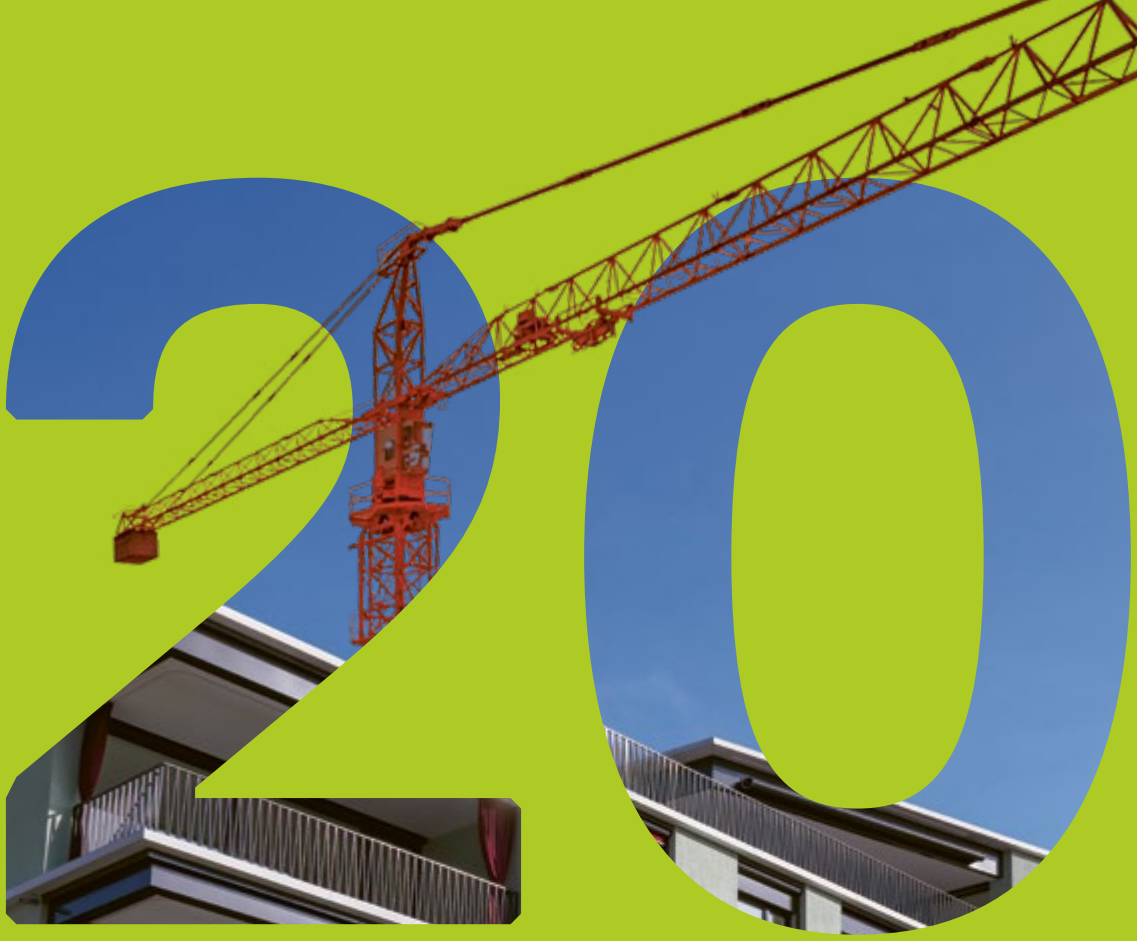


REALE WERTE SCHAFFEN

Geschäftsbericht 2020

STEINER INVEST

Inhalt

Vorwort des Stiftungsrates

Liebe Investoren
Liebe Leser

Das Jahr 2020 war weltweit von grosser Unsicherheit geprägt. Die Gegenwart war schwer zu realisieren, die Zukunft ungewiss. Umso mehr zählten im Geschäftsjahr der Steiner Investment Foundation Werte, die greifbar sind. Unsere Taten wurden spürbar, Ergebnisse sichtbar und die Zusammenarbeit mit unserem Partner Steiner AG wurde weiter gestärkt. Es macht mich stolz zu sagen, dass das Jahr 2020 für uns ganz unter dem Motto der Realisierung stand.

Realisieren, anpacken, machen! Dafür braucht es ein starkes Team mit guten Ideen und dem Willen, Geplantes in die Tat umzusetzen. Auch ich sehe mich als Machertypen. Meine Stärke ist es, eine gute Idee zu erkennen und sofort zu wissen, welche Schritte und Ressourcen nötig sind, damit ein Konzept nicht nur auf dem Papier existiert, sondern auch in der Realität besteht. Dafür habe ich ein grossartiges Team an meiner Seite. Menschen mit einzigartigen Ideen und dem Zeug, Dinge auf den Boden zu bringen. Unser Geschäftsergebnis gibt mir Recht, wenn ich sage, dass wir das auch in diesem Jahr mit Erfolg geschafft haben. Was nicht zuletzt durch unsere enge Partnerschaft mit der Steiner AG möglich wurde.

In einem Jahr, in dem kaum ein Stein auf dem anderen geblieben ist, haben wir geplante Projekte fertiggestellt, bestehende weitergetrieben, einige Spatenstiche gefeiert und keine Verzögerungen auf den Baustellen erlebt.
Um weiterhin stabil aufgestellt zu sein, haben wir bei der Neuakquise auf Diversifikation gesetzt und mittlerweile eine gute Balance aus Projekten in der Ost- und Westschweiz geschaffen. Diese strategische Ausrichtung wirkt sich nicht nur in Krisenzeiten positiv auf unser Risiko-Rendite-Profil aus.

Unser stetig wachsendes Development & Construction Team hat im Jahr 2020 gezeigt: Eine gute Realisierung erkennt man an ihrer sorgfältigen Planung. Statt möglichst schnell möglichst viel umzusetzen, stehen bei uns ein mehrstufiger Entwicklungsprozess und fein abgestimmte Prozesse im Vordergrund. Hier gilt es, das Machbare planerisch vorwegzunehmen, um in der Umsetzung umso effizienter zu sein. Nur so können wir das Renditeversprechen, das wir unseren Anlegern zum Zeitpunkt ihres Investments gegeben haben, auch langfristig halten.

> «Realisieren, anpacken, machen! Dafür braucht es ein starkes Team mit guten Ideen und dem Willen, Geplantes in die Tat umzusetzen.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

«Nachhaltigkeit ist uns als Realisierern von grossen, bleibenden Neubauten und Quartieren immer mehr ein Anliegen.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

Seine Ziele konsequent zu verfolgen, zahlt sich aus: Heute vertrauen fast 70 Investoren auf uns. Bestehende Pensionskassen haben ihr Kapital im Geschäftsjahr deutlich erhöht. Das freut mich besonders, denn es zeigt das grosse Vertrauen, das uns Anleger entgegenbringen. Wir geben unser Bestes, Sie weiterhin mit guten Ideen und eindrucksvollen Realisierungen im Immobilienbereich zu begeistern. Alles mit dem Ziel, dass Ihr Vermögen bei uns nicht nur langfristig gut aufgehoben ist, sondern kontinuierlich nachhaltig wächst.

Nachhaltigkeit ist uns als Realisierern von grossen, bleibenden Neubauten und Quartieren immer mehr ein Anliegen. Mit dem Wegfall des Veräusserungszwangs und der Fertigstellung zahlreicher Projekte wird die Steiner Investment Foundation in den kommenden Jahren Bestandshalter eines schnell wachsenden Portfolios und trägt damit ökologische und gesellschaftliche Verantwortung. Gemeinsam mit einem externen Expertenteam haben wir unser bestehendes Engagement anhand der ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) analysiert und Massnahmen für das kommende Jahr erarbeitet.

Neben dem Ziel, den CO_2 Footprint unserer Immobilien weiter zu verringern, möchten wir unser Portfolio mit einem erwarteten Marktwert von mittlerweile 1.8 Mrd. Franken im kommenden Jahr verdoppeln – ohne an Qualität und Sorgfalt einzubüssen. Dafür sorgt unsere starke Mannschaft, die wir im Jahr 2021 weiter mit hochkarätigen Experten ergänzen werden. Mit drei neuen Stiftungsratsmitgliedern haben wir im Geschäftsjahr bereits den Grundstein dafür gelegt.

Wir hoffen, dass wir uns im kommenden Jahr nicht nur personell vergrössern, sondern auch persönlich wieder mehr zusammenrücken können. Denn gemeinsam schafft man mehr. Das war auch in der Vorbereitung dieses Geschäftsberichtes spürbar. Das geplante Shooting im fertiggestellten Projekt «Gloggeguet» musste aufgrund von Sicherheitsvorkehrungen abgesagt werden. Doch als Machertypen hielten wir die Füsse nicht still, sondern überlegten, wie wir uns Ihnen trotz aller Umstände doch noch im «Gloggeguet» zeigen können. Unsere originelle Darstellung beweist: Wenn die Dinge nicht laufen wie geplant, muss man in der Realisierung umso kreativer sein.

Wir geben unser Bestes, um Sie nicht nur mit dem diesjährigen Geschäftsbericht, sondern auch im Jahr 2021 gemeinsam mit der Steiner AG mit spannenden Anlagelösungen und handfesten Umsetzungen zu begeistern.

Herzlich

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

La Colline
Arlesheim (BL)

«Die vom Stiftungsrat klar definierten Investmentkriterien prägen den gesamten Investmentprozess massgeblich mit und stellen die hohe Qualität unseres Projektportfolios sicher.»

Ajay Sirohi

Reto Niedermann
CEO ad interim
Ajay Sirohi
Stiftungsratspräsident
Viviane Gschwindt
Investor Relations
& Executive Assistant

Investmentprozess

Die Möglichmacher im Investment-Dschungel

Akquirieren, umsetzen, verwalten: Mit Hands-on-Mentalität und fein aufeinander abgestimmten Prozessen stellt die Anlagegruppe auch im Jahr 2020 die Renditeerwartungen ihrer Anleger sicher.

Grosse Akquisitions-Pipeline, zukunftsfähige Projekte, attraktive Rendite: Auch in unsicheren Zeiten verdoppelt die Steiner Investment Foundation ihren Portfoliowert und bietet Vorsorgeeinrichtungen eine nachhaltige Anlagelösung mit Schweizer Immobilienprojekten. Vorteile: Optimale Risikoallokation und faire Beteiligung am Entwicklungserfolg. Wie funktioniert das Immobilienentwicklungsgefäss genau? Eine Erfolgsgeschichte in **3 Schritten:**

1

Akquisition

Bei der Auswahl ihrer Projekte setzt die Steiner Investment Foundation auf beste Standorte, doch nicht alles auf eine Karte: Interessant sind Ballungsräume, genauso wie Grundstücke, mit denen man auch bei verschiedenen Zukunftsszenarien stabil aufgestellt ist. Die Transaction Manager Tony Klose und Milan Dejanovic prüfen in enger Abstimmung mit CFO Peter Hausberger jede Investitionsmöglichkeit sorgfältig auf Machbarkeit und Rentabilität.

Tony Klose
Senior Transaction Manager

«Wir prüfen die finanzielle, rechtliche und bauliche Situation und beziehen sämtliche Umweltaspekte mit ein.»

Nach welchen Kriterien wählt ihr eure Projekte aus?
Tony Klose: «Im gesamten Entwicklungsprozess, der mit Beginn der Transaktionsphase startet, sind wir gezwungen, sämtliche Risiken zeitnah zu erkennen und zu kalkulieren. Wir prüfen die finanzielle, rechtliche und bauliche Situation und beziehen sämtliche Umweltaspekte mit ein. Massgebender Wert bildet der interne Zinsfuss (IRR – Internal Rate of Return). In diesem werden alle Faktoren zusammengeführt – qualitativ und quantitativ.»

Peter Hausberger: «Das Mindestmass für den IRR liegt bei 5.5 Prozent. Das heisst, alle Projekte, die diese Rentabilität erreichen, werden akquiriert. Alle anderen fallen raus.»

Milan Dejanovic
Senior Transaction Manager

«Bereits in der Vorselektionsphase fällt ein Grossteil der angebotenen Projekte raus.»

Seit der Gründung im Jahr 2016 hat die Steiner Investment Foundation Immobilienprojekte im Wert von über 4 Mrd. Franken vorselektiert und geprüft. Wie hoch ist der Anteil, der es am Ende ins Portfolio schafft?
Milan Dejanovic: «Unser mehrstufiger Transaktionsprozess funktioniert nach dem Trichterprinzip: Bereits in der Vorselektionsphase fällt ein Grossteil der angebotenen Projekte raus. Aufgrund des strikten Auswahlverfahrens, das auf unseren Anlagekriterien basiert, wurden bis heute rund 10 Prozent aller vorsondierten Projekte für eine Akquisition freigegeben.»

Wer trifft die Entscheidung darüber, welches Projekt akquiriert wird?
Tony Klose: «Für die Freigabe der Kaufempfehlungen ist neben der Geschäftsleitung unser Investment Committee zuständig. Das vierköpfige Team besteht aus fachlich versierten, namhaften Persönlichkeiten aus dem Schweizer Real-Estate-Sektor. Alle Mitglieder bauen auf einen langjährigen und umfangreichen Track Record auf, was für die Beurteilung der Kaufentscheidungen massgebend ist.»

Milan Dejanovic und **Tony Klose**

Darius Radowski
Krishny Thilagakumaran
Roman Pechlaner
Development & Construction Managers (v.l.n.r.)

«Höchste Ansprüche an Qualität und renditeoptimierte Projektierung sind für uns kein Widerspruch. Im Gegenteil, sie sind Teil unserer Erfolgsstrategie.» **Darius Radowski**

2

Projektentwicklung & Umsetzung

Nach erfolgreicher Akquisition geht die Arbeit für Tobias Meyer, Head of Development & Construction, und sein Team los. Oberstes Ziel ist hier, frühzeitig zu Planungs-, Kosten- und Terminsicherheit zu gelangen. Dafür arbeitet die Steiner Investment Foundation Hand in Hand mit Steiner AG als führendem Schweizer Projektentwickler zusammen. Mit erfolgreicher Baubewilligung schliesst die Steiner Investment Foundation für die Realisierung der Immobilienprojekte einen TU-Werkvertrag ab.

Wie sind die Aufgaben in der Zusammenarbeit mit Steiner AG als Totalunternehmer verteilt?
Tobias Meyer: «Die Steiner AG sorgt mit der Projekt- und Bauleitung für die fach- und termingerechte Ausführung des Werkes. Das Projektmanagement auf Bauherrenseite bleibt in unserer Hand. Dabei betreiben wir kein passives Monitoring, sondern arbeiten in jeder Phase des Projektes aktiv und lösungsorientiert mit. Wir nehmen regelmässig an Bauherrensitzungen teil, machen Begehungen auf der Baustelle und führen das Vertrags- und Kostencontrolling durch. Dabei verlieren wir die gesteckten Projektziele bezüglich Ökonomie, Ökologie und Sozialem nie aus den Augen. Hier stellen unsere hochqualifizierten Experten aus den Bereichen Architektur und Immobilienwirtschaft die Interessen unserer Investoren sicher.»

