

Steiner Investment Foundation Innovativ und nachhaltig

Geschäftsbericht
2017

Highlights auf einen Blick

**August
2016**

OAK BV erteilt als Novum auf dem Markt die Zulassung für eine Immobilienanlagegruppe mit reinen Wohnimmobilien-Entwicklungsprojekten

Gründung der Steiner Investment Foundation

**September
2016**

Einzigartiges Partnerschaftsmodell

Zugriff auf Entwicklungspipeline und Know-how der Steiner AG als erfolgreicher Entwicklerin, General- und Totalunternehmerin

Akquisition von 8 Projekten an attraktiven und landesweit diversifizierten Standorten

Erwarteter Marktwert der Projekte bei Fertigstellung rund CHF 370 Millionen

Hervorragende Rendite mit Steigerung des Inventarwerts pro Anspruch seit Lancierung der Anlagegruppe um 11.26% auf CHF 111.26.

4 Emissionen mit einem Zufluss von CHF 82.68 Millionen an Vorsorgegeldern

Gewinnung von 35 Schweizer Vorsorgeeinrichtungen als Investoren

Erfolgreiche Durchführung der ersten Anlegerversammlung im September 2017

Innerhalb von
10 Monaten
aktiver Geschäftstätigkeit

6	Vorwort Stiftungsrat und Geschäftsführung
8	Organisation
11	Steiner Investment Foundation auf einen Blick
13	Executive Summary
16	Ausblick 2018
17	Wichtigste Kennzahlen
18	Portfolioüberblick
23	«Weidsicht», 8330 Pfäffikon (ZH)
24	«Gloggeguet», 8207 Schaffhausen (SH)
26	«Les Genêts», 1209 Genf (GE)
28	«Feldmühle», 9400 Rorschach (SG)
30	«Sonnenplatz», 6020 Emmen (LU)
32	«En Porteau», 1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)
35	«Weggishof», 6353 Weggis (LU)
37	«Les Rives de la Baye», 1820 Montreux (VD)
39	Risikomanagement & Compliance
42	Jahresrechnung 2016/17
62	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
64	Bewertungsbericht

Jahresbericht

4

«Bereits im ersten Geschäftsjahr haben wir es in Zusammenarbeit mit unseren hochmotivierten Mitarbeitern und Partnern geschafft, den Bedürfnissen unserer Anleger nach alternativen und renditestarken Anlageoptionen erfolgreich Rechnung zu tragen. Wir sind schon jetzt unter den am besten performenden Schweizer Anlagestiftungen im Immobiliensegment. Darauf sind wir stolz. Wir werden alles daransetzen, dies in der Zukunft fortzuführen.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates



Vorwort Stiftungsrat und Geschäftsführung

6

Wir freuen uns sehr, Ihnen hiermit den ersten Geschäftsbericht der Steiner Investment Foundation zu überreichen.

Die 100-jährige Steiner AG, eine im Schweizer Immobilienmarkt erfolgreiche Entwicklerin, General- und Totalunternehmerin, hat als landesweit erste Baudienstleisterin eine unabhängige und selbstverwaltete Anlagestiftung, die Steiner Investment Foundation, gestiftet. Der Sitz der Stiftung befindet sich in Zürich.

Bereits im ersten, überlangen Geschäftsjahr seit der Gründung unserer Anlagestiftung im September 2016 konnten wir als Pionierin unter den Anlagestiftungen unseren Investoren mit der ersten Anlagegruppe «Swiss Development Residential» eine innovative und nachhaltige Anlagemöglichkeit anbieten.

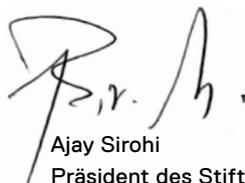
Die strategische Allokation der Anlagegruppe ist auf ein diversifiziertes Immobilienentwicklungsportfolio aus Schweizer Wohnimmobilien an sehr guten Lagen in den grössten Agglomerationen fokussiert. Daneben kann das Portfolio auch Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial beinhalten. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

Bei der Auswahl der Projekte haben wir uns darauf konzentriert, Projekte in unser Portfolio aufzunehmen, die das Potenzial für eine zukunftsgerichtete Investition mit attraktiver Rendite für unsere Anleger aufzeigen. Beim Einstieg in die Projekte wird darauf geachtet, dass die Risiken für die Foundation tragbar und transparent sind. Dabei legen wir Wert auf ein lebenswertes und effizient genutztes Umfeld und faires Handeln, da wir den Schutz unserer Umwelt sowie die Übernahme von sozialer Verantwortung ernst nehmen.

Mit dieser Zielsetzung haben wir es geschafft, bis Ende 2017 schon 35 Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen von unserer Anlagegruppe zu überzeugen und CHF 82.7 Millionen an Vorsorgegeldzuflüssen verzeichnen zu können. Zudem konnten wir eine Steigerung des Inventarwerts pro Anspruch um 11.26% auf CHF 111.26 erreichen. Dies zeigt, dass wir damit auf dem richtigen Weg sind und den Bedürfnissen unserer Anleger nach alternativen und renditestarken Anlageoptionen erfolgreich Rechnung tragen können. Deshalb werden wir unsere Strategie auch im Jahr 2018 fortsetzen.

Unser bisheriger Erfolg basiert auf dem engagierten Einsatz unserer Mitarbeiter, die ihr Bestes geben, mit dem Ziel, die Projekte partnerschaftlich zusammen mit unseren Auftragnehmern, Anlegern, Partnern und Investoren zu realisieren. Mit Hilfe ihres langjährigen Know-hows können wir mit der Steiner Investment Foundation eine Vorreiterrolle bei der Produktentwicklung und der aktiven Portfoliobewirtschaftung übernehmen.

Im Namen des Stiftungsrates sowie der Geschäftsführung der Steiner Investment Foundation danken wir unserem hochmotivierten Mitarbeiterteam sowie unseren Anlegern und Geschäftspartnern sehr herzlich. Ohne ihren Einsatz sowie ihr Vertrauen wäre unser bisheriger Erfolg nicht möglich gewesen.



Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates



Ralf Labrenz
CEO

Die Organe

Die Organe der Steiner Investment Foundation sind der Stiftungsrat, das Investment Committee sowie die Geschäftsführung. Der Sitz der Stiftung befindet sich in Zürich.



Stiftungsrat

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

7



Geschäftsführung

Ralf Labrenz (rechts)
CEO
Hannes Leu (links)
CFO



Investment Committee «Swiss Development Residential»

Michael Schiltknecht (links)
Präsident
Dr. Christoph Zaborowski (rechts)
Vizepräsident
Prof. Dr. Markus Schmidiger (Mitte)
Mitglied

Organisation

8

Stiftungsrat



Ajay Sirohi
Präsident

Im Mai 2011 als CFO in die Steiner Gruppe eingetreten. Er verfügt über einen Masterabschluss in Business Administration und Int. Business der Schiller Int. Universität Heidelberg sowie über einen Bachelor in Mathematik der Delhi University. In seiner mehr als 20-jährigen erfolgreichen Karriere als Finanzdirektor und CFO in verschiedenen internationalen Unternehmen wie u. a. ITT Industries, GE, UTK Carrier und Goodyear Dunlop führte er mehrere Unternehmensrestrukturierungen durch und war verantwortlich für verschiedene Investitionen und Akquisitionen im Infrastruktur- und Energiesektor.



Reto Niedermann
Vizepräsident

Bringt über 25 Jahre Erfahrung in den Bereichen Business Development, Marketing und Sales mit, davon mehr als 20 Jahre in der Finanz- und Asset Managementindustrie, u. a. bei der UBS Asset Management, Acolin und der DJE Finanz AG als Head Fund Distribution und in verschiedenen Marketingpositionen. Als Eidg. Dipl. Marketingleiter ist er seit 2005 eidgenössischer Prüfungsexperte. Seit 2013 ist er als unabhängiger Interim-Manager und Consultant in der Finanzindustrie tätig.



Urs Rüdin
Mitglied

Verfügt über mehr als zehn Jahre Expertise in Immobilienanlagen. Seit Herbst 2016 Stv. Leiter der neuen Abteilung Business Development Real Estate bei der Vontobel Asset Management AG, zuständig für den Vertrieb der nachhaltigen Vontobel-Immobilienfonds sowie für Drittprodukte im Immobilienbereich (hauptsächlich Anlagestiftungen). Davor drei Jahre bei Bank Notenstein/Vescore AG (Raiffeisengruppe) als Leiter Business Development Real Estate. Er ist Mitglied eines Immobilienanlageausschusses sowie Beirat und Verwaltungsrat verschiedener Schweizer Immobilienanlagegefässe und Immobilienfirmen.

