steuern per Bilanzstichtag	- 2 650 000	- 3 851 878

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

Rückstellungen

in CHF	Übrige Rückstellungen	Total Rückstellungen
Bestand Rückstellungen per 3. März 2017	0	0
Bildung von Rückstellungen 2017	- 22 500	- 22 500
Bestand Rückstellungen per 31. Dezember 2017	- 22 500	- 22 500
Verbrauch von Rückstellungen in 2018	22 500	22 500
Bestand Rückstellungen per 31. Dezember 2018	0	0

Die übrigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungsmassnahmen sowie für Notariatskosten.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Noch nicht bezahlte Handänderungssteuern	- 327 540	- 237 540
Noch nicht bezahlte Vertriebsentschädigungen	0	- 216 788
Noch nicht bezahlte Transaktionsgebühren an Steiner AG	- 368 848	- 176 750
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 88 098	- 101 228
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	- 784 486	- 732 306

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
1. Emission	23.11.2016 bis 29.03.2017	371 500	37 150 000
2. Emission	28.03.2017 bis 29.03.2017	60 000	6 000 000
3. Emission	06.09.2017 bis 29.09.2017	309 759	30 975 900
4. Emission	13.11.2017 bis 07.12.2017	85 544	8 554 400
Total Geschäftsjahr 2017		826 803	82 680 300
5. Emission	27.02.2018 bis 29.03.2018	829 382	92 277 041
Total Geschäftsjahr 2018		829 382	92 277 041

66

in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
1. Emission		579 540	334 350
2. Emission		93 600	54 000
3. Emission		2 942 710	508 779
4. Emission		884 525	141 584
Total Geschäftsjahr 2017		4 500 375	1 038 713
5. Emission	27.02.2018 bis 29.03.2018	710 158	1 378 806
Total Geschäftsjahr 2018		710 158	1 378 806

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 789 723 (Vorjahr CHF 1 128 187) 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	2018	2017
Aufwendungen Depotbank	- 39 961	- 14 340
Sonstige Passivzinsen		
Negativzinsen, die weiterverrechnet werden können	- 20 979	- 35 569
Negativzinsen, die nicht weiterverrechnet werden können	- 30 048	- 11 649
Übriger Finanzierungsaufwand	- 731	- 898
Total Finanzierungsaufwand	- 91 719	- 62 456
Zinsertrag aus der Weiterverrechnung von Negativzinsen	20 979	35 569
Zinsertrag	20 979	35 569

Beim Erwerb eines Grundstückes durch die Steiner Investment Foundation 2017 wurde der Restkaufpreis 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

Verpfändete Aktiven

Flüssige Mittel der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Gesperrte flüssige Mittel im Zusammenhang mit der Zahlung des Restkaufpreises bezüglich eines Grundstückserwerbs	13 598 000	11 264 472
Übrige gesperrte flüssige Mittel	0	150 000
Total verpfändete flüssige Mittel	13 598 000	11 414 472

68

Beim Erwerb eines Grundstückes durch die Steiner Investment Foundation 2018 wird der Kaufpreis erst 2019 bezahlt. Die dazu benötigten flüssigen Mittel von CHF 13 598 000 sind auf dem Bankkonto gesperrt und werden erst freigegeben, wenn das Eigentum an die Steiner Investment Foundation übergeht.

Beim Erwerb eines Grundstückes durch die Steiner Investment Foundation 2017 wurde der Restkaufpreis erst 2018 bezahlt. Die dazu benötigten flüssigen Mittel von CHF 11 264 472 waren auf dem Bankkonto gesperrt und wurden erst freigegeben, als sämtliche Bedingungen des Kaufvertrages seitens der Verkäuferschaft erfüllt waren. Das Eigentum dieses Grundstückes ist aber bereits 2017 an die Steiner Investment Foundation übergegangen.

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

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Verpfändetes Bauland	47 792 000	46 187 105

Der Betrag des verpfändeten 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

Es existieren keine Auflagen der Aufsichtsbehörde für die Berichterstattung dieser Berichtsperiode.

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 2018 (wie auch im Vorjahr 2016/2017 bzw. 2017) 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	2018	2017
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	73 117	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	11 508	73 117
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	84 625	73 117
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	84 625	73 117

Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	2018	2017
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	9 311 392	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	7 607 319	9 311 392
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	16 918 711	9 311 392
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	16 918 711	9 311 392

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 nicht Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren aber dennoch 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.

	2018	2017
Mietausfallquote	11.89%	nicht berechenbar
Fremdfinanzierungsquote	0.00%	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht berechenbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.56%	0.59%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.67%	0.73%
Eigenkapitalrendite	4.13%	11.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.85%	9.49%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.13%	nicht berechenbar

70

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» hatte im Geschäftsjahr 2017 keine Mieterträge. Daher konnten im 2017 die Kennzahlen «Mietausfallquote» und «Betriebsgewinnmarge» nicht berechnet werden. Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» wurde 2017 errichtet. Der Inventarwert zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 war null, so dass die Anlagerendite für 2017 nicht berechnet werden konnte.

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 2018 vereinnahmten Mieterträge ausschliesslich aus Zwischenvermietungen stammen und diese noch keine Mieterträge nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 3 438.17% betragen.

Bericht der Revisionsstelle und Bewertungsbericht



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Anlegerversammlung der
Steiner Investment Foundation, Zürich

Zürich, 26. Februar 2019

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Steiner Investment Foundation, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens und Anhang (Seite 50 bis Seite 70), für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Christian Krämer
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Marc Rügsegger
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

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

Bewertungsbericht

74

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 2018 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 14 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, 6 davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil).

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 2018 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 140.8 Mio. geschätzt.

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

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

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

Zürich, 26. Februar 2019

Wüest Partner AG


Marcel Scherrer MRICS
dipl. Architekt ETH/SIA
Partner


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

Impressum

© Steiner Investment Foundation, 2019

Der Geschäftsbericht 2018 der Steiner Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die gedruckte deutsche Version.

Fotografie und Visualisierungen ScanderbegSauer (Bilder Seiten 5, 7, 8, 12); Baumberger & Stegmeier AG (Bild Seite 9); matchcom (Seite 28 Visualisierung); Reportair (Bilder Seiten 34 und 36); imageBroker / Alamy Stock Foto (Bild Seite 39); 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