Wann ist die Arbeit für das Development & Construction Team abgeschlossen?
Tobias Meyer: «Wir beenden den Auftrag mit der termingerechten Übergabe einer Immobilie an die Mieter und Käufer. Danach geht die Liegenschaft zur Verwaltung an unser Asset Management über.»

Darius Radowski
Development & Construction Manager
Tobias Meyer
Head of Development & Construction
Roman Pechlaner
Senior Development & Construction Manager
(v.l.n.r.)

Naime Limani
Associate Asset Management

«Im vernetzten Denken ergeben sich Synergien, die zu ausserordentlichen Ergebnissen führen.»

3

Verwaltung & Vermarktung

Die Hauptaufgaben des Asset Managements sind die Steuerung, Umsetzung und Kontrolle des Immobilienportfolios. Im Zentrum stehen dabei alle wertbeeinflussenden Massnahmen, dazu gehören die Vermarktung und die Verwaltung der Wohn- und Gewerbeprojekte. Mit ihrem Durchsetzungsvermögen, breitem Wissen und Verhandlungsgeschick stellt Immobilienexpertin Naime Limani die entscheidenden Kompetenzen im Asset Management unter Beweis.

Wie kann die Verwaltung von Immobilien die Rendite eurer Investoren beeinflussen?
Naime Limani: «Vorteil der Steiner Investment Foundation ist, dass wir Neubauprojekte im Bestand haben. Das heisst, dass die Verwaltungskosten am Anfang sehr tief sein werden, was die Rendite positiv beeinflusst. Auch vorteilhaft auf die Rendite wirken sich aktive Zwischennutzungen aus, wie wir sie beispielsweise gerade für das Projekt ‹Jardin des Nations› in Genf planen. Damit sorgen wir für die frühzeitige und ununterbrochene Belebung der Standorte.»

Wann beginnt ihr mit der Vermarktung?
Naime Limani: «Mit der Vermarktung starten wir bereits in der frühen Bauphase unserer Projekte. Dabei arbeiten wir mit qualifizierten Maklern vor Ort zusammen. Sie kennen die Standorte am besten und wissen, worauf Mieter und Käufer Wert legen. Für das Vermietungsmanagement setzen wir in erster Linie auf die Privera AG – sie ist die führende unabhängige Immobiliendienstleisterin der Schweiz.»

Peter Hausberger, CFO
Naime Limani, Associate Asset Management

Mit dem Wegfall des Veräusserungszwangs dürfen Anlagegruppen ihre Objekte nach Fertigstellung im Portfolio belassen und müssen nicht zwingend verkaufen. Welche Chancen ergeben sich daraus?
Naime Limani: «Statt Projekte in einem ungünstigen Marktumfeld verkaufen zu müssen, können wir weiter in unser Immobiliengefäss investieren. Das schützt vor allem die Interessen unserer Investoren. Ein fertiggestelltes Objekt veräussern wir erst dann, wenn es für unsere Anleger die besten Gewinne verspricht.»

Vernetzt denken, ergebnisorientiert handeln.
Von der Projektakquise bis zur Schlüsselübergabe sind es drei Schritte – doch der Erfolg liegt im gemeinsamen Ziel: Auch wenn bei der Steiner Investment Foundation echte Spezialisten am Werk sind, denkt jeder über seinen Arbeitsbereich hinaus. Im vernetzten Denken ergeben sich Synergien, die zu ausserordentlichen Ergebnissen führen.

Investmentprozess

«Planung ist auch Realisierung»

Seit 2017 unterstützt Luzius Hitz die Steiner Investment Foundation im Aufbau ihres Development & Construction Office. Als Architekt und Bauherrenvertreter ist er in allen Phasen involviert: bei der Vorsondierung von Kaufobjekten, im Entwicklungs- und Planungsprozess sowie bei der Umsetzung auf der Baustelle. Luzius Hitz über planerisches Denken, den Lebenszyklus von Gebäuden und darüber, warum seine Arbeit einer Bergtour gleicht.

Luzius Hitz, welchen Stellenwert hat die Planung in der Projektentwicklung bei der Steiner Investment Foundation?
Luzius Hitz Wir stellen uns in jeder Planungsphase die Frage der Machbarkeit. Auch Planung ist Realisierung. Wenn man beim Kauf eines Objektes nicht zu Beginn die richtigen Fragen stellt, holt einen das später in der Bauphase ein. Bestimmte Risiken und Kosten muss man bereits beim Vorsondieren eines Projektes transparent machen. Ich denke beispielsweise an Altlasten im Baugrund, geologische Voraussetzungen, Gebäudestrukturen, aber auch städtebauliche und politische Rahmenbedingungen. All das nehmen wir planerisch vorweg, denn manche Dinge kann man in der Realisierung nicht mehr heilen. Je früher wir die Weichen für das Machbare stellen, desto reibungsloser entsteht das Produkt. Auch Kosten, die sich durch eine nicht vorausschauende Planung multiplizieren, können so frühzeitig aufgedeckt werden.

«Man muss sich zu jedem Zeitpunkt und in jeder Phase die Frage der Machbarkeit stellen.»

Wie könnt ihr bereits in der Anfangsphase den gesamten Bauprozess überschauen?
Hier helfen uns digitale Planungsprogramme wie BIM (Building Information Modeling). Wenn wir ein Projekt gekauft haben, und in der Regel ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchführen, müssen die Architekten am Schluss ein BIM-Modell vorlegen. Da sieht man bereits: Wie ist die Struktur des Gebäudes, wie wird gebaut? Die Fachplaner können alles sorgfältig durchrechnen. So wird die Baurealisation schon in der Planung virtuell vorweggenommen.

Welche neuen Anforderungen stellt das an Entwickler und Planer?
Entwickler dürfen nicht in einer Ideen- und Konzeptwolke schweben bleiben. Sie müssen frühzeitig alle im Projekt beteiligten Personen ins Boot holen und entsprechende Experten beauftragen. Sie müssen in der Konzeptphase Varianten für die Machbarkeit erbringen. Entwickler und Architekten sollten den Austausch nicht scheuen, nicht isoliert denken, sondern miteinander Lösungen finden. Ein Teil der Leistung in der Ausführung muss schon vorgezogen erbracht werden. Man kann es sich nicht mehr leisten zu sagen: das ist der Plan und beim Bauen werden wir sehen, wie er umgesetzt werden kann.

«Gute Bauten sind, wenn sich Menschen darin wohlfühlen und wenn dabei Gesellschaft entsteht.»

Luzius Hitz
Mitglied des Stiftungsrates

Was wäre hier z. B. ein Risiko?
Beim Kauf einer grossen Industriebrache wäre es fatal, nicht genügend Abklärungen bezüglich Altlasten und Baugrund vorzunehmen. Es müssen genügend Probebohrungen empfohlen werden, damit der Baugrund zuverlässig eingeschätzt werden kann. Hier zu sparen, holt einen früher oder später ein. Weiss man frühzeitig, was auf einen zukommt, kann man z.B. das statische Raster entsprechend anpassen. Kurz vor Baubeginn lassen sich solche Umplanungen oftmals nur noch mit Einschränkungen und Mehrkosten lösen. Das ginge immer zulasten der Bewohner oder in unserem Fall zulasten der Rendite, die wir unseren Anlegern versprochen haben.

Wenn Architekten immer schon beim Planen an die Umsetzung denken müssen, hemmt das nicht die Kreativität?
Jeder Bau, egal wie künstlerisch er geplant ist, ist am Ende auch ein Zweckbau. Er muss funktionieren, er muss halten, er muss Generationen überdauern, auch im Sinne der Nachhaltigkeit. Gute Bauten sind, wenn sich Menschen darin wohlfühlen und wenn dabei Gesellschaft entsteht. Deshalb erwarte ich von einem Architekten, dass er sich auch als Konstrukteur und Städtebauer verhält.

«Als Bauherrenvertreter bin ich wie ein Bergführer.»

Welche Erwartungen stellt die Steiner Investment Foundation an ihr Development & Construction-Team?
Dass man sich mit beiden Situationen auskennt: dem Entwickeln und dem Bauen. Unser Head of Development & Construction Tobias Meyer war ursprünglich Architekt, zog dann die Stiefel an und ging in die Bauleitung und schliesslich wieder zurück in die Bauherrenvertretung. Wenn er sich mit seiner Erfahrung in der Entwicklung etwas anschaut, dann spürt er förmlich unter den Füssen, was später auf ihn zukommt. Entsprechend nimmt er die richtigen Leute zusammen und stellt mit seinem Team die richtigen Fragen.

Wann ist ein Projekt fertig realisiert?
Ein Wohnprojekt ist in meinen Augen erst dann fertig entwickelt und realisiert, wenn mindestens 90 Prozent der Bewohner eingezogen sind. Denn erst dann können wir das Renditeversprechen, das wir unseren Pensionskassen geben, einlösen. Bei der Quartierentwicklung geht die Realisierungsverantwortung noch weiter über das Bauprojekt hinaus. Wir wollen keine marktfremden Einöden, sondern städtisches Leben kreieren. Deshalb binden wir schon früh lokale Behörden, Anwohner und auch Soziologen in unsere Entwicklungspläne mit ein.

Wie wichtig ist Nachhaltigkeit im Bau?
Wenn wir davon ausgehen, dass Wohnhäuser mit einer guten Tragstruktur theoretisch über 100 Jahre bestehen könnten, ist der Nachhaltigkeitsaspekt evident wichtig. Damit eine Immobilie wirtschaftlich bleiben kann, muss sie sich gesellschaftlichen Veränderungen anpassen können. Darüber sollte man sich bereits im Development Gedanken machen und ein Gebäude entsprechend flexibel bestellen. Zum Beispiel kann man zusätzliche Zwischenwände, Ersatz von neuen Fenstern, Sanitäranlagen oder Bodenbeläge auch mit BIM planen, kalkulieren und hocheffizient umsetzen.

Was macht einen guten Umsetzer aus? Wie bringt man die Dinge, die in der Theorie perfekt geplant sind, am Ende auf den Boden?
Man muss immer interessiert und offen für alles sein. Wenn man sich einer Sache verschliesst, bekommt man nie den Blick fürs Ganze. Als Bauherrenvertreter bin ich wie ein Bergführer. Ich sage, wie warm wir uns anziehen und welche Ausrüstung wir mitnehmen müssen, um am Ziel die perfekten Bedingungen zu haben. Wenn man einmal unterwegs ist, lassen sich bestimmte Dinge nicht mehr ändern. Bei der Steiner Investment Foundation arbeiten «Bergführer», die selbst mit hochgehen und damit auch die volle Verantwortung für ihr Tun übernehmen.

Anhand eines BIM-Modells kann die Realisation (im Bild das Feldmühle-Areal) virtuell vorweggenommen werden.

Highlights 2020

Erfolgreiche Entwicklungsprojekte seit der Gründung 2016

40

Dritte ordentliche Anlegerversammlung

26. März 2020

NAV der Anlagegruppe

CHF 129.61 SDR

CHF 104.03 SDC

Gezeichnetes Kapital

CHF 162 Mio.

Rendite 2020

6.66% SDR

4.03% SDC

Erwarteter Marktwert aller Immobilienprojekte bei Fertigstellung

CHF
SDR 1.8 Mrd.
CHF
SDC 93.1 Mio.

Volumensteigerung des Nettovermögens

+57%

Fertigstellungen

& Weggishof Gloggeguet

Neue Entwicklungsprojekte 15

Emissionen 4

Spatenstich

Bramois
Sion (VS)

Kontinuierliches Wachstum

+118%
investiertes Kapital

Portfoliopositionierung

«Sehr gut»
Rating nach Wüest Partner AG

Nettovermögen

CHF
539 Mio. SDR
CHF
15.6 Mio. SDC

Executive Summary

Auch in Krisenzeiten konnte die Steiner Investment Foundation an das beeindruckende Wachstum der Vorjahre anknüpfen. Allein im Geschäftsjahr 2020 hat sich das investierte Kapital von 300.5 Mio. auf 656 Mio. Franken erhöht und damit mehr als verdoppelt. Gleichzeitig hielt sich die Rendite bei stabilen 6.66 Prozent. Damit gehört die Anlagestiftung bereits nach vierjährigem Bestehen zu den am besten performenden Immobilienanlagegruppen im Wohnungsbereich und damit zu den grossen Playern im Markt.

«Die Akquisition von 15 rentablen Entwicklungsprojekten mit hohen Aufwertungschancen hat uns 2020 weiter ertragsstark gemacht. Dass wir unser Volumen bei fast gleichbleibender Rendite in diesem Ausmass steigern konnten, ist ein grosser Erfolg», erklärt CEO ad interim Reto Niedermann. «Gleichzeitig reflektiert das Ergebnis, dass wir mit dem Geld unserer Anleger sorgsam und verantwortungsvoll umgehen», fügt der Chef des Unternehmens hinzu.

Mit dem prestigeträchtigen «Jardin des Nations» hat sich die Anlagestiftung gleich zu Beginn des Geschäftsjahres ihr erstes Projekt-Highlight in Genf gesichert. Mit fast 60 000 Quadratmetern Grundfläche und einem Volumen von 555.7 Mio. Franken setzt das akquirierte Projekt neue Massstäbe. Weiterer Meilenstein im Projektportfolio ist ein Share Deal, der aus fünf vielversprechenden Wohnprojekten in Bern besteht. Mit mittlerweile 37 erfolgreichen Akquisitionen hat sich die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» zu einem etablierten Immobiliengefäss mit einem geschätzten Marktwert von 1.8 Mrd. Franken etabliert.

«Das Jahr 2020 war für die Steiner Investment Foundation in Hinblick auf Investitionen, Personal, Kapital und Projekten von Wachstum geprägt. Möglich wurde dies nur dank unserer grossartigen Teams aus Machertypen, die jeden Tag alles gegeben und auch in schwierigen Zeiten nie den Fokus verloren haben.»

Reto Niedermann
CEO ad interim

Mit einem Fertigstellungswert von 93.1 Mio. Franken ist die Ende 2019 lancierte «Swiss Development Commercial» mit drei ersten Gewerbeprojekten erfolgreich gestartet. Der Fokus der neuen Anlagegruppe liegt auf Service Apartments, Co-Working-Spaces, Ärztehäusern, Logistikarealen sowie auf innovativer Gewerbenutzung. Dank eines breit diversifizierten Portfolios und langjährigen Projekthorizontes, bei dem sich Abverkäufe und Investitionen die Waage halten, sichert die Anlagestiftung ihren Investoren ein stabiles finanzielles Fundament.

Auch personell hat sich die Steiner Investment Foundation im Geschäftsjahr breit aufgestellt. Ausgewiesene Immobilienexperten verstärken die Teams Transaction Management, Development & Construction und Investor Relations. Auch die Bereiche Asset Management, Marketing und Executive Assistance wurden ausgebaut. Die drei neuen Stiftungsratsmitglieder Luzius Hitz, Andreas Hürlimann und Hendrik van der Bie unterstützen die Anlagegruppe mit ihrer langjährigen Erfahrung in den Bereichen Bauherrenschaft, Immobilienfinanzierung und Sustainability. Die Steiner Investment Foundation verabschiedet sich von Stiftungsratsmitglied Urs Rudin und bedankt sich für drei Jahre wertvolle Unterstützung beim Aufbau der Anlagestiftung.