Geschäftsführung



Ralf Labrenz
CEO

Studierte Betriebswirtschaftslehre in Leipzig mit dem Abschluss Diplom-Kaufmann FH im Jahr 2003 und besitzt eine kaufmännische Berufsausbildung als Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft IHK. Er bringt eine 20-jährige Branchenvernetzung und Erfahrung im Management von Schweizer Immobilienfonds mit. Stationen seiner Karriere waren u. a. Steiner AG, Realstone, Zurich Insurance, UBS und HypoVereinsbank. Er ist Mitglied des ASIP und der GIF.

Investment Committee «Swiss Development Residential»



Hannes Leu
CFO

Studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich mit dem Abschluss lic. oec. publ. im Jahr 2006. Weiter erlangte er den Titel des dipl. Wirtschaftsprüfers im Jahr 2010. Er arbeitete bei der Steiner AG von 2009 bis 2016, zuletzt als Leiter Accounting und Reporting. Dabei war er u. a. zuständig für die Finanzen der Pensionskasse sowie der patronalen Stiftung der Steiner AG. Er ist zudem Mitglied der Treuhandkammer. Neben seiner beruflichen Tätigkeit promoviert er an der Universität Wien.



Michael Schiltknecht
Vorsitzender

Trat im November 2007 als Bereichsleiter der Immobilienentwicklung in die Steiner AG ein und übernahm im August 2010 deren Gesamtführung. 1995 diplomierte Michael Schiltknecht an der ETH Zürich in Architektur. Nach sechs Jahren als Architekt und einem Zweitstudium in Betriebsökonomie war er bei der Credit Suisse als Bauherrenvertreter für Grossprojekte, später bei der AXA Winterthur als Leiter Projektentwicklung tätig.



Dr. Christoph Zaborowski
Stellvertretender
Vorsitzender

Studierte Volkswirtschaftslehre an den Universitäten Konstanz und Kingston (UK) und promovierte an der Universität Zürich. Von 1999 bis 2014 Mitarbeiter, Partner und Verwaltungsratsmitglied bei Wüest Partner. Aktuell Eigentümer der REFL Invest AG sowie Mitglied des Verwaltungsrat bei der Credit Suisse Funds AG, Präsident des Verwaltungsrates bei der Deal Estate AG und der BS2 AG, Mitglied des Investmentkomitees FG Wohninvest Deutschland S:C:S SICAV-SIF und Mitglied des Immobilienausschusses der PK Lonza.



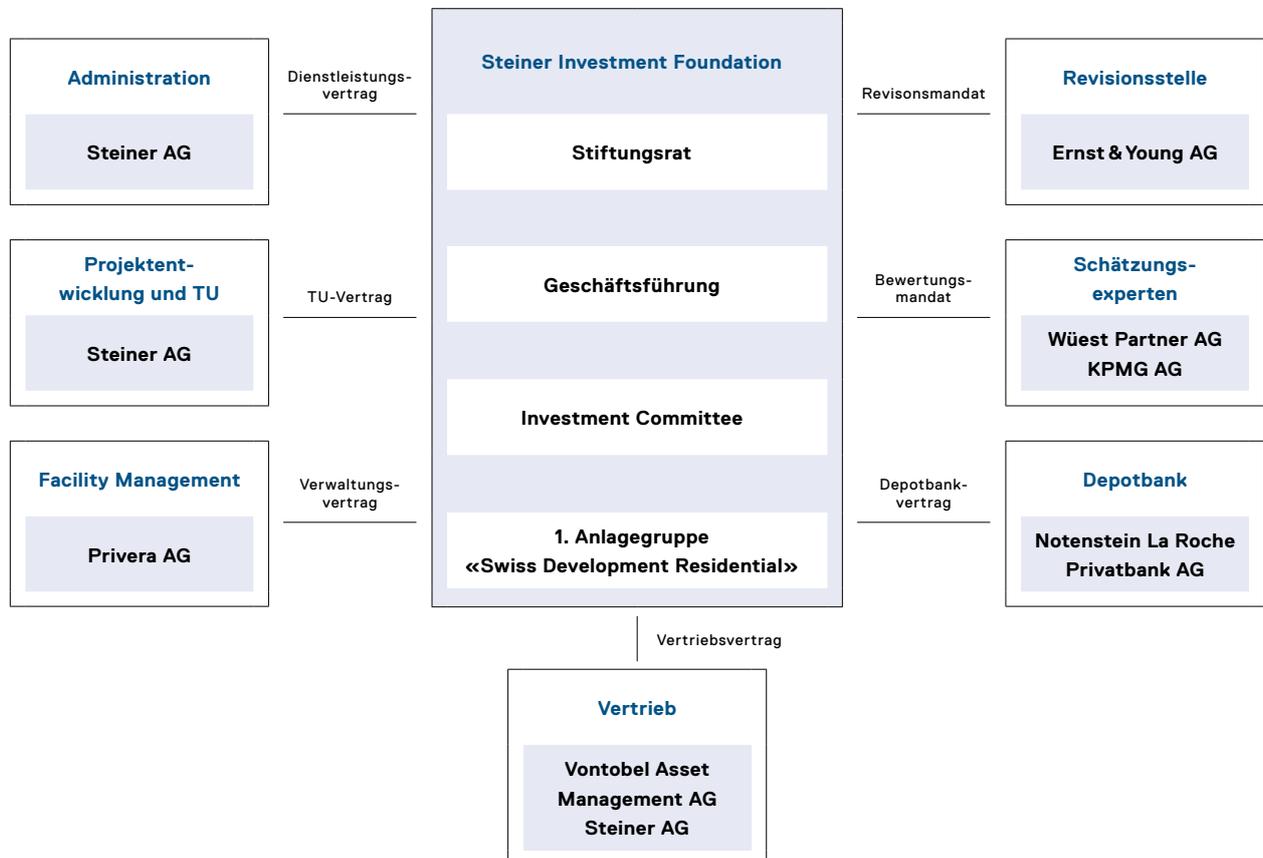
Prof. Dr. Markus Schmidiger
Mitglied

Studierte und promovierte an der Universität St. Gallen; danach internationale Strategie- und Organisationsberatung. Baute ab 1999 Engel & Völkers in der Schweiz auf und leitet heute noch das Residential-Geschäft als VRP. Führt Immobilienportfolios im Wert von über CHF 1 Milliarde. Seit 2005 leitet er das CC Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern. Mitglied diverser Stiftungsräte und Investment Committees. Seit 2010 Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Organigramm

Übersicht über beteiligte Personen und Gremien sowie Vertragsstrukturen

10



Steiner Investment Foundation auf einen Blick

Die Steiner Investment Foundation wurde im August 2016 von der 100-jährigen Steiner AG, einer im Schweizer Immobilienmarkt erfolgreichen Entwicklerin, General- und Totalunternehmerin, gegründet. Die Steiner Investment Foundation ist eine unabhängige und selbstverwaltete Anlagestiftung nach Schweizer Recht, die als steuerbefreite Personalvorsorgeeinrichtung betrieben wird. Der Zweck der Steiner Investment Foundation ist das Management von innovativen und nachhaltigen Anlagegruppen exklusiv für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen.

Im August 2016 erteilte die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) der Steiner Investment Foundation erstmals und als Novum in der Schweiz die Zulassung einer Immobilienanlagegruppe, in der es ausschliesslich erlaubt ist, in Immobilienentwicklungsprojekte zu investieren.

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» wurde im März 2017 erfolgreich lanciert. Per Ende Dezember 2017 betrug das eingesammelte Kapital CHF 83 Millionen. Das Nettovermögen ist dabei um 11.26% auf CHF 92 Millionen angewachsen. Die Investitionen verteilen sich auf acht Projekte. Der Anlegerkreis umfasst derzeit 35 Schweizer Pensionskassen.

Im September 2017 fand zudem die erste konstituierende Anlegerversammlung in Zürich statt.



Executive Summary

«Mit der ersten Anlagegruppe <Swiss Development Residential> können wir unseren Anlegern als Pionierin unter den Schweizer Anlagestiftungen eine innovative und nachhaltige Anlagemöglichkeit in ein diversifiziertes Entwicklungsportfolio von bereits acht Wohnimmobilien an sehr guten Lagen zu absorptionsfähigen Preisen anbieten. Damit sind wir auf dem richtigen Weg. Deshalb werden wir unsere Strategie auch im Jahr 2018 beibehalten und diese gegebenenfalls um weitere interessante Anlageoptionen erweitern.»