Ausgewählte Referenzanleger

RLC Architektur, Projektentwicklung

Webereiweg
Buchs (AG)

Ausblick 2021

Laut Trendbarometer der Ernst & Young AG bleibt die Schweiz für Investoren auch 2021 ein äusserst interessanter Immobilienmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Attraktivität sogar leicht gestiegen. Der Schweizer Markt wird als krisenresistenter «sicherer Hafen» gesehen. Wohnprojekte stehen nach wie vor im Fokus von Investoren, was die Anlagegruppe im gezielten Aufbau ihres gut diversifizierten Neubauportfolios mit hoher Wertschöpfung bestärkt.

Megatrends wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung und demografischer Wandel werden die Branche im kommenden Jahr noch stärker beeinflussen. Sei es bei CO_2-Einsparungen oder bei Kriterien in der Ankaufsbewertung. Mit einem mehrstufigen Transaktionsverfahren und aktivem Risikomanagement über den gesamten Entwicklungsprozess hinweg garantiert die Steiner Investment Foundation ein nachhaltiges Entwicklungsportfolio, mit dem Pensionskassen auch bei verschiedenen Zukunftsszenarien stabil aufgestellt sind.

Die Stiftung ist überzeugt, dass Immobilienanlagen weiterhin ein überdurchschnittlich gutes Risk-Return-Profil aufweisen werden. Neben der Aussicht auf eine stabile Rendite profitieren Investoren mit der Steiner Investment Foundation von einem erfahrenen Management, unternehmerischer Stabilität und der Fähigkeit, schnell und agil auf neue Marktsituationen zu reagieren.

Mit vier geplanten Fertigstellungen und fünf Projekten, die in die Bauphase kommen, blickt die Steiner Investment Foundation auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr 2021. Bereits zu Beginn des neuen Geschäftsjahres wurde das Fundament für neue Realisierungen gelegt: Die Anlagegruppe sicherte sich erste exklusive Kaufzusagen und treibt damit ihr gezieltes Wachstum weiter voran.

«Jeder Baukran ist der Beweis einer erfolgreichen Projektentwicklung. Daher gehen wir mit grossem Elan unsere neusten Ausführungsprojekte an.»

Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Nachhaltiges Denken als Erfolgsgarant

Mit vorausschauender Planung, fein abgestimmten Prozessen und einem Gespür für gesellschaftliche und ökologische Trends wird die Steiner Investment Foundation dem Anspruch von Anlegern gerecht, dass Investitionen nachhaltig langfristig rentabel bleiben.

Mit dem Wegfall des Veräusserungszwanges und der Fertigstellung zahlreicher Projekte wird die Steiner Investment Foundation in den kommenden Jahren Bestandshalter eines schnell wachsenden Portfolios. Da Gebäude über lange Zeit bestehen und einen hohen Nutzen generieren sollen, ist Nachhaltigkeit beim Entwickeln und Managen von Immobilien wichtiger denn je. Trends wie neue Wohn- und Familienmodelle, steigendes Sicherheits-, Gesundheits- und Umweltbewusstsein, hohe Energiepreise, knappe Baulandreserve und der fortschreitende Klimawandel müssen vorweggenommen werden, um Risiken entgegenzuwirken.

Mitsprache bringt Mehrwert

Ziel eines jeden Projektes ist es, städtebauliche Qualität zu sichern und auch nachfolgenden Generationen Raum für Leben und Gemeinschaft zu bieten. Deshalb bindet die Steiner Investment Foundation bei der Realisierung von Wohnquartieren frühzeitig wichtige Interessensgruppen, wie lokale Behörden und Anwohner, in den Entwicklungsprozess mit ein. Im gemeinsamen Dialog können Flächen ökonomischer geplant und Gebäude bereits im Entstehungsprozess so optimiert werden, dass sie gesellschaftlichen Mehrwert bieten.

Gut ausbalanciertes Portfolio wirkt Investitionsrisiken entgegen

Die Wohnüberbauungen im SDR-Portfolio verfügen über flexible Grössen und Grundrisse sowie einen guten Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen. Damit nimmt die Anlagegruppe den gesellschaftlichen Trend zu einer älter werdenden Bevölkerung und zu neuen Wohnformen vorweg und wird auch in Zukunft gesuchte Produkte anbieten können. Gleichzeitig tragen die entwickelten Objekte zu gut durchmischten, sicheren Quartieren bei und unterstützen die Ziele der jeweiligen Gemeinde. Vorteil: Die Werterhaltung aller an diesem Standort erbauten Gebäude wird gestärkt und das Risiko für Investitionen reduziert.

Die für die Steiner Investment Foundation relevanten Nachhaltigkeitsthemen in den Bereichen **Umwelt**, **Soziales** und **Unternehmensführung**:

Umwelt
(Environment)

- Umweltverträgliche Mobilität
- Energieeffizienz
- Primärenergiebedarf (erneuerbar)
- CO_2-Emissionen
- Graue Energie
- Schadstoffe (Grundstück, Gebäude)
- Wasser
- Naturgefahren
- Flächennutzung
- Sanierungs- und Rückbaufähigkeit
- Biodiversität
- Nutzungsflexibilität und -variabilität

Soziales
(Social)

- Demografische und soziale Rahmenbedingungen
- Bezahlbarer Wohnraum
- Quartierskontext
- Erreichbarkeit
- Infrastruktur (Grundversorgung, Gastronomie usw.)
- Architektonische und städtebauliche Qualität
- Funktionalität
- Immissionen (Lärm, Radon, Elektrosmog)
- Thermische Behaglichkeit
- Raumluft- und Lichtqualität
- Hindernisfreiheit
- Begegnungsförderung

Unternehmensführung
(Governance)

- Corporate Governance
- Geschäftsethik
- Compliance
- Risikomanagement
- Anstellungs- und Arbeitsbedingungen
- Transparenz gegenüber Investoren
- Lebenszykluskosten

Effiziente Planung ist die halbe Umsetzung

Auch bei den geplanten Bürogebäuden im neuen SDC-Portfolio haben gesellschaftliche Nachhaltigkeitsziele eine grosse Bedeutung. Die entstehenden Co-Working-Spaces fördern den sozialen Austausch. Gleichzeitig ermöglichen sie dank Desksharing eine deutliche Einsparung an Fläche. Mit Hilfe von digitalen Planungsmethoden wie BIM (Building Information Modeling) werden verschiedene Dienstleister aus den Bereichen Energie, Wasser, Holzbau usw. frühzeitig in den Entwicklungsprozess eingebunden, was zu gut koordinierter Planung, effizienter Ausführung und damit zum Einhalten des Renditeversprechens führt.

Nicht-fossile Heizsysteme als Standard

Als Beitrag zum Klimaschutz setzt die Steiner Investment Foundation in allen Projekten nachhaltige, CO_2-arme Energiequellen für Heizung und Warmwasser ein, wie beispielsweise Erdsonden-Wärmepumpen, Seewasser-Wärmepumpen, Fernwärme oder Solarenergie. Wo möglich, werden die Neubauten im Minergie-Standard geplant. Als Mitglied im Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) kann die Steiner AG als wichtigster Entwicklungspartner auf Kundenwunsch erhöhte Nachhaltigkeitsanforderungen bei der Planung und Realisierung von Projekten umsetzen.

Mit klarer Zielsetzung durch eine sich schnell verändernde Zeit

In Zukunft wird die Immobilienbranche immer stärker vom Bewusstseinswandel und von rechtlichen und politischen Vorgaben geprägt sein. Auch bei Investoren rückt das Thema Klimaschutz in den Vordergrund. Die Steiner Investment Foundation hat die Chance erkannt und optimiert ihr Portfolio schrittweise in Bezug auf Energieeffizienz und im Hinblick auf gesellschaftliche und umweltrelevante Zielsetzungen weiter. Damit wird sie dem Anspruch von Pensionskassen gerecht, dass sämtliche Investitionen nachhaltig langfristig rentabel bleiben.

Sustainability

Lebensraum für alle Sinne

Im Ende 2020 fertiggestellten «Weggishof» verschmelzen Wärme und Gemütlichkeit. Der innovative Holzbau am Vierwaldstättersee setzt einen neuen Standard in puncto Nachhaltigkeit und verspricht seinen Bewohnern einzigartigen Wohnkomfort mit ökologischem Flair.

Der «Weggishof» fügt sich architektonisch beispielhaft in die touristische Region der Innerschweiz ein. Das innerhalb von zwei Jahren realisierte Neubauprojekt umfasst 20 Eigentumswohnungen, die als terrassierte Bebauung in ressourcenschonender Holz-Hybridbauweise umgesetzt wurden. Als Standort bot sich eine ehemalige Gärtnerei an. Statt des «Baus auf grüner Wiese» wurde eine nachhaltige Umnutzung und effiziente Flächengestaltung erzielt.

Auch im Innenbereich versprüht der «Weggishof» durch seine Materialisierung aus Holzoberflächen grosse Behaglichkeit und ökologisches Flair. Hindernisfreie Zugänge, energiesparende LED-Beleuchtung, wassersparende Hähne und eine CO_2-arme Wärmeversorgung runden das nachhaltig geplante architektonische Konzept ab.

Die sehr gute Alltagsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe erleichtert den Bewohnern des «Weggishofes» eine ressourcenschonende Lebensführung. Der Weg zum Einkaufszentrum, Restaurant, Arzt, Coiffeur sowie zur Schule und zum Kindergarten kann bequem zu Fuss erledigt werden. Dank der eigenen zentralen Bushaltestelle erreichen die Bewohner auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch die Zentren Zug, Luzern, Schwyz und Zürich.

Miet- und Eigentumswohnungen mit effizienten Grundrissen sorgen für bezahlbaren Wohnraum und eine gute soziale Durchmischung, was den «Weggishof» besonders für junge Familien und ältere Menschen interessant macht.

Aktueller Stand
der Vermarktung:
weggishof.ch

Weggishof
Weggis (LU)

Die Anlagestiftung auf einen Blick

2016 gegründet

1. Schweizer Anlagestiftung mit Fokus auf Immobilienprojektentwicklung

Reguliert

von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Anlagegruppen

«Swiss Development Residential»

Lancierung März 2017

«Swiss Development Commercial»

Lancierung November 2019

Werte

- Innovationsdenken
- Partnerschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Kompetenzen

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

Optimale Risikoallokation und **faire** Beteiligung am Entwicklungserfolg.

unabhängig & selbstverwaltet

Exklusiv

für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen

40 Immobilienprojekte

Stiftungsrat

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

Gremien

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

Stiftungsrat

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

Geschäftsführung

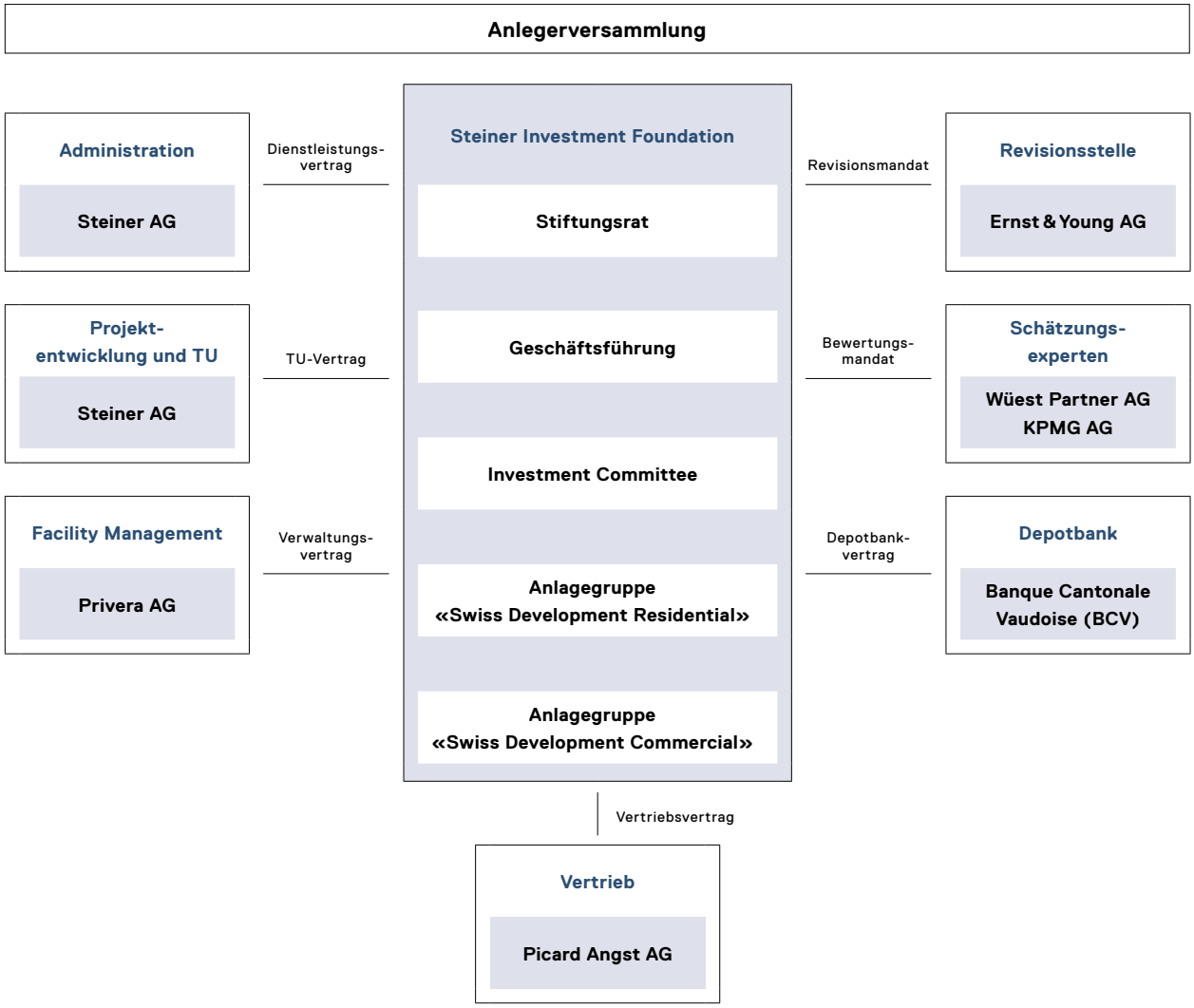
Peter Hausberger
CFO
Reto Niedermann
CEO ad interim
Tobias Meyer
Head of Development & Construction
(v.l.n.r.)

Investment Committee

Dr. Christoph Zaborowski
Stv. Vorsitzender
Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Mitglied
Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Mitglied
Michael Schiltknecht
Vorsitzender
(v.l.n.r.)

Organigramm

Beteiligte Personen, Gremien und Vertragsstrukturen in der Übersicht.



Organisation

Stiftungsrat

Ajay Sirohi
Präsident

«Ich bin ein Machertyp und erkenne schnell, welche Schritte und Ressourcen nötig sind, um eine gute Idee effektiv umzusetzen.»

CFO und Mitglied des Vorstandes der Steiner AG seit 2011

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

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

Master in Business Administration/ Master in International Business

Bachelor in Mathematik

«Meine Devise für transparentes und verantwortungsvolles Handeln im Investitionsumfeld: Sagen, was man macht; machen, was man sagt.»

Andreas Hürlimann
Mitglied

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

Verwaltungsratspräsident des Sustainable Real Estate Switzerland SICAV

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

Master of Science/ETH Zürich

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

Luzius Hitz
Mitglied

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

Über 20 Jahre Erfahrung als Bauherrenberater bei der ABB Immobilien AG und Schweiz-Immo AG

Selbstständiger Architekt und Bauherrenvertreter für private und institutionelle Investoren/ HITZBauherrenBerater GmbH

Master in Architektur ETH

«Nur wer interessiert und offen ist, kann das, was in der Theorie perfekt geplant ist, am Ende auch auf den Boden bringen.»

«Wer etwas tut, verliert nie. Entweder man gewinnt oder man lernt.»

Hendrik van der Bie
Mitglied

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

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

Mitglied verschiedener Anlagekommissionen von Pensionskassen und Stiftungen

Executive MBA der Universität St. Gallen

Certified Master of Financial Planning

Eidg. dipl. Finanzanalytiker und Vermögensverwalter

Betriebsökonom HWV

Geschäftsführung

Reto Niedermann
Vizepräsident,
CEO ad interim

«Ohne die Realisierung einer Idee gibt es keine Idee.»

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

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

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

Eidgenössischer Prüfungsexperte für Marketing- und Verkaufsleiter

«Realisierung ist der Moment der Wahrheit, an dem reale Werte geschaffen werden.»

Peter Hausberger
CFO

Mehrjährige Erfahrungen in der Immobilienbranche und in der Geschäftsführung

CFO der SuissePromotion Immobilien AG, Zug

CFO der Unternehmensgruppe Wetscher, Innsbruck/Österreich

Executive MBA in Business Engineering an der Universität St. Gallen

Diplomstudium Wirtschaft & Management am Management Center Innsbruck

Tobias Meyer
Head of Development & Construction

20 Jahre Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche

Bauherrenvertretung für Investitions-, Entwicklungs-, Neubau- und Sanierungsprojekte

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

Dipl. Architekt ETH und MAS in Baumanagement

«‹Machen› bereitet mir so grosse Freude, weil ich dabei Wissen, Können und Erfahrung anwenden und weitergeben kann.»


VEA Ruisseau
Meyrin (GE)

Investment Committee

Michael Schiltknecht
Vorsitzender

«Nur wer es versteht, eine gute Idee umzusetzen, wird Erfolg ernten.»

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

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

Verschiedene Verwaltungsratsmandate

Dozent an der Hochschule für Wirtschaft Zürich

Dipl. Architekt ETH und Betriebsökonom FH

«Als Machertyp finde ich es spannend, Dinge zu entwickeln und zu realisieren. Eben ‹machen›!»

Dr. Christoph Zaborowski
Stellvertretender Vorsitzender

Eigentümer/REFL Invest AG

Mitglied des Verwaltungsrates von: Von Rotz Holding AG und Fundamenta Group Holding AG

Präsident des Verwaltungsrates/ Deal Estate AG/BS2 AG

Mitglied des Aufsichtsrates/ Fundamenta Group Deutschland AG

Mitglied des Investmentkomitees/ FG Wohninvest Deutschland

Mitglied des Immobilienausschusses/PK Lonza

Member of the Board/ COL Wine Ltd

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

Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Mitglied

Leiterin Immobilienmanagement/ Pensionskasse ALSA

Fachmitglied der eidgenössischen Schätzungskommission/ Kanton Zürich

Freie Immobilienberaterin mit internationalem Netzwerk

Immobilienexpertin mit über 20 Jahren Berufserfahrung

Dissertation/Technische Universität München (TUM)

Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»

«Ich bin ein Machertyp, weil ich andere gut für eine Vision motivieren kann.»

«Erfolg ist, wenn man neue Ideen mit einem starken Team in die Realität umsetzt.»

Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Mitglied

Leiter CC Immobilienmanagement/Hochschule Luzern

Mitgründer und VRP Engel & Völkers Wohnen Schweiz

Führte Immobilienportfolios von über 1 Mrd. Franken

Mitglied verschiedener Stiftungsräte und Investment Committees

Digitalisierungsexperte und Business-Angel

Promotion/Universität St. Gallen

Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»

Geschäftsführung

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

Anlagegruppen

Erste Wahl für die Immobilienanlagen der Schweizer Vorsorgeeinrichtungen.

Suchprofil
«Swiss Development Residential»

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) ist eine innovative und nachhaltige Anlagelösung mit aktuell über 37 schweizerischen Wohnprojekten. Das gut diversifizierte Portfolio setzt sich aus der Akquisitionspipeline der Steiner AG sowie aus unabhängigen Immobilienkäufen zusammen. Bei der Projektauswahl hat die ausgewogene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten Priorität.

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

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

Lagen
- Schweizer Städte mit über 20 000 Einwohner und deren Einzugsgebiete
- Attraktive Mikrolagen mit guter Verkehrsanbindung

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

Anlagevolumen
20–150 Mio. Franken pro Projekt

Anlagezielrendite
5.5%

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

Suchprofil
«Swiss Development Commercial»

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

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

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

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

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

Anlagevolumen
20–100 Mio. Franken pro Projekt

Anlagezielrendite
5.5%

Portfolioübersicht

«Swiss Development Residential»

Geplante Fertigstellungen

2021

Bramois*
Sion (VS)

Gloggeguet
Schaffhausen (SH)

Haslirainpark
Buchrain (LU), Häuser D, F

Webereiweg
Buchs (AG)

2022

Glasi-Quartier
Bülach (ZH), Gebäude P, Q, R, S, O

La Colline*
Arlesheim (BL)

Les Rives de la Baye
Montreux (VD)

Pelot
Estavayer-le-Lac (FR)

2023

Chien-Bœuf
Cossonay (VD)

Küttigerstrasse*
Aarau (AG)

2024

Böllistrasse
Niederlenz (AG)

Chemin des Pommiers
Gland (VD)

Chemin des Magnenets
Gland (VD)

Haslirainpark*
Buchrain (LU), Haus H

Neuhegi*
Winterthur (ZH), Wohnen

Talgutzentrum
Ittigen (BE), 1. Etappe

2025

Bärenareal
Zollikofen (BE)

Bolligenstrasse
Bolligen (BE)

Feldmühle-Areal
Rorschach (SG)

Hätzelwiesen*
Wangen-Brüttisellen (ZH)

Neuhegi*
Winterthur (ZH), Gewerbe

Sonne
Emmenbrücke (LU)

Sonnhalde*
Vitznau (LU)

Via Berna
Zollikofen (BE)

VEA Ruisseau
Meyrin (GE)

2026

Bachgraben*
Allschwil (BL)

En Carouge*
Lonay (VD)

En Porteau
Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Hochhaus
Ittigen (BE)

Hofmatt Süd
Solothurn (SO)

Worblental
Ittigen (BE)

2027

Jardin des Nations
Genf (GE)

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

Valsainte rf 720*
Vevey (VD)

2028 ff

Sood-Mitte
Adliswil (ZH)

Pré-du-Gaud*
Rolle (VD)

Abgeschlossen

Les Genêts
Genf (GE)

Weggishof
Weggis (LU)

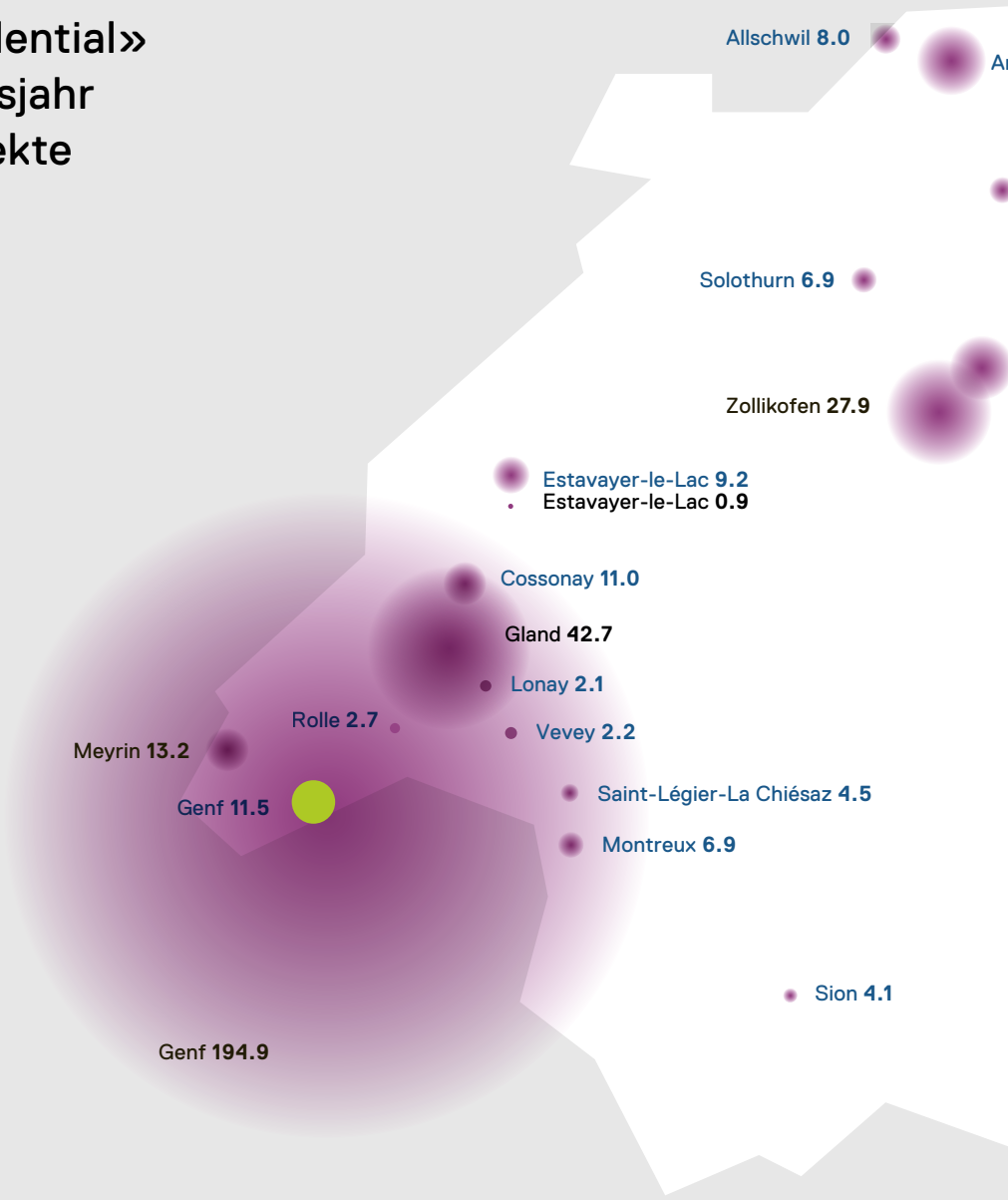
Weidsicht
Pfäffikon (ZH)

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

«Die Projektakquise war im Jahr 2020 von einer grossen Diversifikation geprägt: Wir haben vielversprechende Grundstücke in verschiedenen Kantonen, mit unterschiedlicher Grösse und diversen zukünftigen Nutzungsarten erworben. Ein gut ausbalanciertes Portfolio wirkt sich nicht nur während einer weltweiten Krise positiv auf das Risiko-Rendite-Profil aus.»

Milan Dejanovic, Senior Transaction Manager

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» wurde im Geschäftsjahr von 25 auf 37 Projekte erweitert.



Geplante Marktwerte nach Fertigstellung

in CHF Millionen
Rating nach Wüest Partner AG

Investitionstypen

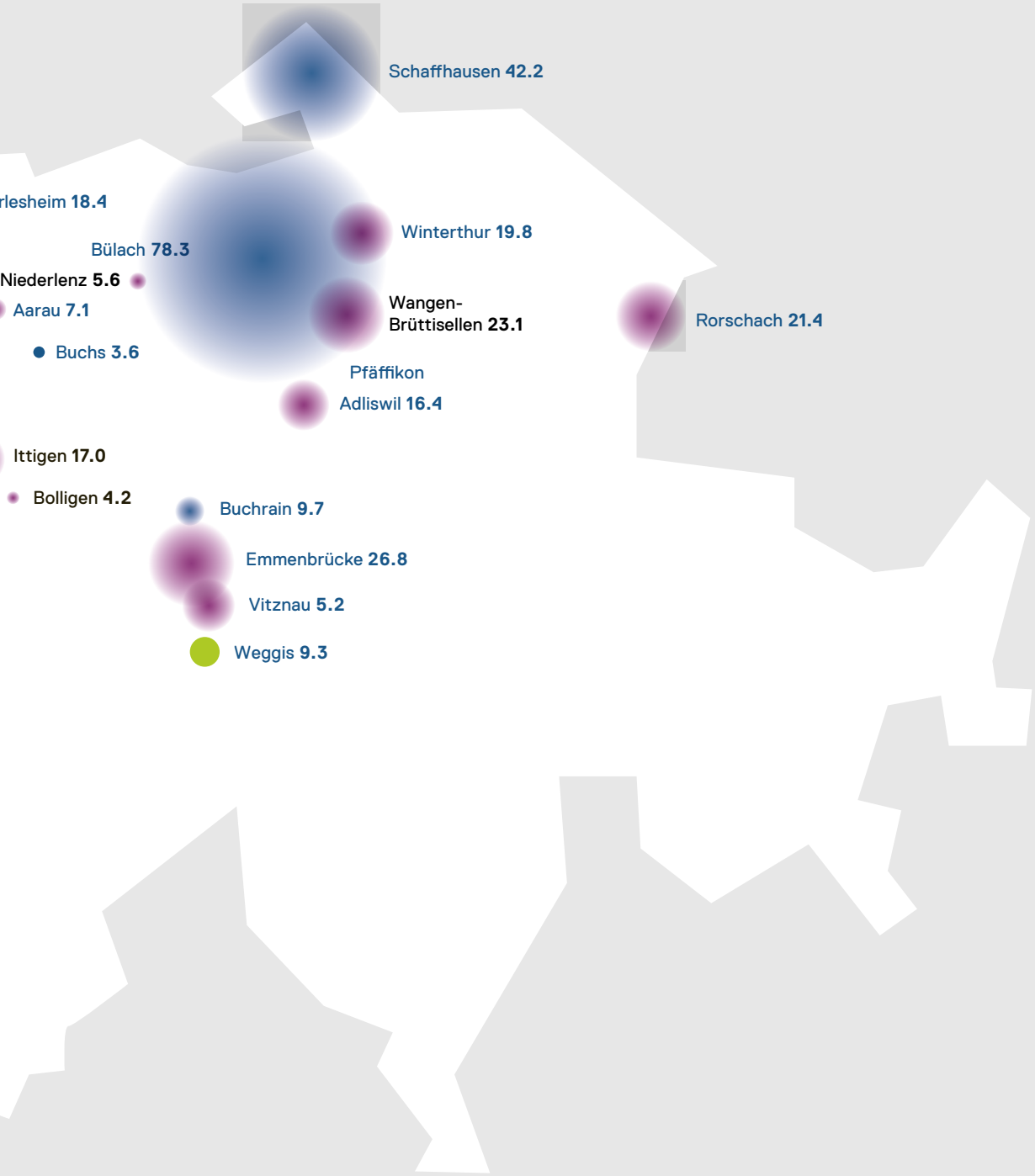
- ■ Land
- ● Stockwerkeigentum
- ▲ Miete