Ralf Labrenz
CEO

14

Mit der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» wird als Novum auf dem Schweizer Markt eine innovative und nachhaltige Anlagelösung mit schweizerischen Wohnimmobilien-Entwicklungsprojekten aus der umfangreichen Entwicklungspipeline der Steiner AG exklusiv für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen angeboten. Investoren profitieren von einem frühzeitigen Einstieg in Entwicklungsprojekte sowie von der umfassenden Erfahrung der Steiner AG in der Entwicklung und der Realisierung von werthaltigen Immobilien. Damit werden eine optimierte Risikoallokation sowie eine faire Beteiligung am Entwicklungserfolg geboten. Durch die Beteiligung des Entwicklungspartners am Erfolg ist sichergestellt, dass dieser die Entwicklungsprojekte auch erfolgreich abschliessen will.

Bei der Auswahl der Projekte setzt die Steiner Investment Foundation auf attraktive Standorte in den bedeutendsten Agglomerationen der Schweiz sowie auf absorptionsfähige Marktpreise.

Die Steiner Investment Foundation bietet ihren Anlegern die Möglichkeit, während verschiedener Phasen direkt in Immobilienentwicklungsprojekte zu investieren. Die Projekte umfassen generell die folgenden Phasen:

- Erwerb von Bauland (mit oder ohne Quartier-/Gestaltungsplan);
- Projektentwicklung (bis zum Erhalt einer Baubewilligung);
- Projektrealisierung (Erstellung und Erstvermietung bzw. Verkauf im Stockwerkeigentum und/oder ganzer vermietbarer Mehrparteien-Anlageobjekte);
- Gegebenenfalls Immobilienhaltung und -bewirtschaftung (Vermietung/Verwaltung/Unterhalt);
- Sanierung/Renovation/Umnutzung etc. von hierzu geeigneten Liegenschaften.

Viele institutionelle Investoren wünschen sich Zugang zu neu erstellten Wohnimmobilien mit attraktiven Rendite-

erwartungen und sind bereit, bereits in früheren Phasen, d. h. bei Erwerb des Baulandes und in der Phase der Projektentwicklung bzw. in der Phase der Sanierung, Renovation oder Umnutzung zu investieren. Hier ist regelmässig ein Einstieg zu attraktiveren Renditen als bei Bestandsliegenschaften möglich, da der Kreis der Nachfrager limitiert ist. Da in diesen Phasen das Anlagerisiko grösser und das Kapital durch den mehrjährigen Projektzyklus langfristig gebunden ist, kommt für Anleger insbesondere eine Anlagestiftung mit spezifischem Fokus auf Entwicklungsprojekte – wie die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» – als eine Beimischung in ihre Anlagestrategie in Frage. Insbesondere darum, weil durch die Begrenzung des Entwicklungsrisikos durch das spezifische Know-how des Portfoliomanagements die Anleger entsprechend profitieren.

Der grösste Teil der Gewinne wird zum Zeitpunkt der Baubewilligung durch sogenannte Einwertungsgewinne bilanziert, d. h., frühe Investoren erhalten im Vergleich zu späteren Investoren eine zeitnahe und gerechte Vergütung ihres höheren Risikoinvestments. Davon konnten die ersten Investoren bereits im Jahr 2017 profitieren.

Der vielversprechende Start der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» war geprägt durch vier Emissionen im Geschäftsjahr mit denen Kapital im Umfang von CHF 82.68 Millionen aufgenommen wurde. Mit der ersten und zweiten Emission im März 2017 konnten CHF 43.15 Millionen aufgenommen werden, mit der dritten Emission im September 2017 CHF 30.98 Millionen, und letztlich mit der vierten Emission im Dezember 2017 CHF 8.55 Millionen. Die Kapitalerhöhungen wurden von den Schweizer Pensionskassen gut angenommen, so dass das Nettovermögen der Anlagegruppe durch die vier Emissionen sowie den Periodenerfolg mit Ablauf des ersten Geschäftsjahres CHF 92 Millionen beträgt. Mit diesem Kapital konnte die Steiner Investment Foundation in nur zehn Monaten seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit der ersten Anlagegruppe im März 2017 die erfolgreiche Akquisition

von acht Projekten in den attraktivsten Immobilienmärkten der Schweiz für das Portfolio durchführen. Die Anzahl der investierten Pensionskassen beläuft sich per Ende 2017 auf insgesamt 35.

Der Marktwert der in der Anlagegruppe befindlichen Projekte bei Fertigstellung wird bei rund CHF 370 Millionen liegen. Dies entspricht ungefähr 10% des jährlichen Marktwachstums im Vorsorgebereich. Die erfolgreiche Wertentwicklung der Projekte in den vergangenen Monaten resultierte in einer Steigerung des Nettovermögens um 11.26% per 31. Dezember 2017.

Es hat sich gezeigt, dass innerhalb weniger Monate eine sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Anlegern und dem Stiftungsmanagement aufgebaut werden konnte, da mit Einstimmigkeit die Genehmigung zum Vorzug der zweiten Liberierung der ersten und zweiten Emission erteilt wurde. Dadurch konnten weitere wichtige Projekte für das Portfolio akquiriert werden. Die erste Anlegerversammlung wurde im September 2017 in Zürich-Oerlikon am Sitz der Stiftung durchgeführt.

Referenzanleger



Ausblick 2018

16

Das Interesse an direkten und indirekten Immobilieninvestitionen im In- und Ausland bei Schweizer Pensionskassen ist gemäss einer im Jahr 2017 veröffentlichten Studie der Hochschule Luzern seit Jahren ungebrochen, wobei aufgrund der Intransparenz des Marktes sowie externer Risiken (u. a. politische- und rechtliche Restriktionen, Währungsrisiken etc.) im Allgemeinen Immobilieninvestitionen im Heimatmarkt bevorzugt werden. Ein Schwerpunkt wird dabei auf den Wohnimmobilienbereich gesetzt. Bei den indirekten Immobilienanlagen bevorzugen die Schweizer Pensionskassen primär Investitionen in Anlagestiftungen, aber auch kotierte Immobiliengesellschaften sind von Bedeutung. Die Steiner Investment Foundation ist der Ansicht, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

Der Immobilienanteil wird auch weiterhin einen hohen Stellenwert bei den Pensionskassen einnehmen, obwohl die immobilienbezogene Anlagepolitik durch verschiedene Herausforderungen und geänderte Rahmenbedingungen geprägt sein wird (wie z. B. die mangelnden Investitionsalternativen, [geo-]politische Veränderungen und Instabilitäten, Entwicklungen in den Bereichen der IT/Software und sich ändernde Lebensweisen). Damit einhergehend nehmen Strukturierung und Management der Immobilieninvestitionen einen immer wichtigeren Stellenwert ein.

Die Steiner Investment Foundation geht weiterhin von einem stabilen Zinsumfeld in der Schweiz aus. Auch bei steigenden Zinsen sind die Auswirkungen auf ein Immobilienentwicklungsportfolio im Vergleich zu einem Bestandsportfolio in der Prognoserechnung deutlich tiefer.

Mit ihrer Anlagegruppe «Swiss Development Residential» bietet die Steiner Investment Foundation ihren Anlegern durch ihren neuartigen Ansatz eine innovative Möglichkeit der Immobilieninvestition. Die Resonanz im abgelaufenen Geschäftsjahr hat uns gezeigt, dass wir mit unserem Konzept die Bedürfnisse unserer Anleger erkannt haben.

Der Bestand an flüssigen Mitteln von CHF 43.4 Millionen per 31. Dezember 2017 wird für Zahlungen im Zusammenhang mit bereits akquirierten Projekten sowie für weitere Projektakquisitionen im Jahr 2018 verwendet werden.

«Der Mietwohnungsmarkt wird wieder anspruchsvoller. Dies ist aber mitnichten nur ein Nachteil: Es ist eine Phase, in der sich Qualität durchsetzt. In vielen Regionen der Schweiz sind weiterhin Neubauten notwendig und auch nachgefragt. Erfahrene Entwickler und Investoren werden auch künftig mit sorgfältiger Standortwahl und intelligenten Konzepten gute Nachfrage und attraktive Renditen erzielen können.»

Dr. Christoph Zaborowski
Stellvertretender Vorsitzender des
Investment Committee

Wichtigste Kennzahlen

Die wichtigsten Kennzahlen des Anlageportfolios können dem nachstehenden Überblick entnommen werden:

17

ECKDATEN	31.12.2017
Valoren Nr. 34401187	
Ausgegebene Ansprüche	826 803
Inventarwert pro Anspruch	CHF 111.26
Anzahl investierter Vorsorgeeinrichtungen	35
Vermögensrechnung	
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 73 812 180
Gesamtvermögen	CHF 117 453 756
Nettovermögen	CHF 91 991 692
Fremdfinanzierungsquote	0%
Eigenkapital	
Ausschüttung	keine
Eigenkapitalrendite	11.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	9.49%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.59%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.73%

Portfolioüberblick

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» besteht im Moment aus acht Projekten.

18

Weidsicht, Pfäffikon (ZH):

Wohnungen im Stockwerkeigentum, im Bau, Fertigstellung geplant für Sommer 2019, 85% sind bereits verkauft.

Gloggeguet, Schaffhausen (SH)

Wohnungen im Stockwerkeigentum und Mietwohnungen, Kindertagesstätte, Baugenehmigungsverfahren hängig, Baubeginn voraussichtlich im 2. Quartal 2018

Les Genêts, Genf (GE)

Mietwohnungen, Teil einer grösseren Wohnüberbauung, im Bau, Fertigstellung voraussichtlich im 2. Quartal 2019.

Feldmühle, Rorschach (SG):

Stadtteilentwicklungsprojekt eines Fabrikgeländes, Wohn- und Gewerbenutzung, Wohnungen im Stockwerkeigentum und Mietwohnungen, Umzonung vermutlich bis Anfang 2020, Baubeginn voraussichtlich Anfang 2022.

Sonnenplatz, Emmen (LU):

Wohnungen im Stockwerkeigentum und Mietwohnungen, Ausarbeitung Bebauungsplan ab 2. Quartal 2018, Baubeginn geplant für das 3. Quartal 2021.

En Porteau, Saint-Légier (VD):

Wohnungen im Stockwerkeigentum und Mietwohnungen, Masterplan voraussichtlich im 4. Quartal 2018, Baubewilligung im 3. Quartal 2020.

Weggishof, Weggis (LU):

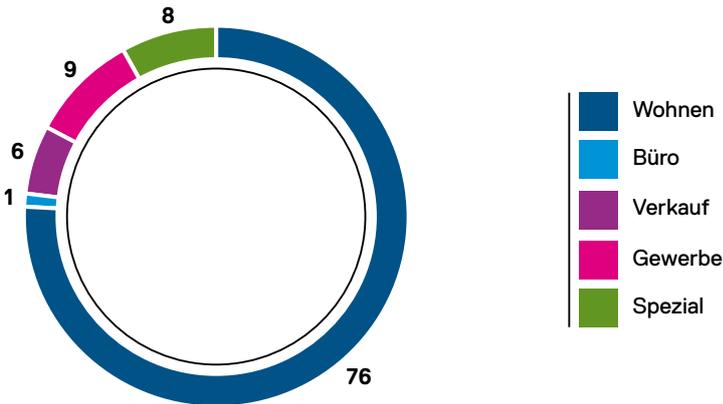
Wohnungen im Stockwerkeigentum, Baustart erfolgt Februar 2018; sieben Wohnungen sind bereits reserviert. Baufertigstellung geplant für Februar 2020.

Les Rives de la Baye, Montreux (VD)

Wohnungen im Stockwerkeigentum und Mietwohnungen sowie kleiner Gewerbeanteil, Baubeginn voraussichtlich im April 2020, Baufertigstellung geplant für das 4. Quartal 2022.

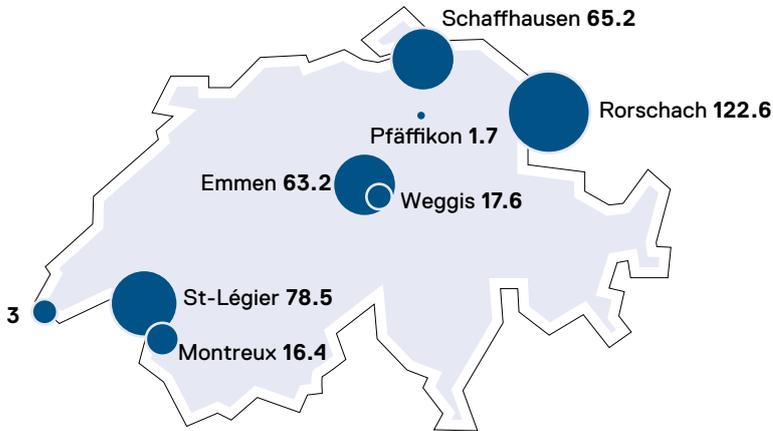
Flächen nach Nutzungsart
in %

Geplante Hauptnutzfläche nach Projektfertigstellung



Geografische Verteilung
in CHF Millionen

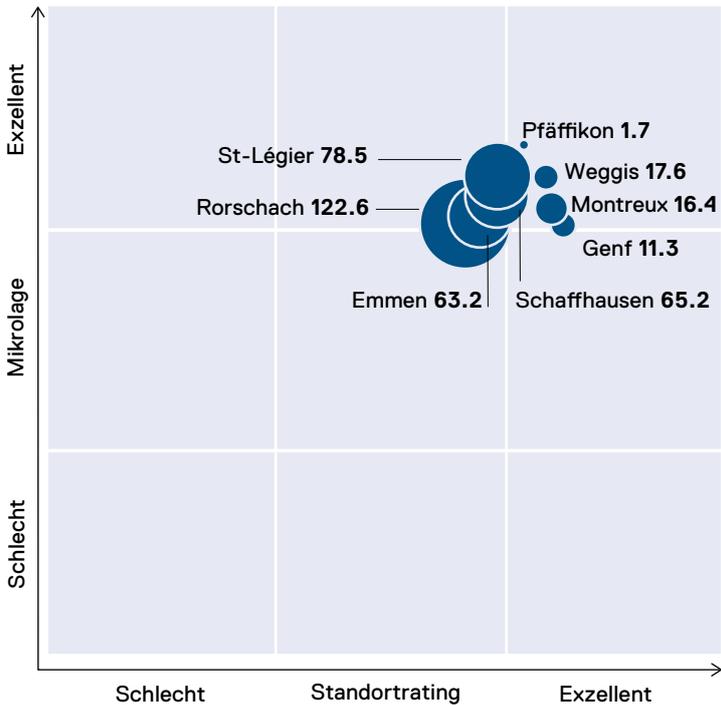
Prognostizierte Marktwerte nach Projektfertigstellung



19

Positionierung Portfolio
in CHF Millionen

Prognostizierte Marktwerte nach Projektfertigstellung





Projekte

Das erste für die Anlagegruppe erworbene Objekt war im 1. Quartal 2017 in Pfäffikon. Danach folgten im 2. Quartal 2017 die Projekte in Genf und in Schaffhausen, gefolgt von Rorschach und Emmen im 3. Quartal. Die Projekte in Weggis, in Saint-Légier und in Montreux wurden im 4. Quartal 2017 in die Anlagegruppe aufgenommen.

Les Genêts
1209 Genf (GE)



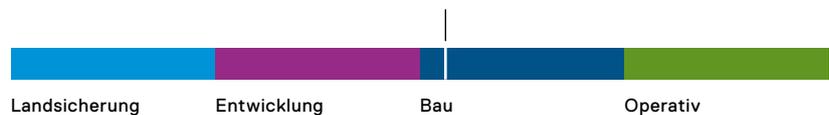




Weidsicht

8330 Pfäffikon (ZH)

Stadium: im Bau



23

In der attraktiven Seegemeinde Pfäffikon (ZH), in einem ruhigen und attraktiven Wohnquartier in der Nähe des Sees, entsteht das Neubauprojekt «Weidsicht». Es ist das erste Projekt, das von der Steiner Investment Foundation im März 2017 erworben und erfolgreich in die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» aufgenommen werden konnte.

Es werden sechs Wohnhäuser mit insgesamt 38 Eigentumswohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 61 Einstellplätzen im 1. UG errichtet. Es ist geplant, alle Wohnungen vor Fertigstellung zu verkaufen. Das Baugrundstück hat eine Südhangausrichtung und grenzt an eine unverbaubare Landwirtschaftszone an. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Bushaltestelle, Bahnhof, Dorfzentrum, Primarschule/Kindergarten sind fussläufig innerhalb von 1 km gut erreichbar. Zürich, Winterthur oder den Flughafen Kloten erreicht man in ca. 30 Minuten mit dem Privatverkehr oder sehr gut erschlossen mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Bei der Projektplanung wurde Wert gelegt auf eine kleinteilige Bebauung, die viel Privatsphäre bietet, eine grosszügige und zeitgemässe Wohnflächengestaltung, optimale Besonnung und eine moderne Architektur, die Familien wie auch Paare, ältere Singles oder Kapitalanleger gleichermaßen ansprechen soll.

Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2017 und die Fertigstellung ist für den Sommer 2019 geplant. Per 31. Dezember 2017 waren bereits 85% der Wohnungen verkauft.

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

Gloggeguet

8207 Schaffhausen (SH)

Projektangaben	Miete	Stockwerk- eigentum
Anzahl Wohnungen	49	49
Wohnfläche	4 919 m ²	4 988 m ²
Spezialfläche	406 m ²	-
Verkauf	334 m ²	-
Büro/Gewerbe	-	-
Total Fläche	5 659 m²	4 988 m²

24





Stadium: Baugesuch



Schaffhausen, die Hauptstadt des Kantons Schaffhausen, mit ihrer gut erhaltenen und verkehrsfreien historischen Altstadt und der schönen Lage am Rhein, ist sehr gut in rund zehn Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem PKW erreichbar. Direkt am Grundstück besteht eine Busverbindung. Der S-Bahnhof Herblingen sowie die Autobahnauffahrt Herblingen liegen ca.1 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergarten/Primarschule sind ebenfalls in Fusswegdistanz erreichbar.