Stadium

Bestehende Projekte in Blau
Neue Projekte in Schwarz

- Entwicklung
- Bau
- Operativ

	GENF	**219.6**
▲●	Jardin des Nations	194.9
▲●	VEA Ruisseau, Meyrin	13.2
●	Les Genêts	11.5
	WAADT	**72.1**
▲●	Les Rives de la Baye, Montreux	6.9
▲●	En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz	4.5
●	Chemin des Pommiers, Gland	21.9
●	Chemin des Magnenets, Gland	20.8
●	Chien-Bœuf, Cossonay	11.0
●	Pré-du-Gaud, Rolle	2.7
●	En Carouge, Lonay	2.1
●	Valsainte rf 720, Vevey	2.2
	FREIBURG	**10.1**
●	Plateau de la Gare, Estavayer-le-Lac	9.2
●	Pelot, Estavayer-le-Lac	0.9
	WALLIS	**4.1**
●	Bramois, Sion	4.1
	BERN	**49.1**
●	Bärenareal, Zollikofen	19.7
●	Hochhaus, Ittigen	14.1
●	Via Berna, Zollikofen	8.2
●	Bolligenstrasse, Bolligen	4.2
●	Worblental, Ittigen	2.9



BASEL-LANDSCHAFT	**26.4**
La Colline, Arlesheim	18.4
Bachgraben, Allschwil	8.0
SOLOTHURN	**6.9**
Hofmatt Süd	6.9
AARGAU	**16.3**
Küttigerstrasse, Aarau	7.1
Böllistrasse, Niederlenz	5.6
Webereiweg, Buchs	3.6
LUZERN	**51.0**
Sonne, Emmenbrücke	26.8
Sonnhalde, Vitznau	5.2
Haslirainpark, Buchrain	9.7
Weggishof, Weggis	9.3
ZÜRICH	**137.6**
Hätzelwiesen, Wangen-Brüttisellen	23.1
Neuhegi, Winterthur	19.8
Sood-Mitte, Adliswil	16.4
Glasi-Quartier, Bülach	78.3
Weidsicht, Pfäffikon	0.0
SCHAFFHAUSEN	**42.2**
Gloggeguet	42.2
THURGAU	**21.4**
Feldmühle-Areal, Rorschach	21.4

VEA Ruisseau
Meyrin (GE)

12

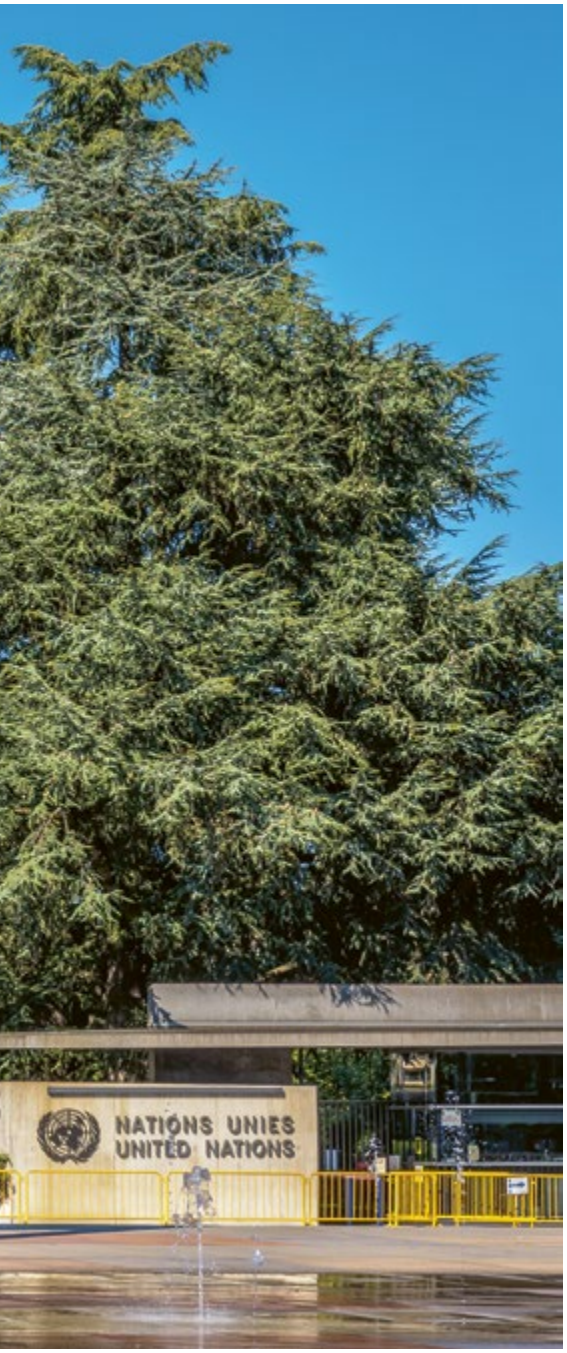
neue Projekte «Swiss Development Residential»

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) ist mit zwölf Akquisitionen im Geschäftsjahr 2020 wieder deutlich gewachsen. Die neuen Projekte verschiedener Art und Grösse sind über die ganze Schweiz verteilt und stellen auch in unsicheren Marktlagen ein gut ausbalanciertes Portfolio sicher.

Besonders hervorzuheben ist das bisher grösste Bauvorhaben «Jardin des Nations» in Genf, sowie ein attraktiver Share Deal, bestehend aus fünf zukunftsweisenden Liegenschaften vor den Toren von Bern.

Die insgesamt 37 Projekte im SDR-Portfolio haben einen Fertigstellungswert von 1.8 Mrd. Franken.

Nachhaltige Quartier-entwicklung auf internationalem Niveau



Jardin des Nations

Genf (GE)

Mit dem im Januar 2020 akquirierten «Jardin des Nations» hat sich die Steiner Investment Foundation ein Vorzeigeprojekt mit internationaler Ausstrahlung gesichert. Auf über 60 000 Quadratmetern plant die Anlagegruppe zusammen mit ihrem Entwicklungspartner Steiner AG eine einzigartige Arealentwicklung, die sich aus Wohnungen, Büros, Geschäften und vielfältigen Aussenanlagen zusammensetzt. Das neue Quartier wird nach höchsten ökologischen und energietechnischen Anforderungen geplant.

«Jardin des Nations» befindet sich im pulsierenden Genf an exzellenter Lage direkt neben dem Hauptgebäude der internationalen Arbeitsorganisation, unweit des Völkerbundpalastes. Das Areal besitzt historische Bedeutung: Ende des Ersten Weltkrieges gründeten die Siegerstaaten im Jahr 1919 die «League of Nations» und «International Labour Organisation». Damit verschrieben sie sich dem wirtschaftlichen Aufschwung

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	18 240 m²	–
Gewerbefläche	45 078 m²	–

Nächste Schritte
- Architekturwettbewerb durchführen
- Geplanter Baubeginn: 2023
- Geplante Fertigstellung: 2027

«Wir möchten einen vertrauten Ort schaffen, an dem Menschen gerne Zeit verbringen oder arbeiten.»

Roman Pechlaner
Senior Development & Construction Manager

und prägten Genf als Plattform für fruchtbaren Dialog und dynamische Zusammenarbeit.

Diese bis heute bedeutungsvolle Mission führt die Steiner Investment Foundation mit einer imposanten Zwischennutzung weiter. Während der einjährigen Entwicklungsphase wird auf dem freistehenden Areal ein Thinktank mit 30 Videoprojektoren vor einer 360-Grad-Projektionsfläche errichtet. Die Genfer Bevölkerung, Interessensgruppen und Stakeholder sind eingeladen, um sich zu informieren, sich inspirieren zu lassen und selbst Ideen für das geplante Projekt einzubringen. Gleichzeitig dient der Pavillon als Event- und Performancefläche. Ein vielseitiges Gastroangebot mit eigener Bierbrauerei soll offene Menschen im internationalen Genf zusammenbringen.

«Wir möchten einen vertrauten Ort schaffen, an dem Menschen gerne Zeit verbringen oder arbeiten. Die Zwischennutzung ist eine einzigartige Möglichkeit, um die Genfer Bevölkerung wieder für Bauentwicklungsprojekte zu begeistern und verschiedene Interessensgruppen wie Start-ups, NGOs und Grosskonzerne zusammenzubringen», erklärt Senior Development & Construction Manager Roman Pechlaner die ehrgeizige Mission.

Mit dem Vorzeigeprojekt «Jardin des Nations» realisiert die Steiner Investment Foundation ihr bisher grösstes Arealentwicklungsprojekt und ergänzt das Portfolio um eine äusserst innovative und nachhaltige Anlagelösung für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen.

Die neue Urbanität vor den Toren von Bern

Espace

Bern (BE)

Mit dem Aktienkauf der SIF Espace AG sicherte sich die Steiner Investment Foundation im zweiten Quartal des Geschäftsjahres einen attraktiven Share Deal im Rahmen der Anlagegruppe «Swiss Development Residential». Das neue Entwicklungsportfolio besteht aus fünf zukunftsweisenden Liegenschaften im Einzugsgebiet von Bern. Alle Projekte befinden sich in der frühen Entwicklungsphase, in der die rechtlichen Rahmenbedingungen durch qualitätssichernde Verfahren optimiert werden. Ziel ist es, die Projekte und umliegenden Areale aufzuwerten.

Bärenareal Zollikofen (BE)

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	88
Wohnfläche	–	7 224 m²
Gewerbefläche	–	1 074 m²

Nächste Schritte
- Änderung der Zonenplanung und des Baureglementes durch Behörden genehmigen lassen
- Baubeginn: 3. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2025

Via Berna Zollikofen (BE)

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	40
Wohnfläche	–	2 525 m²
Gewerbefläche	–	469 m²

Nächste Schritte
- Planungsrechtliche Grundlagen mit Behörden erarbeiten
- Baubeginn: 4. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2025

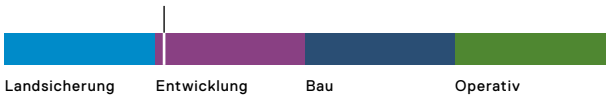
Mit einer Geschossfläche von 11 000 Quadratmetern ist das **«Bärenareal»** an der Bernstrasse in Zollikofen das grösste Projekt im Espace-Portfolio. Hier plant die Steiner Investment Foundation ein hochwertiges Ensemble aus fünf Wohnhäusern, das sorgfältig auf die angrenzende Umgebung abgestimmt und nach höchsten Energiestandards ausgebaut wird. Vielfältige Ruhe- und Grünflächen sorgen für eine gute Balance aus Freiraum und Dichte. Die in den Erdgeschossen angedachten Büro- und Gewerberäume sowie Cafés mit Aussenbestuhlung sollen dem historischen Areal einen urbanen Charakter verleihen.

In direkter Nachbarschaft liegt das Neubauprojekt **«Via Berna»**. Die geplanten Grundrisse bieten hochwertigen lichtdurchfluteten Wohnraum mit gemütlichen Loggien. Als Highlight sind Maisonettewohnungen angedacht, die mit grosszügigen Terrassen und Weitsicht über den Dächern überzeugen. Ältere Menschen, die gerne ihre Unabhängigkeit bewahren wollen, profitieren von nahen Geschäften und Geselligkeit. Singles und Paare schätzen die Nähe zur Stadt Bern und zu den Erholungsgebieten in der Region.

Etwa 4 Kilometer südöstlich liegt die Gemeinde Ittigen, die dank bester Verkehrsanbindungen und tiefen Steuersatzes für das Wohnen und Arbeiten gleichermassen attraktiv ist. Hier plant die Steiner Investment Foundation auf einer Grundstücksfläche von 2 465 Quadratmetern ein imposantes **Hochhaus** mit Anbau und Tiefgarage. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und schnelle Verbindungen zum Berner Hauptbahnhof runden das urbane Projekt ab.

Ebenfalls in Ittigen liegt das Neubauprojekt **«Worblental»**, für dessen mögliche Arealausnutzung aktuell ein Studienauftrag durchgeführt wird. Auch die Wohnüberbauung am Ortseingang im benachbarten **Bolligen** befindet sich in der Entwicklung. Hier läuft ebenfalls ein Wettbewerbsverfahren. Mit dem Baubeginn der ersten Espace-Projekte ist ab Ende 2023 zu rechnen.

Hochhaus Ittigen (BE)



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	4 397 m²
Gewerbefläche	–	1 515 m²

Nächste Schritte
- Studienauftrag durchführen
- Planungsrechtliche Grundlagen mit Behörden erarbeiten
- Baubeginn: 4. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026

«Durch qualitätssichernde Verfahren und beste Resultate können wir Gemeindevertreter, Anwohner und Stakeholder von unseren Ideen überzeugen.»

Darius Radowski
Development & Construction Manager

Worblental Ittigen (BE)

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	1 317 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Planungsvereinbarung mit der Gemeinde treffen
- Studienauftrag durchführen
- Überbauungsordnung, Zonenplanänderung und Änderung des Baureglementes erarbeiten
- Baubeginn: 3. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2026

Bolligenstrasse Bolligen (BE)

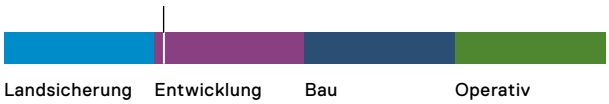
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	20
Wohnfläche	–	1 947 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Studienauftrag durchführen
- Planungsrechtliche Grundlagen mit Behörden erarbeiten
- Baubeginn: 2. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2025

Für das Projekt «Böllistrasse» ist eine zeitgenössische Überbauung auf einem über 2 000 Quadratmeter grossen Areal geplant. Architektonisch hochwertige Grundrisse, grosszügige Terrassen und ein Ausbau im Minergie-Standard sorgen in den 2,5- bis 5,5-Zimmer-Eigentumswohnungen für hohe Lebensqualität. Das Erholungsgebiet Seetal, die Schlossregion Lenzburg sowie die Nähe zur Aare bieten vielseitige Ausflugsziele und machen den Standort besonders für Familien interessant.

Böllistrasse

Niederlenz (AG)



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	3 300 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Vorprojekt ausarbeiten
- Baugesuch im Herbst 2021 einreichen
- Baustart: 1. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2024

Nächste Schritte
- TU-Werkvertrag finalisieren
- Baubeginn: 2. Quartal 2021
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2022

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	29
Wohnfläche	–	2 863 m²
Gewerbefläche	–	–

Pelot

Estavayer-le-Lac (FR)

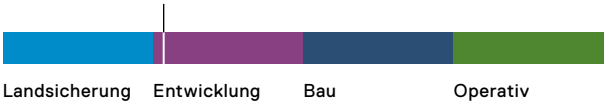
Das erworbene Grundstück befindet sich an leichter Hanglage im Dorfkern von Vernay, 3 Kilometer östlich der historischen Kleinstadt Estavayer-le-Lac. Auf dem 5 460 Quadratmeter grossen Areal ist eine Überbauung mit attraktiven Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant. Die umgebene Natur, vielfältige Ausflugsziele und die Nähe zum Südufer des Neuenburgersees runden die sehr gute Standortqualität ab.

Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Auf einer Gesamtfläche von 25 440 Quadratmeter plant die Steiner Investment Foundation ein Ensemble aus drei Reiheneinfamilienhäusern mit dazugehörigen Carports. Die 4,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen werden im gehobenen Ausbaustandard umgesetzt. Das Projekt liegt in einem lebendigen Vorort von Genf, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, und doch ist das nächste Naherholungsgebiet direkt vor der Tür.

Nächste Schritte
- Vorprojekt starten
- Baubeginn: 4. Quartal 2022
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2024



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	33
Wohnfläche	–	4 517 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Vorprojekt starten
- Baubeginn: 4. Quartal 2022
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2024

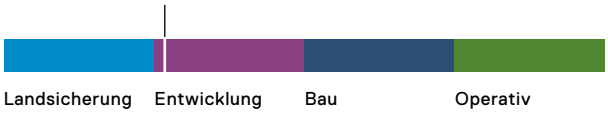
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	30
Wohnfläche	–	4 131 m²
Gewerbefläche	–	–

In unmittelbarer Nachbarschaft des «Chemin des Pommiers» sollen im Rahmen des Projektes «Chemin des Magnenets» weitere 30 Reiheneinfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen umgesetzt werden. Das Grundstück befindet sich in Hanglage mit Süd-Ost-Ausrichtung im attraktiven Einzugsgebiet von Genf. Gemäss Standort- und Marktrating der Wüest Partner AG besitzt Gland eine sehr gute Makrolage für Wohneigentum.

Chemin des Magnenets

Gland (VD)

Nächste Schritte
- Gestaltungsplan mit Baugesuch einreichen
- Rechtskräftige Baubewilligung erhalten
- Baubeginn: 4. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2025



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	86	31
Wohnfläche	6 560 m²	2 337 m²
Gewerbefläche	5 996 m²	–

Hätzelwiesen

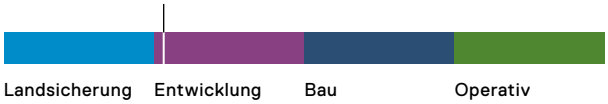
Wangen-Brüttisellen (ZH)

Für das Neubauprojekt «Hätzelwiesen» hat sich die Steiner Investment Foundation ein 1800 Quadratmeter grosses Areal im Einzugsgebiet von Zürich gesichert. Die Liegenschaft befindet sich in einer Zone, in der sich grosse Einkaufszentren und moderne Wohnüberbauungen abwechseln. Die Steiner AG entwickelt auf dem Grundstück einen multifunktionalen Grossbau, in dem Platz für Gewerbe, Büros, Microapartments, Reihenhäuser und Geschosswohnungen vorgesehen ist.

Das Projekt «VEA Ruisseau» bietet Raum für ein aussergewöhnlich flexibles Konzept, das Wohnen und Arbeiten auf neue Weise an einem Ort kombiniert. Dafür akquirierte die Steiner Investment Foundation ein über 8 000 Quadratmeter grosses Grundstück im Einzugsgebiet von Genf, mit idealer Anbindung an den Stadt-, Autobahn-, Bahn- und Luftverkehr. Eine der fünf erworbenen Parzellen ist Teil der neuen Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» und sieht die grosszügige Gestaltung weiterer Gewerbeflächen vor. Gemäss Marktrating der Wüest Partner AG gilt Meyrin als Ort mit exzellenter Standortqualität für Miet-wohnungen und Büronutzungen.

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	32	16
Wohnfläche	2 910 m²	1 456 m²
Gewerbefläche	10 586 m²	–

Nächste Schritte
- Quartierplan einreichen
- Baubeginn: 1. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2025


Pré-du-Gaud
Rolle (VD)

20

bestehende Projekte «Swiss Development Residential»

Trotz unsicherer Wirtschaftslage wurde auf den Baustellen der laufenden Projekte tatkräftig angepackt. Alle Bauvorhaben laufen nach Plan. Im Grossprojekt «Glasi-Quartier» sind die ersten Gebäude bereits im Rohbau fertiggestellt.

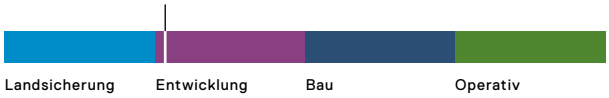
Drei Projekte feierten im vierten Quartal des Geschäftsjahres ihren Spatenstich: Die Überbauung «Les Rives de la Baye» in Montreux, das Wohnareal «Bramois» im Kanton Wallis sowie die Mehrfamiliensiedlung «La Colline» bei Basel. Das Projekt «Weggishof» konnte abgeschlossen werden. Die Wohnungen im «Gloggeguet» werden Ende März 2021 bezogen.

Aktuell sind 70% der Projekte in der Entwicklung, 20% im Bau und 10% abgeschlossen. Das Projekt «PPA Ouest» in Bussigny wurde im Dezember verkauft.

Pré-du-Gaud

Rolle (VD)

Wohnen und Handwerk am Genfersee



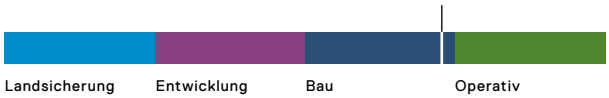
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	10
Wohnfläche	–	1 060 m²
Gewerbefläche	–	1 060 m²

Nächste Schritte
- Revision der Landnutzung
- Flächennutzungsplan finalisieren
- Baubeginn: 1. Quartal 2028
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2029

Webereiweg

Buchs (AG)

Moderne Architektursprache im Herzen der Schweiz



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	32
Wohnfläche	–	2 802 m²
Gewerbefläche	–	–

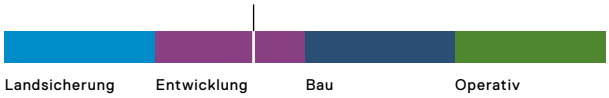
Nächste Schritte
- Fertigstellung
- Wohnungsübergaben: 1. Quartal 2021

Vermarktung: webereiweg.ch

Hofmatt Süd

Solothurn (SO)

Attraktive Neubausiedlung mit hohem Freizeitwert



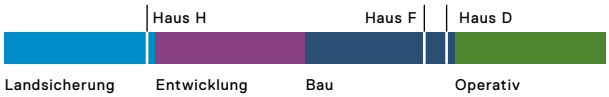
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	28	52
Wohnfläche	2 700 m²	5 200 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Wettbewerbsverfahren durchführen
- Baubeginn: 3. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026

Haslirainpark

Buchrain (LU)

Hochwertiger Wohnausbau zwischen Stadt und Land



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	47
Wohnfläche	–	4 822 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Rohinstallation wird abgeschlossen
- Baubeginn Haus H: 2. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung Haus D: 2. Quartal 2021
- Geplante Fertigstellung Haus F: 3. Quartal 2021
- Geplante Fertigstellung Haus H: 4. Quartal 2024

Vermarktung: haslirainpark.ch

Glasi-Quartier

Bülach (ZH), Gebäude P, Q, R, S, O

Lebendiges Stadtquartier auf über 20 000 Quadratmetern

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	149	37
Wohnfläche	8 347 m²	3 533 m²
Gewerbefläche	6 527 m²	103 m²

Nächste Schritte
- Rohbau der Häuser P, Q, R, S, O abschliessen
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2022

Vermarktung: glasi-bülach.ch/oscar-bülach.ch

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Häuserensemble am Südhang mit Blick auf den Genfersee

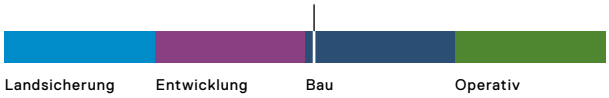
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	74	46
Wohnfläche	5 480 m²	4 095 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Entscheidung des Kantons Waadt zum Gestaltungsplan erwartet
- Baubeginn: 1. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026

Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Stilvolle Überbauung in historischer Schreinerei



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	14
Wohnfläche	–	1 296 m²
Gewerbefläche	–	737 m²

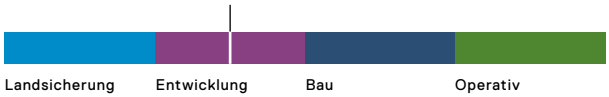
Nächste Schritte
- Spatenstich im 1. Quartal 2021
- Vermarktung der Wohn- und Gewerbeflächen
- Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2022

Vermarktung: rives-de-la-baye.ch

Sonne

Emmenbrücke (LU)

Hochwertige Stadtentwicklung im Zentrum von Emmen



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	113	73
Wohnfläche	8 429 m²	6 966 m²
Gewerbefläche	321 m²	254 m²

Nächste Schritte
- Vorprojektierungsphase einleiten
- Baustart: 4. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2025

Feldmühle-Areal

Rorschach (SG)

Innovative Arealentwicklung an geschichtsträchtigem Ort

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	162	142
Wohnfläche	15 080 m²	13 338 m²
Gewerbefläche	3 846 m²	1 036 m²

Nächste Schritte
- Vorprojekt abschliessen
- Baustart: 4. Quartal 2022
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2025

Chien-Bœuf

Cossonay (VD)

Südhanglage in idyllischem Wohnquartier mit Waldanschluss

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	67
Wohnfläche	–	5 547 m²
Gewerbefläche	–	529 m²

Nächste Schritte
- Spatenstich im Mai 2021
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023

Valsainte rf 720

Vevey (VD)

Exklusives Wohneigentum an der «Schweizer Riviera»

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	19
Wohnfläche	–	1 473 m²
Gewerbefläche	–	443 m²

Nächste Schritte
- Plan für Zwischennutzung erarbeiten
- Baustart: 4. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2027

Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

Begehrte Altstadtlage am Südufer des Neuenburgersees

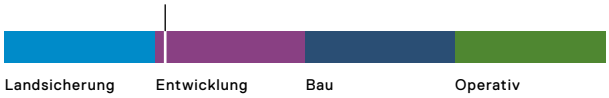
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	40	78
Wohnfläche	3 547 m²	7 554 m²
Gewerbefläche	–	1 306 m²

Nächste Schritte
- Städtebauliche Studien durchführen
- Projektentwicklungsvertrag finalisieren
- Baustart: 1. Quartal 2025
- Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2027

En Carouge

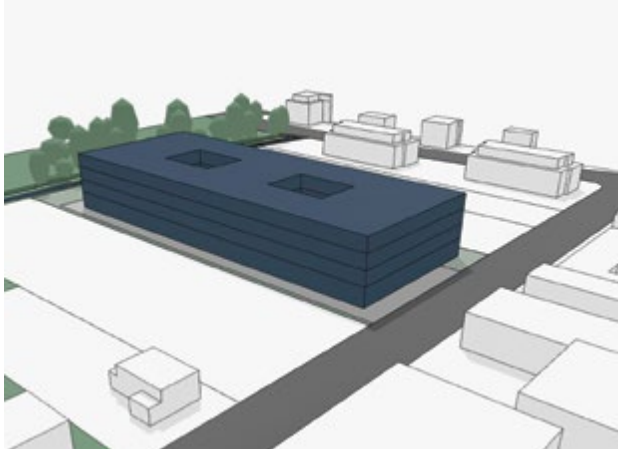
Lonay (VD)

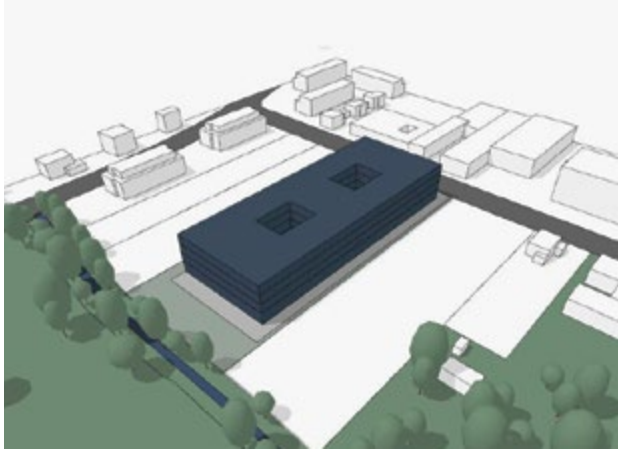
Kleine Gemeinde mit urbanem Anschluss



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	655 m²	1 781 m²
Gewerbefläche	141 m²	–

Nächste Schritte
- Masterplan finalisieren
- Baubeginn: 2. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2026

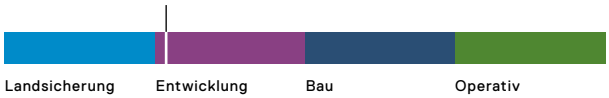




Bachgraben

Allschwil (BL)

Lebendige Wohn- und Arbeitsräume an der Basler Stadtgrenze



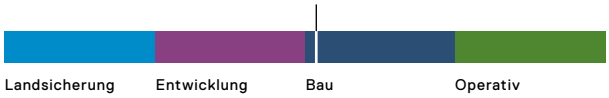
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	2 717 m²	1 788 m²
Gewerbefläche	1 589 m²	–

Nächste Schritte
- Arrondierung der Nachbargrundstücke
- Baubeginn: 4. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2026

La Colline

Arlesheim (BL)

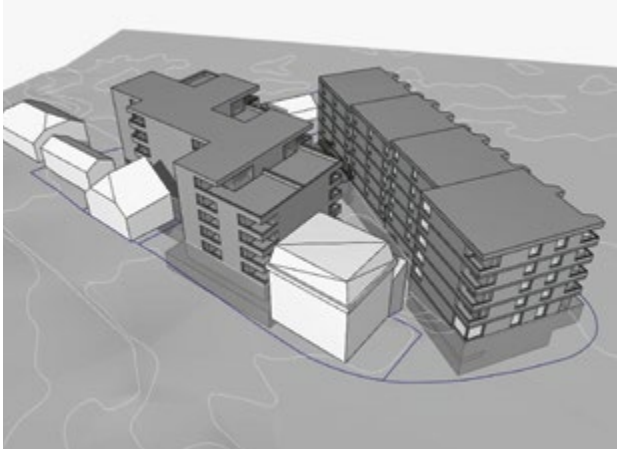
Sonnige Mehrfamilienhäuser im Einzugsgebiet von Basel



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	45
Wohnfläche	–	7 149 m²
Gewerbefläche	–	159 m²

Nächste Schritte
- Baugrube ausheben
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2022

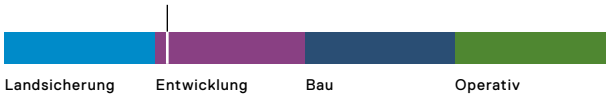
Vermarktung: la-colline-arlesheim.ch



Küttigerstrasse

Aarau (AG)

Exzellenter Standort mit hohem Freizeitwert



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	–	1 647 m²
Gewerbefläche	–	549 m²

Nächste Schritte
- Baubeginn: 3. Quartal 2021
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023

Bramois

Sion (VS)

Naturgelegenes Wohnareal in Holzbauweise

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	95
Wohnfläche	–	9 568 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Rohbau abschliessen
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2021

Vermarktung: les-rives-de-bramois.ch

Sonnhalde

Vitznau (LU)

Terrassierte Überbauung an idyllischer Seebucht am Vierwaldstättersee

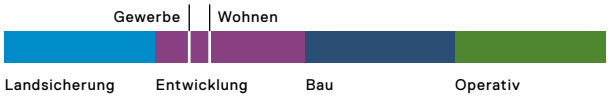
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	18
Wohnfläche	–	1 980 m²
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte
- Gestaltungsplan und Baubewilligung werden rechtskräftig
- Baubeginn: 4. Quartal 2022
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2025

Neuhegi

Winterthur (ZH)

Grosszügige Arealgestaltung an bevorzugter Lage



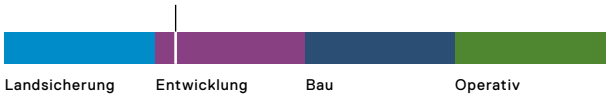
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	80
Wohnfläche	–	8 016 m²
Gewerbefläche	6 931 m²	596 m²

Nächste Schritte
- Baubewilligung wird erteilt
- Baubeginn: Wohnareal: 1. Quartal 2022, Gewerbeareal: 3. Quartal 2023
- Geplante Fertigstellung: Wohnareal: 3. Quartal 2024, Gewerbeareal: 3. Quartal 2025

Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Vielfältige Gestaltungsräume an ehemaligem Industrie-standort



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	–	3 096 m²
Gewerbefläche	2 117 m²	–

Nächste Schritte
- Städtebauliche Verträge abschliessen
- Sondernutzungsplan erarbeiten
- Baubeginn: 2. Quartal 2026
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2028

Weggishof
Weggis (LU)

4

fertiggestellte Projekte «Swiss Development Residential»

Neben den Projekten «Les Genêts» und «Weidsicht», schloss die Anlagegruppe im Geschäftsjahr zwei weitere Projekte erfolgreich ab. Der sonnige «Weggishof» steht seit September 2020 zum Einzug bereit und ist mit seiner innovativen Holzkonstruktion ein Vorzeigeprojekt rund um nachhaltiges Bauen. Die attraktive Wohnüberbauung «Gloggeguet» in Schaffhausen wurde ebenfalls fertiggestellt und wird ab April 2021 an ihre Mieter und Eigentümer übergeben.