Auf dem Areal «Gloggeguet», welches sich in einem familienfreundlichen Quartier in Schaffhausen-Herblingen befindet, rund 3 km nordöstlich von der Altstadt Schaffhausen, entstehen fünf Wohnhäuser und zwei Nebenbauten mit 98 Miet- und Eigentumswohnungen im Minergie-Standard sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 136 Einstellplätzen. Bei den Nebenbauten handelt es sich um einen bestehenden Gutshof aus dem 16./17. Jahrhundert, der unter Denkmalschutz steht und zu einem Kinderhort mit eigenem Spielplatz umgebaut wird, sowie einen Gemeinschaftsraum (Ersatzneubau). Eine parkähnliche Umgebung umgibt das Areal. Das Projekt ist das zweite, das von der Steiner Investment Foundation gesichert wurde.

Das Baugenehmigungsvorhaben ist derzeit anhängig und der Baubeginn wird vermutlich im 2. Quartal 2018 erfolgen. Baufertigstellung ist für das 1. Quartal 2020 geplant. Es ist vorgesehen, die Hälfte der Wohnungen im Stockwerkeigentum zu verkaufen und die restlichen 50% zunächst als Mietwohnungen im Bestand zu halten. Mit dem Verkaufsstart wird voraussichtlich im April 2018 begonnen.

Les Genêts

1209 Genf (GE)

Stadium: im Bau



26 Die Stadt Genf mit rund 200 000 Einwohnern ist das Zentrum der zweitgrössten Schweizer Agglomeration und gleichzeitig die internationalste Stadt der Schweiz. Der Stadtteil Petit-Saconnex ist geprägt vom europäischen Sitz der UNO und von der Nähe zum Flughafen. Beim Wohnviertel «Les Genêts» handelt es sich um eine zentral gelegene und beliebte Wohnlage. Es grenzt direkt an das Konferenzzentrum von Genf mit weiteren Bürostandorten und Sportanlagen im Südosten und die Parkanlagen der UNO im Nordosten an.

Auf einem zentral gelegenen Areal im Stadtteil Petit-Saconnex, nordwestlich des Hauptbahnhofs und des Stadtzentrums von Genf, entsteht derzeit eine neue Wohnüberbauung. Das Projekt «Au Cœur des Genêts» umfasst einen langen, leicht abgewinkelten Gebäuderiegel, bestehend aus insgesamt neun Mehrfamilienhäusern mit 168 Wohnungen (Stockwerkeigentum, Miet- und Genossenschaftswohnungen) sowie 210 Einstellplätzen. Die Steiner Investment Foundation konnte im Rahmen des Ausbaus ihrer Anlagegruppe «Swiss Development Residential» insgesamt 16 Mietwohnungen mit 3.5 Zimmern im Minergie-Standard (ca. 9% der Überbauung) mit 16 dazugehörigen Einstellplätzen erwerben.

Das Projekt ist umgeben von einer Schulanlage im Süden und hohen, freistehenden Wohngebäuden auf allen anderen Seiten. Die Lage abseits grosser Strassen an einem leichten Südhang ist sehr grün und ruhig und bietet eine schöne Fernsicht. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Auto ist sehr gut. Im Umkreis von 500 Metern liegen mehrere Bushaltestellen, die ständig Verbindungen in unter zehn Minuten zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen bieten. Das Stadtzentrum ist nur 3 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zu Fuss gut erreichbar.

Baubeginn erfolgte im 2. Quartal 2017, und mit der Baufertigstellung wird voraussichtlich im 3. Quartal 2019 gerechnet. Es ist geplant, die Mietwohnungen zunächst im Bestand zu halten.

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







28

Feldmühle

9400 Rorschach (SG)

Rorschach liegt am Südufer des Bodensees und ist das Zentrum einer Agglomeration im Einzugsgebiet von St. Gallen mit ca. 25 000 Einwohnern. Das Feldmühle-Areal liegt südlich des Stadtkerns von Rorschach, ca. fünf Minuten vom Bodensee entfernt, an leicht erhöhter Lage direkt beim Stadtbahnhof von Rorschach. Einkaufsmöglichkeiten, Spital, Pädagogische Hochschule etc. sind gut erreichbar.

Auf dem Areal der Feldmühle in Rorschach, der einst grössten Stickereifabrik der Welt, plant die Steiner Investment Foundation zusammen mit der Steiner AG, eine gemischt genutzte Überbauung zu entwickeln und zu realisieren. Das Immobilien-Entwicklungsprojekt auf einer Fläche von rund 27 500 m² sieht neben erschwinglichen Neubauten mit attraktiven Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büro- und Verkaufsfächen vor, einige bestehende Industriebauten zu erhalten, so dass der Charakter der neuen Überbauung an die industrielle Vergangenheit des Areals anknüpft.

Im räumlichen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Rorschach ist das Feldmühle-Areal als Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen. Es wird einen neuen, urbanen Stadtteil bilden und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Zentrums von Rorschach leisten. Darüber hinaus wird der geplante Ausbau des angrenzenden Bahnhofs Rorschach Stadt den Standort zusätzlich aufwerten.

Nach der Durchführung eines Architekturwettbewerbs wurde im Mai 2017 die Machbarkeitsstudie durch den Stadtrat beschlossen und verabschiedet. Derzeit wird das konkrete Projekt erarbeitet, das alle Vorgaben des Stadtrates zu erfüllen hat. Es ist geplant, dass die Umzonung bis Anfang 2020 vollzogen wird. Die Steiner Investment Foundation rechnet mit dem Baubeginn etwa im Januar 2022 und der Projektfertigstellung im Dezember 2024. Die Stadt Rorschach hat eine grosse Bereitschaft signalisiert das Verfahren zügig zu begleiten.





Stadium: Entwicklung inkl. Zwischennutzung



Projektangaben	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	145	188
Wohnfläche	13 043 m ²	14 509 m ²
Spezialfläche	2 813 m ²	-
Verkauf	1 823 m ²	1 781 m ²
Büro/Gewerbe	533 m ²	-
Total Fläche	18 212 m²	16 290 m²

Sonnenplatz

6020 Emmen (LU)



Projektangaben	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

Stadium: Architekturwettbewerb



Die Gemeinde Emmen ist ein Vorort im Norden von Luzern und zählt ca. 30 000 Einwohner. Das Areal ist gut an das kantonale und nationale Strassen-netz angebunden und die S-Bahn-Haltestelle «Emmenbrücke Gersag» ist angrenzend an das Grundstück. Von hier aus verkehren die S1 (Baar–Sursee) und die S9 (Luzern–Beinwil am See) im Viertelstundentakt. Die Fahrzeit zum Bahnhof Luzern beträgt lediglich sieben Minuten.

Das von der Steiner Investment Foundation erworbene Grundstück am Sonnenplatz mit einer Grundstücksfläche von ca. 9 500 m² befindet sich an zentraler Lage in der Gemeinde Emmen. Das Gelände ist geneigt und nach Südosten exponiert. Auf dem Areal ist eine Wohnüberbauung mit rund 150 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen im Erd- und Sockelgeschoss geplant. Die Bestandsobjekte werden abgebrochen.

Die künftige Überbauung gehört zum Ortsteil Emmenbrücke und bietet in unmittelbarer Nähe ein dichtes Infrastrukturangebot mit Gastronomiebetrieben, Einkaufsmöglichkeiten sowie in Gehdistanz erreichbaren Bildungsinstituten. Der Sonnenplatz bildet ein Quartierzentrum von Emmenbrücke, dessen Zentrumsfunktion in den kommenden Jahren weiterhin gestärkt werden soll.

Rund um das Planungsgebiet wird bis März 2018 das Richtkonzept Sonnenplatz, Sonnenhof Süd, abgeschlossen. Danach erfolgt die Bearbeitung des Bebauungsplanes. Der Baubeginn ist derzeit geplant für das 3. Quartal 2021 und die Fertigstellung für das 4. Quartal 2022.

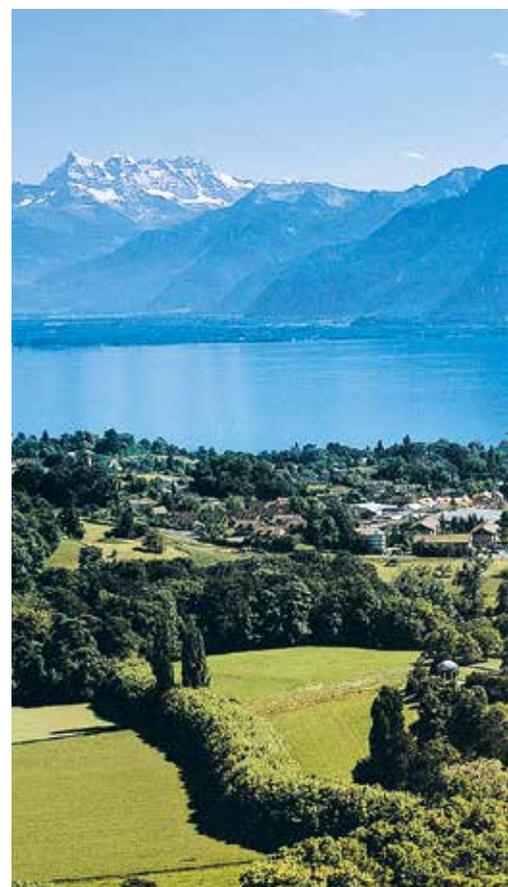
En Porteau

1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

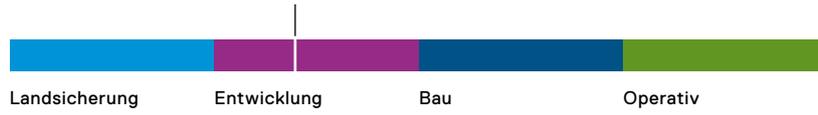
32 Die Gemeinde Saint-Légier-La Chiésaz liegt auf 580 m ü. M., 3 km nordöstlich des Bezirkshauptortes Vevey im Kanton Waadt. Die Gemeinde hat ca. 5 100 Einwohner und erstreckt sich auf den sanft gegen den Genfersee geneigten Hängen an aussichtsreicher Lage hoch über Vevey. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Der nächste Autobahnanschluss (Vevey) an der A9 (Lausanne–Sion) wie auch der SBB-Anschluss nach Montreux und Lausanne ist rund fünf Minuten von den Grundstücken entfernt. In ca. einer Stunde erreicht man den Flughafen Genf, Lausanne und Montreux sind in ca. 20 bzw. 10 Minuten erreichbar. Schule und Kindergarten sind zehn Minuten zu Fuss entfernt.

Die Steiner Investment Foundation hat sich im April 2017 das Recht gesichert, in der Gemeinde Saint-Légier zwei Grundstücke in Südhanglage mit einer Fläche von ca. 26 000 m² zu erwerben, sofern der Masterplan in Kraft tritt und die Baubewilligung erteilt wird. Das Areal befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde und grenzt im südöstlichen Bereich an die Autobahn A9. Das Projekt «En Porteau» soll aus fünf im Minergie-Standard gebauten Wohnhäusern mit insgesamt rund 112 Wohnungen und vier Garagen bestehen, wobei die Wohnungen mehrheitlich Alpen- und teilweise Seeblick besitzen sollen. Die gesamte Hauptnutzfläche wird rund 9 800 m² betragen. Es ist geplant, das Areal in ca. 50% Mietwohnungen und 50% Stockwerkeigentum aufzuteilen.

Die Steiner Investment Foundation geht im Moment davon aus, dass der Masterplan voraussichtlich im 4. Quartal 2018 in Kraft treten wird. Mit Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung könnte dann im 3. Quartal 2020 gerechnet werden, so dass der Baubeginn im 1. Quartal 2021 erfolgen könnte. Kann der derzeitige Projektplan eingehalten werden, ist eine Baufertigstellung im Laufe des 4. Quartals 2022 möglich.



Stadium: Gestaltungsplan



Projektangaben	Miete	Stockwerk-eigentum
Anzahl Wohnungen	56	56
Wohnfläche	4 910 m ²	4 910 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	4 910 m²	4 910 m²







Weggishof

6353 Weggis (LU)

Stadium: im Bau



35

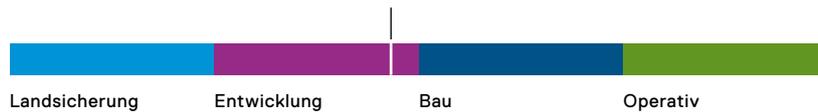
Die Gemeinde Weggis (LU) ist eine touristische Gemeinde in der Region Innerschweiz mit rund 4300 Einwohnern. Das Projektgrundstück ist zentral gelegen an der Luzernerstrasse auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Das Grundstück ist gegen Südwesten leicht geneigt. Auf der Nordseite befinden sich fünf Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft ProFamilia. Auf der westlichen Seite liegen mit der Liegenschaft «Neubühl – Einkaufen in Weggis» Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in sehr kurzer Distanz. Die Bushaltestelle Weggis Dörfli wird voraussichtlich direkt auf der Südseite des Projektes an der Luzernerstrasse angesiedelt. Sie wird momentan ca. dreimal pro Stunde bedient. Ausbildungsstätten befinden sich ebenfalls in Gehdistanz. Mit dem PKW sind Luzern und Zug in ca. 30 Minuten, Zürich in ca. 50 Minuten erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Küssnacht und ist rund zehn Fahrminuten mit dem Bus entfernt.

Das Neubauprojekt «Weggishof» in Weggis (LU) wurde von den HHF Architekten in Basel ausgestaltet und lehnt sich architektonisch an die Hotelkomplexe in der Umgebung an. Das Projekt sieht den Bau von 20 Eigentumswohnungen, 20 Tiefgaragenstellplätzen, zehn Aussenstellplätzen sowie ca. 950 m² Gewerbefläche als terrassierte Bebauung in Holzmischbauweise vor. Das Projekt erfüllt die Minergie-Anforderungen. Die Wohnungen sind schwerpunktmässig auf Familien ausgelegt, das Spektrum reicht jedoch von 1-Zimmer-Studios bis zur 5-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen sind schwellenlos erreichbar. Die Seesicht ist voraussichtlich für die Mehrheit der Wohnungen gegeben.

Der Baustart erfolgt im Februar 2018. Die Baufertigstellung ist voraussichtlich im Februar 2020.

Projektangaben	Miete	Stockwerkeigentum
Anzahl Wohnungen	–	20
Wohnfläche	–	2 349 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	–	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	–	2 349 m²

Stadium: Zwischennutzung

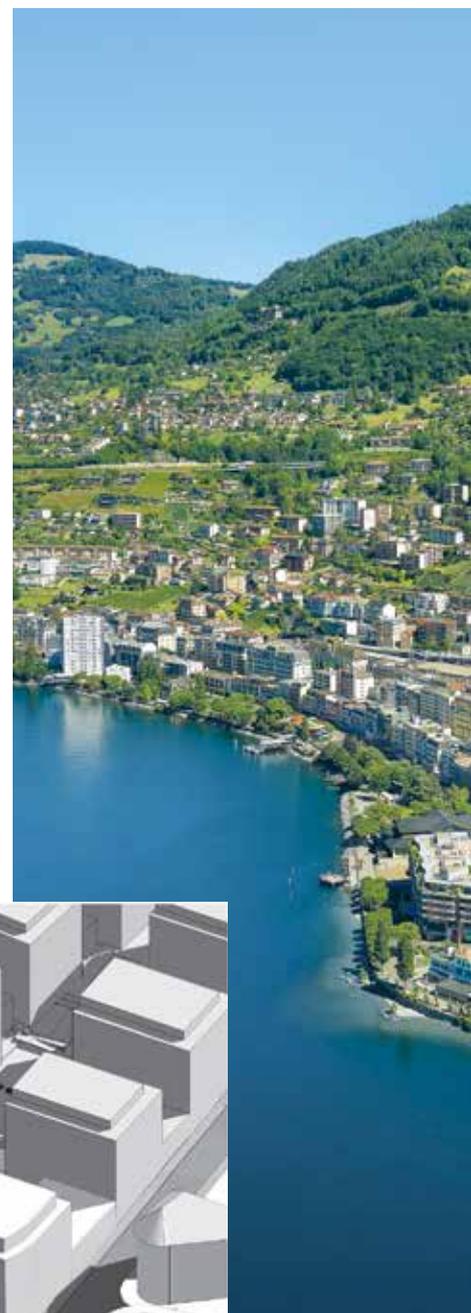


36

Die Gemeinde Montreux (VD) ist das Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration und zählt rund 26 500 Einwohner. Das Projektareal befindet sich im Zentrum von Montreux in einem zentralen Wohnquartier, 250 m vom Genfersee und vom Casino entfernt. Die Parzelle liegt an Südwesthanglage und grenzt nordöstlich an die Bahngleise, nördlich an den Bach Baye de Montreux und östlich an die Strasse Avenue Nestlé. Die Umgebung ist von städtischen, relativ dicht bebauten und zum Teil historischen Wohnhäusern mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss charakterisiert und bietet eine sehr gute Infrastruktur: Coop, Migros und Denner sowie Restaurants, Läden, Post und Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Die Haupteinkaufsstrasse Grand Rue/ Av. du Casino ist rund 160 m entfernt. Der Bahnhof von Montreux liegt rund 500 m (acht Minuten zu Fuss) nördlich des Areals. Die Bushaltestelle Av. Nestlé befindet sich unmittelbar vor dem Areal und bietet im 10- bis 20-Minuten-Takt die Anbindung zum Bahnhof Montreux (zwei Minuten Fahrt). Die Autobahneinfahrt Montreux (Anschluss zur A9) ist rund 4 km (acht Fahrminuten) entfernt. Innerhalb von einer Stunde erreicht man den Flughafen Genf, Lausanne ist rund 30 Minuten und Bern ca. eine Stunde entfernt.

Das Projekt «Les Rives de la Baye» entsteht auf einem rund 1500 m² grossen Grundstück in der Gemeinde Montreux (VD). Es besteht aus zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf zwei Baufeldern mit insgesamt rund 22 Wohnungen, rund 430 m² Geschäftsfläche sowie ca. 34 Tiefgaragen-Stellplätzen. Die gesamte Nutzfläche beträgt rund 2 800 m². Die Wohnungen werden zirka je hälftig in Mietwohnungen und Stockwerkeigentum aufgeteilt. Bei den Mietwohnungen werden ca. 15% der Wohnungen im preisgünstigen Segment angeboten werden. Auf der Parzelle befindet sich ein ehemals industriell genutztes Gebäude.

Gemäss derzeitigem Planungsstand geht die Steiner Investment Foundation davon aus, dass mit einer rechtskräftigen Baubewilligung voraussichtlich bis April 2020 gerechnet werden kann. Baubeginn könnte somit im Juli 2020 sein, mit einer geplanten Projektfertigstellung im Januar 2022.



Les Rives de la Baye

1820 Montreux (VD)

Projektangaben	Miete	Stockwerk- eigentum
Anzahl Wohnungen	10	11
Wohnfläche	850 m ²	1 012 m ²
Spezialfläche	–	–
Verkauf	253 m ²	–
Büro/Gewerbe	–	–
Total Fläche	1 103 m²	1 012 m²



Weidsicht
8330 Pfäffikon (ZH)



Risikomanagement & Compliance

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.

Jahresrechnung

40

«Seit Aufnahme unserer Geschäftstätigkeit ist es uns gelungen, das Nettovermögen der Anlagegruppe mit vier erfolgreichen Emissionen auf insgesamt CHF 92 Millionen aufzubauen. Dieses Kapital haben wir dazu verwendet, attraktive Projekte zu akquirieren, mit denen wir eine Steigerung des Inventarwerts pro Anspruch um 11.26% auf CHF 111.26 erzielen konnten. Wir sind zuversichtlich, dass wir auch künftig hervorragende Ertragssteigerungen ausweisen können.»

Hannes Leu
CFO



Stammvermögen

Bilanz

Per 31. Dezember 2017

in CHF	31.12.2017
AKTIVEN	
Flüssige Mittel	63 539
Kurzfristige Forderungen	
Dritte	2 694
Anlagegruppe SDR	80 228
Stifterin	268 448
Aktive Rechnungsabgrenzungen Stifterin	50 694
Total Aktiven	465 603
PASSIVEN	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	42 418
Passive Rechnungsabgrenzung	150 068
Total Fremdkapital	192 486
Eigenkapital	
Widmungsvermögen	200 000
Gesamterfolg der Periode	73 117
Total Eigenkapital	273 117
Total Passiven	465 603

Stammvermögen

Betriebsrechnung

2016/17

in CHF	28.09.2016 – 31.12.2017
Ertrag	
Verrechnungen an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee	169 299
Verrechnungen an die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» für Kosten Bauherrenvertretung	78 400
Verrechnungen an die Stifterin	920 085
Total Ertrag	1 167 784
Aufwand	
Personalaufwand	– 703 740
Versicherungen	– 33 679
Aufwand Revisionsstelle	– 54 539
Übriger Verwaltungsaufwand	– 10 299
Gebühren Aufsichtsbehörde	– 14 500
Mitgliedschaften	– 2 000
Aufwand Anlegerversammlung	– 5 605
Aufwand Jahresbericht	– 38 008
Aufwand Schätzungsgutachten	– 231 736
Finanzaufwand	– 561
Total Aufwand	– 1 094 667
Gesamterfolg der Periode	73 117

Anlagegruppe
«Swiss Development Residential»

Bilanz

Per 31. Dezember 2017

in CHF	31.12.2017
AKTIVEN	
Flüssige Mittel	43 404 630
Forderungen	
Steuerforderungen aus Grundstückgewinnsteuern	33 378
Übrige Forderungen	168 040
Aktive Rechnungsabgrenzung	35 528
Bauland	61 464 569
Angefangene Bauten	12 347 611
Total Aktiven	117 453 756
PASSIVEN	
Fremdkapital	
Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	- 20 494 240
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	
Dritte	- 732 306
Steiner Investment Foundation Stammvermögen	- 80 228
Passive Rechnungsabgrenzung	- 280 912
Rückstellungen	- 22 500
Total Fremdkapital	- 21 610 186
Nettovermögen vor latenten Steuern	95 843 570
Latente Steuern	- 3 851 878
Nettovermögen	91 991 692
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	0
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	82 680 300
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9 311 392
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	91 991 692
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	0
Ausgegebene Ansprüche	826 803
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	826 803
Werte pro Anspruch	
Kapitalwert je Anspruch	100.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	11.26
Inventarwert je Anspruch	111.26

Anlagegruppe
«Swiss Development Residential»

Betriebsrechnung

2017

in CHF	03.03.2017 – 31.12.2017
Aufwendungen Instandhaltung	– 38 484
Total Unterhalt Immobilien	– 38 484
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 52 084
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 18 756
Transaktionsgebühren	– 1 128 187
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 1 194 581
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	– 115 961
Total operativer Aufwand	– 2 509 569
Zinsertrag	35 569
Total sonstige Erträge	35 569
Aufwendungen Depotbank	– 14 340
Sonstige Passivzinsen	– 47 218
Übriger Finanzierungsaufwand	– 898
Total Finanzierungsaufwand	– 62 456
Managementgebühren	– 130 000
Aufwendungen Stiftungsrat	– 66 342
Aufwendungen Investment Committee	– 102 958
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Berechnung des NAV	– 3 118
Total Verwaltungsaufwand	– 302 418
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	4 500 375
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	1 038 713
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 432 538
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	5 106 550
Nettoerfolg der Berichtsperiode	2 229 192
Realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	483 081
Grundstückgewinnsteuern	– 94 622
Total realisierte Kapitalgewinne	388 459
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	10 545 619
Veränderungen der latenten Steuern	– 3 851 878
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	6 693 741
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9 311 392

Anhang zur Jahresrechnung

46

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 ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 25. September 2017 bis zur ordentlichen Anlegerversammlung im Jahre 2020 gewählt. Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst. Die Mitglieder des Stiftungsrates zeichnen kollektiv zu zweien.

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

47

Geschäftsführung

Ralf Labrenz	Geschäftsführer (CEO)
Hannes Leu	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO)

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 Präsidenten sowie gegebenenfalls den Vizepräsidenten. 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

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 2017 waren insgesamt 826 803 Ansprüche ausgegeben. Diese verteilen sich auf 35 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, welche jeweils zwischen 1000 und 150 000 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 wurden am 2. September 2016 genehmigt; es handelt sich dabei um die folgenden Reglemente:

48

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	2. September 2016

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 den Schätzungsexperten Wüest Partner AG, Zürich.

Die Steiner Investment Foundation wurde am 28. September 2016 gegründet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, per 31. Dezember 2016 für das Stammvermögen keine Jahresrechnung zu erstellen, sondern erst per 31. Dezember 2017. Das überlange Geschäftsjahr 2016/17 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 dauert das 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. Im Geschäftsjahr 2016/17 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 (beispielsweise bei Anzahlungen für Reservationen oder Kaufrechte), so erfolgt die Bewertung zu den jeweiligen Anschaffungskosten. Ist der Marktwert tiefer als die Anschaffungskosten, so werden diese entsprechend wertberichtigt. 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 welcher sie anfallen.

50

Rückstellungen

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

Latente Steuern

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-)Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u. a. abhängig vom Grundstücksgewinn und der Haltedauer. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag angenommen. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert bleibt. 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, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft sowie dem Abschluss der damit zusammenhängenden Entwicklungsverträge stehen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem 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») gutgeschrieben.

3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2017 entfallen sämtliche flüssigen Mittel von CHF 63 539 auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Forderungen

in CHF	31.12.2017
Forderungen gegenüber Dritten	2 694
Forderungen gegenüber der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	80 228
Forderungen gegenüber der Stifterin	268 448
Total Forderungen	351 370

Auf den Forderungen per 31. Dezember 2017 wurde keine Wertberichtigung gebildet.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2017
Mehrwertsteuern	23 213
Sozialversicherungen	14 473
Übrige Verbindlichkeiten	4 732
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	42 418

Personalaufwand

Der Personalaufwand besteht aus den Gehältern der Arbeitnehmenden im Angestelltenverhältnis (z. B. Geschäftsführung sowie deren Assistenz), den Honoraren der Mitglieder des Stiftungsrates sowie den Honoraren der Mitglieder des Investment Committees. Im Geschäftsjahr 2016/17 haben sämtliche Mitglieder des Stiftungsrates sowie sämtliche Mitglieder des Investment Committees auf zum Teil namhafte Vergütungsansprüche zugunsten der Steiner Investment Foundation verzichtet.

in CHF	2016/17
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbare Vorsteuern	- 60 851
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbare Vorsteuern	- 97 507
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlohnung	- 457 043
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	- 72 672
Übriger Personalaufwand	- 15 667
Total Personalaufwand	- 703 740
Personalbestand per 31. Dezember 2017 (in Stellen)	2.50
Durchschnittlicher Personalbestand 2016/17 (in Stellen)	2.19

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. Per 31. Dezember 2017 bestand nur die Anlagegruppe «Swiss Development Residential», daher wurden sämtliche Kosten des Stiftungsrates sowie des Investment Committees der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» belastet.

53

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 gezahlt.

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

Bauland und angefangene Bauten

in CHF	31.12.2017
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	12 347 611
Total angefangene Bauten	12 347 611
Bauland bewertet zu Marktwerten	57 587 105
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	3 877 464
Total Bauland	61 464 569
Total Bauland und angefangene Bauten	73 812 180
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	3 877 464
Davon zu Marktwerten bewertet	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 69.9 Millionen geschätzt wird.

			Bilanzwert
Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2017
Weidsicht	8330 Pfäffikon (ZH)	Schriberweidstrasse 20–30	1 747 611
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	10 600 000
Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten			12 347 611
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	22 950 105
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	6 320 000
Sonnenplatz	6020 Emmen (LU)	Gersagstrasse 3	23 237 000
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	5 080 000
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			57 587 105
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	3 218 534
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	658 930
Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten			3 877 464

Bewertung	Mietertrag	Grundstücksfläche	Typ
Marktwert	0	1.144 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	1.107 m ²	Miete
Marktwert	0	27.585 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	5.606 m ²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	9.505 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	1.496 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Anschaffungskosten	0	24.863 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Anschaffungskosten	0	25.987 m ²	Stockwerkeigentum und Miete

Die Steiner Investment Foundation ist per Bilanzstichtag noch nicht Eigentümerin der Grundstücke Weggishof, Les Rives de la Baye und Les Genets, 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 Weggishof und beim Projekt Les Rives de la Baye ist der Kaufvertrag notariell beurkundet und der Notar beauftragt worden, das Grundbuchamt anzuweisen, den Grundbucheintrag vorzunehmen. Dies kann jedoch (von Kanton zu Kanton unterschiedlich) mehrere Monate dauern. Bei allen 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 Grundstücken Weidsicht, Feldmühle und Sonnenplatz ist die Steiner Investment Foundation Grundeigentümerin.

Die für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendeten Zinssätze lagen in der Berichtsperiode zwischen 2.6% und 3.8%.

56 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 dieser beiden Projekte 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 33 378 setzen sich zusammen aus den Akontosteuerzahlungen (Sicherstellung durch die jeweiligen Grundstücksgewinnsteuer-Behörden beim Verkauf einer Liegenschaft) abzüglich der tatsächlichen Grundstücksgewinnsteuern.

Bei den übrigen Forderungen von CHF 168 040 handelt es sich um eine Verrechnung von Kosten an den Entwicklungspartner Steiner AG aus einer Landsicherung.

Auf den Forderungen per 31. Dezember 2017 wurde keine Wertberichtigung gebildet.

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2017 entfallen sämtliche flüssigen Mittel von CHF 43 404 630 auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten

in CHF	31.12.2017
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, welche erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	- 14 300 000
Verbindlichkeiten angefangene Bauten, deren Restkaufpreis nach Baufortschritt bezahlt wird	- 5 194 240
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb für vereinbarte Altlasten	- 1 000 000
Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	- 20 494 240

Latente Steuern

in CHF	31.12.2017
Latente Steuern per 3. März 2017	0
Veränderung latente Steuern 2017	- 3 851 878
Latente Steuern per 31. Dezember 2017	3 851 878

57

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

Die übrigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Instandhaltungsmassnahmen sowie für Notariatskosten.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2017
Noch nicht bezahlte Handänderungssteuern	- 237 540
Noch nicht bezahlte Vertriebsentschädigungen	- 216 788
Noch nicht bezahlte Transaktionsgebühren an Steiner AG	- 176 750
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 101 228
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	- 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		826 803	82 680 300

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		4 500 375	1 038 713

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.

Transaktionsgebühren

Die Transaktionsgebühren von CHF 1128 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	2017
Aufwendungen Depotbank	- 14 340
Sonstige Passivzinsen	
Negativzinsen, welche weiterverrechnet werden können	- 35 569
Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	- 11 649
Übriger Finanzierungsaufwand	- 898
Total Finanzierungsaufwand	- 62 456
Zinsertrag aus der Weiterverrechnung von Negativzinsen	35 569
Zinsertrag	35 569

Beim Erwerb eines Grundstückes durch die Steiner Investment Foundation wird der Restkaufpreis wahrscheinlich 2018 bezahlt. Die dazu benötigten flüssigen Mittel sind auf dem Bankkonto gesperrt. Die daraus resultierenden Negativzinsen trägt die Verkäuferschaft des Grundstückes und können vom Restkaufpreis abgezogen werden (vgl. auch Abschnitt «Verpfändete Aktiven»).

5. Weitere Offenlegungen und Gewinnverwendung

Verpfändete Aktiven

Flüssige Mittel der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

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

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

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

in CHF	31.12.2017
Verpfändetes Bauland	46 187 105

Der Betrag des verpfändeten Baulandes resultiert aus Hypotheken von Banken im Zusammenhang mit 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.

Der Stiftungsrat hat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes des Geschäftsjahres 2017 (Anlagegruppe «Swiss Development Residential») bzw. 2016/17 (Stammvermögen) zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

Gewinnverwendung Stammvermögen

60

in CHF	2016/17
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	73 117
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	73 117
Ausschüttung an die Anleger	0
Vortrag auf neue Rechnung	73 117

Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	2017
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	9 311 392
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	9 311 392
Ausschüttung an die Anleger	0
Vortrag auf neue Rechnung	9 311 392

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche 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 immobilienpezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

Mietausfallquote	nicht berechenbar
Fremdfinanzierungsquote	0.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht berechenbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.59%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.73%
Eigenkapitalrendite	11.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	9.49%
Ausschüttungsrendite	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%
Anlagerendite	nicht berechenbar

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



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, 23. Februar 2018

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 42 bis Seite 61), für das den Zeitraum vom 28. September 2016 bis 31. Dezember 2017 umfassende 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 2017 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 zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- ▶ die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- ▶ in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

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
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Marc Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

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

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» per 31. Dezember 2017 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 6 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, 3 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 zukünftig 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 2017 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf 69.9 Mio. CHF 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, den 15. Februar 2018

Wüest Partner AG


Marcel Scherrer MRICS
dipl. Architekt ETH/SIA
Partner


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

Impressum

© Steiner Investment Foundation, 2018

Der Geschäftsbericht 2017 der Steiner Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die gedruckte deutsche Version.

Fotografie und Visualisierungen ScanderbegSauer (Porträts Seiten 5, 12, 41, Gruppenbild Seite 7 Geschäftsführung); DesignRaum (Visualisierung Seite 34) und in Zusammenarbeit mit Theo Hotz Partner sowie Partner + Partner (Skizze und Visualisierungen Seiten 24, 25); Raumleiter (Visualisierung Seite 24); IMAGINA (Visualisierung Seite 27); Reportair (Bild Seite 29); Riviera Properties (Bild Seite 33); Giovanni Paolo Antonelli (Bild Seite 37); Archiv Steiner Investment Foundation (übrige)
Konzept und Design NeidhartSchön, Zürich
Übersetzung Supertext, Zürich
Druck Neidhart + Schön Print, Zürich

Steiner Investment Foundation

Hagenholzstrasse 56
CH-8050 Zürich
+41 58 445 20 00
info@steinerinvest.ch
www.steinerinvest.ch