Weggishof

Weggis (LU)

Innovativer Holzbau am Vierwaldstättersee

Landsicherung | Entwicklung | Bau | Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	20
Wohnfläche	–	2 349 m²
Gewerbefläche	–	–

Vermarktung: weggishof.ch

Gloggeguet

Schaffhausen (SH)

Moderner Wohnausbau trifft auf denkmalgeschützten Gutshof

Landsicherung | Entwicklung | Bau | Operativ

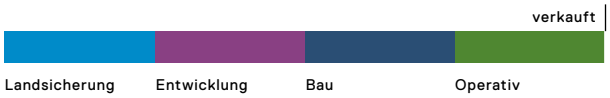
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	27	71
Wohnfläche	2 650 m²	7 323 m²
Gewerbefläche	406 m²	–

Vermarktung: gloggeguet.ch

Weidsicht

Pfäffikon (ZH)

Grosszügige Wohnflächengestaltung in attraktiver Seegemeinde

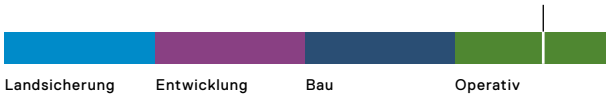


Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	38
Wohnfläche	–	4 189 m²
Gewerbefläche	–	48 m²

Les Genêts

Genf (GE)

Zentral mit Südhanglage und Weitsicht



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	16	–
Wohnfläche	1 311 m²	–
Gewerbefläche	–	–


Talgutzentrum
Ittigen (BE)

3

neue Projekte «Swiss Development Commercial»

Die im Dezember 2019 lancierte Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) akquirierte im Geschäftsjahr ihre ersten drei Projekte. Alle Standorte befinden sich in attraktiven Mikrolagen mit idealer Verkehrsanbindung. Die geplanten Objekte sehen eine Nutzung für innovatives Gewerbe, Retail, Co-Living und Co-Working vor.

Für das Projekt «ZOWO» in Zollikofen ist der Spatenstich bereits für Frühjahr 2021 geplant.

Portfolioübersicht

«Swiss Development Commercial»

Die im November 2019 lancierte Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» akquirierte im Geschäftsjahr ihre ersten drei Projekte.

Geplante Fertigstellungen

2023

ZOWO
Zollikofen (BE)

2025

VEA Ruisseau
Meyrin (GE)

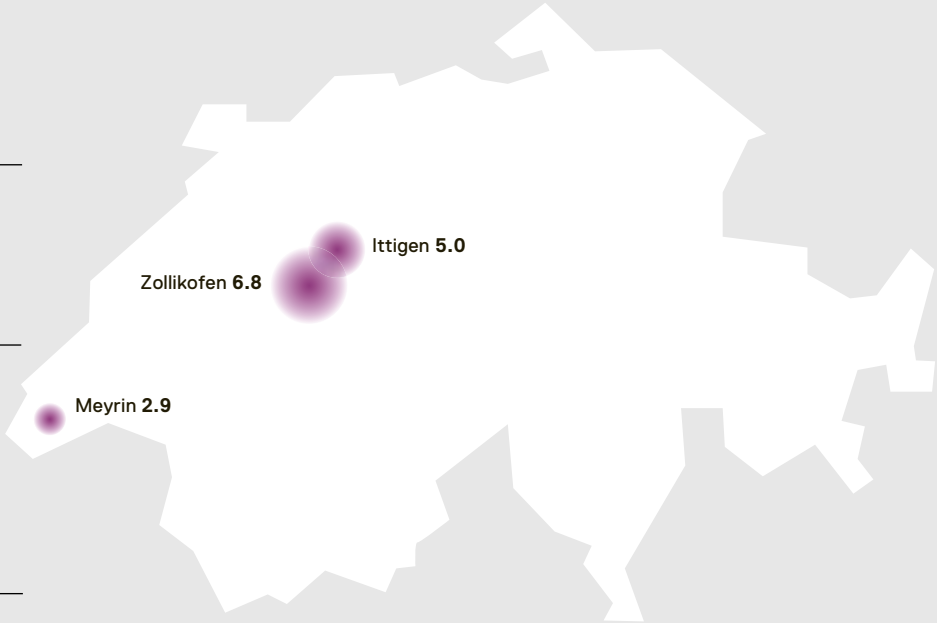
2026

Talgutzentrum
Ittigen (BE)

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

Investitionstypen
- ■ Büro
- ● Geschäfte
- ▲ Wohnen

Stadium
Bestehende Projekte in Blau
Neue Projekte in Schwarz
- Entwicklung
- Bau
- Operativ



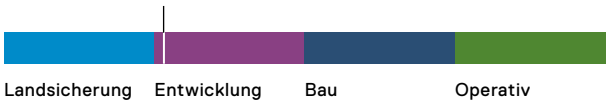
BERN		**11.8**
■ ● ▲	Talgutzentrum, Ittigen	5.0
■	ZOWO, Zollikofen	6.8

GENF		**2.9**
■ ▲	VEA Ruisseau, Meyrin	2.9

Das von der Steiner Investment Foundation erworbene Entwicklungsprojekt wird das bestehende Talgut-Ladenzentrum auf einer Grundstücksfläche von 10 905 Quadratmetern umstrukturieren und an die neuen Konsumgewohnheiten anpassen. Zusätzlich entsteht Raum für gut erschlossene Wohnungen. Grosszügig gestaltete Aussenareale mit Verkaufsflächen sollen den Standort in Ittigen zusätzlich beleben und die attraktive Gemeinde bei Bern um einen Ort mit hohem Freizeitwert erweitern.

Talgutzentrum

Ittigen (BE)



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	12 274 m²
Gewerbefläche	–	5 548 m²

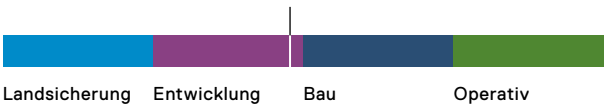
Nächste Schritte
- Kaufrechtsverträge finalisieren
- Baubeginn: 3. Quartal 2022
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2026

ZOWO

Zollikofen (BE)

Auf dem 7 269 Quadratmeter grossen Areal ist ein Nutzungsmix aus Büros, Lagerflächen und Einstellplätzen geplant. Das Projekt liegt unweit des Bahnhofs Zollikofen mit dicht getakteter Anbindung an den Berner Hauptbahnhof. Die sehr gute Makrolage für Büronutzungen, schnelle Anbindung an das Autobahnnetz sowie das Potenzial für vielfältige Arbeitsplätze machen «ZOWO» zu einem attraktiven Projekt im SDC-Portfolio.

Nächste Schritte
- TU-Werkvertrag finalisieren
- Baubeginn: 2. Quartal 2021
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2023



Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	2	–
Wohnfläche	–	–
Gewerbefläche	8 790 m²	–

Nächste Schritte
- Quartierplan einreichen
- Baubeginn: 1. Quartal 2024
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2025

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	8	4
Wohnfläche	595 m²	300 m²
Gewerbefläche	2 170 m²	–

Meyrin, nördlich der Rhone gelegen, ist mit 25 000 Einwohnern die viertgrösste Stadt im Kanton Genf. Die gute Anbindung an den internationalen Flughafen und die Autobahn A1 machen den Standort besonders für international tätige Dienstleistungsunternehmen interessant. Das im Dezember 2020 erworbene Grundstück bietet Potenzial für über 2 000 Quadratmeter Gewerbefläche, die mit grosszügig gestalteten Innenhöfen, Ruhe- und Besprechungsarealen sowie einem vielfältigen Dienstleistungsangebot bereichert werden kann. Gläserne Fassaden und Durchgänge lassen die begrünten Innenräume mit der naturnahen Umgebung verschmelzen. Das zukunftsweisende Projekt ist Teil des «VEA Ruisseau» im SDR, das Wohnen und Arbeiten auf innovative Weise an einem Standort kombiniert.

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Risikomanagement & Compliance

Als Realisierer von generationsüberdauernden Neubauprojekten ist eine sorgfältige Risikobetrachtung in allen Phasen der Projektentwicklung essenziell. Neben einem strengen Selektionsverfahren und mehrstufigen Investmentprozess hat die Anlagegruppe im Jahr 2020 ihre Risikoprozesse weiter ausgebaut und in allen Kernprozessen verankert.

Bereits vor der Transaktionsphase werden die zentralen Risikotypen eines Immobilienprojektes, wie Marktrisiken, Entwicklungsrisiken, Standortrisiken, Objektrisiken und Baurisiken, identifiziert, konsolidiert bewertet und auf Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensauswirkung geprüft. Die Ergebnisse werden in einem Risikoprofil abgebildet und vom Management sowie von externen Fachpersonen beurteilt.

Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu minimieren oder mögliche Folgen im weiteren Projektverlauf einzuplanen. Demzufolge wird das Risikomanagement bei der Steiner Investment Foundation nicht nur von der Geschäftsführung wahrgenommen, sondern von allen Teammitgliedern in jeder Projektphase gelebt.

Für die zuverlässige Einhaltung der Compliance-Richtlinien ist die Steiner Investment Foundation der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV unterstellt. Als Direktaufsichtsbehörde über Anlagestiftungen sorgt sie für eine einheitliche Aufsichtspraxis im System der beruflichen Vorsorge und legt die gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie marktüblichen Standards fest.

Die Compliance-Funktionen werden durch den Stiftungsrat der Steiner Investment Foundation wahrgenommen.

Steiner Investment Foundation

Jahres-rechnung

Wichtige Kennzahlen

ECKDATEN	31.12.2020	31.12.2019
Valoren-Nr. 34401187		
Ausgegebene Ansprüche	CHF 4 158 402	CHF 2 828 504
Inventarwert pro Anspruch	CHF 129.61	CHF 121.52
Anzahl investierter Vorsorgeeinrichtungen	66	61
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 656 796 128	CHF 300 651 200
Gesamtvermögen	CHF 703 115 773	CHF 402 941 220
Nettovermögen	CHF 538 986 471	CHF 343 724 242
Fremdfinanzierungsquote	20.87%	12.83%
Renditeangaben		
Ausschüttung	keine	keine
Eigenkapitalrendite	6.66%	4.89%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.50%	4.44%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.62%	0.82%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.83%	0.99%


Bramois
Sion (VS)

Jahresabschluss 2020

«Das Jahr 2020 war von starkem Wachstum und attraktiver Rentabilität geprägt. Die Realisierung der Projekte schreitet 2021 weiter voran. Mit unserem Fundament an finanzieller Stabilität sind wir gerüstet für eine erfolg- und ertragsreiche Zukunft.»

Peter Hausberger
CFO

Stammvermögen

Bilanz

Per 31. Dezember 2020

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	33 198	359 315
Kurzfristige Forderungen		
Dritte	4 090	392
Anlagegruppe SDR	1 574 978	–
Anlagegruppe SDC	49 600	–
Stifterin	–	263 520
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	–	133 305
Übrige Aktiven	219 307	201 683
Total Aktiven	**1 881 173**	**958 215**
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	73 348	109 400
Anlagegruppe SDR	–	202 569
Stifterin	548 866	–
Passive Rechnungsabgrenzung	667 742	350 829
Rückstellungen	225 227	–
Total Fremdkapital	**1 515 183**	**662 798**
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	200 000	200 000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	95 417	84 625
Gesamterfolg der Periode	70 573	10 792
Total Stiftungskapital	**365 990**	**295 417**
Total Passiven	**1 881 173**	**958 215**

Stammvermögen

Betriebsrechnung

2020

in CHF	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Ertrag		
Managementgebühren aus SDR	1 690 328	631 921
Managementgebühren aus SDC	27 100	–
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Stiftungsrat, Investment Committee	410 342	299 533
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Geschäftsführung und Transaction Management	1 710 841	1 229 662
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Bauherrenvertretung	1 037 411	402 725
Verrechnungen an die Stifterin	845 867	1 333 274
Übriger Ertrag	276 896	2 433
Total Ertrag	**5 998 785**	**3 899 548**
Aufwand		
Managementgebühr an Stifterin	– 1 717 428	– 631 921
Personalaufwand	– 2 666 978	– 2 107 559
Versicherungen	– 25 095	– 26 851
Aufwand Revisionsstelle	– 169 672	– 101 566
Rechts- und Beratungsaufwand	– 180 411	– 53 032
Übriger Verwaltungsaufwand	– 34 828	– 22 532
Gebühren Aufsichtsbehörde	– 16 500	– 10 443
Mitgliedschaften	– 1 809	– 8 743
Aufwand Anlegerversamlmung	– 14 175	– 3 175
Aufwand Jahresbericht	– 80 553	– 128 388
Aufwand Schätzungsgutachten	– 760 730	– 794 452
Anlagenabschreibung	– 58 181	–
Finanzaufwand	– 169	– 94
Verrechnung Bauherrenvertretung	– 201 683	–
Total Aufwand	**– 5 928 212**	**– 3 888 756**
Gesamterfolg der Periode	**70 573**	**10 792**

Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

Bilanz

Per 31. Dezember 2020

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	37 911 960	102 073 245
Forderungen	6 190 067	202 601
Steiner AG	4 354 119	–
Übrige Forderungen	1 583 927	32
Steiner Investment Foundation Stammvermögen	–	202 569
Steiner Investment Foundation Anlagegruppe SDC	252 021	–
Anzahlungen	2 203 444	–
Anzahlung Ventis Immobilien AG	2 203 444	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	14 174	14 174
Bauland	506 056 828	218 613 700
Angefangene Bauten	129 918 300	70 837 500
Fertiggestellte Bauten	20 821 000	11 200 000
Total Aktiven	**703 115 773**	**402 941 220**
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten	– 119 290 000	– 49 444 500
Verbindlichkeiten Bauland, angefangene und fertige Bauten	– 113 890 000	– 49 444 500
Restkaufpreiszahlung SIF Espace AG	– 5 400 000	–
Anzahlungen von Käufern	– 1 443 078	– 600 000
Bankverbindlichkeiten	– 22 112 657	–
Bankverbindlichkeiten SDR Baufinanzierungen	– 22 112 657	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	– 1 980 968	– 190 089
Dritte	– 405 990	– 190 089
Steiner Investment Foundation Stammvermögen	– 1 574 978	–
Passive Rechnungsabgrenzung	– 1 927 599	– 1 462 389
Total Fremdkapital	**– 146 754 302**	**– 51 696 978**
Nettovermögen vor latenten Steuern	**556 361 471**	**351 244 242**
Latente Steuern	– 17 375 000	– 7 520 000
Nettovermögen	**538 986 471**	**343 724 242**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	343 724 242	191 876 052
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	161 609 281	135 830 742
Gesamterfolg der Berichtsperiode	33 652 948	16 017 448
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**538 986 471**	**343 724 242**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	2 828 504	1 656 185
Ausgegebene Ansprüche	1 329 898	1 172 319
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	**4 158 401**	**2 828 504**
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	121.52	115.85
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	8.09	5.66
Inventarwert je Anspruch	**129.61**	**121.52**

Anlagegruppe
«Swiss Development Residential»

Betriebsrechnung

2020

in CHF	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
Total Mietertrag netto	**1 139 776**	**826 256**
Aufwendungen Instandhaltung	– 16 674	– 46 392
Total Unterhalt Immobilien	**– 16 674**	**– 46 392**
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 22 513	– 22 320
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 18 333	– 17 588
Bewirtschaftungshonorare	– 97 540	– 78 154
Steuern und Abgaben	– 13 762	– 4 353
Vermietungs- und Insertionskosten	– 19 606	– 4 620
Transaktionsgebühren	–	– 2 122 466
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 1 213 796	– 1 310 357
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	– 1 136 652	– 583 404
sonstiger operativer Aufwand	– 2 917	–
Total operativer Aufwand	**– 2 525 119**	**– 4 143 262**
Zinsertrag	11	37
Total sonstige Erträge	**11**	**37**
Aufwendungen Depotbank	–	– 86 496
Hypothekarzinsen	– 773 595	–
Sonstige Passivzinsen	– 224 013	– 43 449
Übriger Finanzierungsaufwand	– 55 604	– 3 023
Total Finanzierungsaufwand	**– 1 053 212**	**– 132 968**
Managementgebühren	– 1 690 328	– 776 186
Aufwendungen GL und Transaction Management an SIF Stammvermögen	– 1 588 858	– 1 229 663
Aufwendungen Stiftungsrat	– 281 821	– 165 990
Aufwendungen Investment Committee	– 74 083	– 133 543
Steueraufwand SIF Espace AG	– 244 665	–
Übriger Verwaltungsaufwand	– 31 592	– 18 228
Total Verwaltungsaufwand	**– 3 911 347**	**– 2 323 610**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 159 497	3 179 150
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	2 341 530	2 077 166
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 769 133	– 608 998
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	**2 731 894**	**4 647 318**
Nettoerfolg der Berichtsperiode	**– 3 634 671**	**– 1 172 621**
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	5 939 301	1 317 087
Grundstückgewinnsteuern	– 847 047	– 247 642
Total realisierte Kapitalgewinne	**5 092 254**	**1 069 445**
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	42 050 364	20 991 091
Veränderungen der latenten Steuern	– 9 855 000	– 4 870 467
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	**32 195 364**	**16 120 624**
Gesamterfolg der Berichtsperiode	**33 652 948**	**16 017 448**

Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Bilanz

Per 31. Dezember 2020

in CHF	31.12.2020
AKTIVEN	
Flüssige Mittel	1 916 563
Bauland	14 692 444
Total Aktiven	**16 609 007**
PASSIVEN	
Fremdkapital	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	
Steiner Investment Foundation Stammvermögen	– 49 600
Steiner Investment Foundation SDR	– 252 021
Passive Rechnungsabgrenzung	– 8 552
Total Fremdkapital	**– 310 173**
Nettovermögen vor latenten Steuern	**16 298 834**
Latente Steuern	– 728 000
Nettovermögen	**15 570 834**
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	–
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	14 967 700
Gesamterfolg der Berichtsperiode	603 133
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**15 570 833**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	–
Ausgegebene Ansprüche	149 677
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	**149 677**
Werte pro Anspruch	
Kapitalwert je Anspruch	100.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	4.03
Inventarwert je Anspruch	**104.03**

Anlagegruppe
«Swiss Development Commercial»

Betriebsrechnung

2020

in CHF	01.01.2020 – 31.12.2020
Total Mietertrag netto	**144 667**
Aufwendungen Instandhaltung	– 2 476
Total Unterhalt Immobilien	**– 2 476**
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 3 736
Bewirtschaftungshonorare	– 6 022
Vermietungs- und Insertionskosten	– 55
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 13 190
Total operativer Aufwand	**– 23 003**
Sonstige Passivzinsen	– 1 811
Übriger Finanzierungsaufwand	– 40
Total Finanzierungsaufwand	**– 1 851**
Managementgebühren an Stammvermögen	– 27 100
Personalaufwendungen GL und Transaction Management an Stammvermögen	– 121 984
Aufwendungen Stiftungsrat	– 32 339
Aufwendungen Investment Committee	– 22 099
Übriger Verwaltungsaufwand	– 22 500
Total Verwaltungsaufwand	**– 226 022**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	152 218
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	226 799
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 75 600
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	**303 417**
Nettoerfolg der Berichtsperiode	**194 733**
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	1 136 401
Veränderungen der latenten Steuern	– 728 000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	**408 401**
Gesamterfolg der Berichtsperiode	**603 133**

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundlagen und Organisation

Allgemeine Information

Der Stiftungsrat der Steiner Investment Foundation hat die vorliegende Jahresrechnung am 17. Februar 2021 gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Anlegerversammlung.

Zweck, Gründung und Sitz

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

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

Die Steiner Investment Foundation hat ihren Sitz in Zürich. Die genaue Anschrift lautet:
Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich
www.steinerinvest.com, info@steinerinvest.com

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

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

Organe, Gremien und Vertragspartner

Stiftungsrat

Ajay Sirohi	Präsident
Reto Niedermann	Vizepräsident
Hendrik van der Bie	Mitglied, seit 01.04.2020
Andreas Hürlimann	Mitglied, seit 01.04.2020
Luzius Hitz	Mitglied, seit 01.04.2020
Urs Rüdin	Mitglied, bis 31.03.2020

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

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

Geschäftsführung

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

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

Investment Committee

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

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

Revisionsstelle
Ernst & Young AG, Zürich

Schätzungsexperten
Wüest Partner AG, Zürich

Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Aufsichtsbehörde
Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltung
Privera AG, Gümligen

Vertriebspartner
Picard Angst AG, Pfäffikon SZ

Entwicklungspartner und Totalunternehmer
Steiner AG, Zürich

Anleger und Ansprüche

Per 31. Dezember 2020 waren insgesamt 4 308 079 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2019 insgesamt 2 828 504 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 66 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, die jeweils zwischen 100 und 1 382 125 Ansprüche halten. Der «Swiss Development Commercial» wurde im Jahr 2019, als zweite Anlagegruppe neben dem «Swiss Development Residential», lanciert.

Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte

Stiftungsurkunde: notariell beurkundet am 31. August 2016
Letzte Änderung der Statuten: an der a.o. Anlegerversammlung vom 25. September 2017
Letzte Änderung des Stiftungsreglements: an der a.o. Anlegerversammlung vom 25. September 2017

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

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

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

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

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» investiert ihre Mittel schweizweit in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (sanierungsbedürftige Objekte dürfen beim Erwerb durch die Stiftung noch bewohnt sein). Kriterien für die Auswahl der Projekte sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demografische Entwicklungen bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerungen. Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Projekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100 Prozent, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios.

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

Gemäss Übergangsbestimmung kann während der Aufbauphase der Anlagengruppen von den Diversifikationsvorschriften sowie den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.
«Swiss Development Residential»: bis März 2022
«Swiss Development Commercial»: bis Oktober 2024

2. Rechnungslegungsgrundsätze

Grundsätzliches

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

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

Das vierte Geschäftsjahr der Steiner Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020.

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

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

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

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

Der Einbezug in die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe endet mit dem Verlust der Kontrolle. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem nach Swiss GAAP FER bewerteten anteiligen Eigenkapital wird in der Erfolgsrechnung als Gewinn oder Verlust ausgewiesen.
Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung 4 des Anhanges wiedergegeben.

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

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

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

Forderungen

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

Flüssige Mittel

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

Rückstellungen

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

Latente Steuern

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-)Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u.a. abhängig vom Grundstücksgewinn und der Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert bleibt. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschaftskauf und dem Bilanzstichtag angenommen. In begründeten Fällen wird von diesem Grundsatz abgewichen (bspw. bei fehlender Baubewilligung) und eine bestmögliche Schätzung der Haltedauer vorgenommen. Bezüglich der Gewinnsteuer ist die Steiner Investment Foundation als Einrichtung der beruflichen Vorsorge von der Steuerpflicht befreit.

Transaktionsgebühren und Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften

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

Per 1. Januar 2020 werden die Kosten in Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften nicht mehr im Aufwand erfasst, sondern aktiviert. Da per Jahresende die Bewertung zu Marktwerten erfolgt, hat die Aktivierung grundsätzlich keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaften. In der Erfolgsrechnung sind die Kosten neu in der Position «Nicht realisierte Wertänderungen, angefangene und fertige Bauten» ausgewiesen.

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 Entwicklungsverträgen 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 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 2020 und 31. Dezember 2019 entfallen sämtliche flüssigen Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Forderungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Dritten	4 090	392
Forderungen gegenüber der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	1 574 978	–
Forderungen gegenüber der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»	49 600	–
Forderungen gegenüber der Stifterin	–	263 520
Total Forderungen	**1 628 668**	**263 912**

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2020 als auch per 31. Dezember 2019 keine Wertberichtigungen gebildet.

Übrige Aktiven

Die übrigen Aktiven umfassen aktivierte Anschaffungskosten für Software für das Transaction- sowie das Customer Relationship Management.

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

Rückstellungen

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen aus offenen Prozessen	225 227	–
Total Rückstellungen	**225 227**	**–**

Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Mehrwertsteuern	705	27 431
Sozialversicherungen	72 643	81 969
Verbindlichkeiten gegenüber der Stifterin	548 866	–
Verbindlichkeiten gegenüber der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»	–	202 569
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**622 214**	**311 969**

Personalaufwand

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

in CHF	2020	2019
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	– 314 160	– 148 088
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	– 96 182	– 118 533
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlöhnung	– 1 451 311	– 1 323 892
Verwaltungsaufwand, Honorare Mandate	– 395 247	– 186 352
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	– 236 898	– 210 761
Übriger Personalaufwand	– 173 180	– 119 933
Total Personalaufwand	**– 2 666 978**	**– 2 107 559**
Personalbestand per 31. Dezember 2020 bzw. 2019 (in Stellen)	10.00	7.00
Durchschnittlicher Personalbestand 2020 bzw. 2019 (in Stellen)	9.00	6.50

Verrechnungen an die Stifterin

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

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee

Die Kosten des Stiftungsrates, des Investment Committees, der Geschäftsleitung, des Asset- sowie Transaction-Managements werden auf die jeweiligen Anlagegruppen aufgeteilt.

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten der Bauherrenvertretung

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen werden den Anlagegruppen 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»

Akquisitionen

Am 12. Juni 2020 erwarb die Steiner Investment Foundation 100 Prozent der Anteile an der SIF Espace AG mit Sitz in Ittigen BE für CHF 25 856 818 und übernahm damit die Kontrolle. Die Abgeltung des Kaufpreises erfolgte durch einen Barausgleich in der Höhe von CHF 20 486 818 sowie einen weiteren Barausgleich von CHF 5 400 000, der an zukünftige Bedingungen geknüpft ist. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die zukünftigen Bedingungen erfüllt werden und die Zahlung im Umfang von CHF 5 400 000 erfolgen wird.

Die erworbene Gesellschaft hält fünf Liegenschaften in Bolligen, Ittigen und Zollikofen. Diese fünf Projekte befinden sich in der frühen Entwicklungsphase und durchlaufen qualitätssichernde Verfahren zur Optimierung und Aufwertung der jeweiligen Areale.

in CHF	Total
Forderungen	1 583 897
Bauland	45 417 921
Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	– 12 424 000
Bankverbindlichkeiten	– 8 721 000
Kaufpreis	**25 856 818**

Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurden keine zusätzlichen Vermögenswerte identifiziert und separat erfasst. Aus der Transaktion resultierte kein Goodwill.

Konsolidierungskreis

Name, Sitz	Währung	Nominalkapital	Stimmenanteil in %
SIF Espace AG, Ittingen (CH)	CHF	100 000	100

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten	20 821 000	11 200 000
Total fertiggestellte Bauten	**20 821 000**	**11 200 000**
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	129 918 300	70 837 500
Total angefangene Bauten	**129 918 300**	**70 837 500**
Bauland bewertet zu Marktwerten	492 857 390	218 613 700
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	13 199 438	0
Total Bauland	**506 056 828**	**218 613 700**
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	**656 796 128**	**300 651 200**
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	13 199 438	0
Davon zu Marktwerten bewertet	643 596 690	300 651 200

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 643.60 Mio. geschätzt wird.

			31.12.2020	31.12.2019
Name	**PLZ / Ort (Kanton)**	**Strasse**	**Bilanzwert**	**Bilanzwert**
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	11 490 000	11 200 000
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	9 331 000	0
Total fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten			**20 821 000**	**11 200 000**
Weidsicht	8330 Pfäffikon (ZH)	Schriberweidstrasse 20–30	0	0
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	0	0
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	0	11 770 000
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	42 242 300	30 113 500
Glasi-Quartier, Gebäude P, Q, R, S und O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	78 280 000	28 954 000
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	3 643 000	0
Haslirainpark	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	5 753 000	0
Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten			**129 918 300**	**70 837 500**
Feldmühle-Areal	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	21 391 000	23 213 000
Sonne	6021 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	26 841 000	25 743 000
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	6 862 000	6 806 000
Haslirainpark	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	3 931 600	8 370 300
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	6 851 000	8 709 000
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 654 000	2 546 000
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	4 472 000	3 852 300
Sood-Mitte (Hilti)	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	16 445 000	13 354 000
Neuhegi	8409 Winterthur (ZH)	Solarstrasse	19 762 000	19 498 000
Sonnhalde	6354 Vitznau (LU)	Sonnhalde	5 171 000	4 970 000
Bramois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	4 144 000	6 745 000
Küttigerstrasse	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	7 051 000	7 007 000
La Colline	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg/ Auf der Höhe	18 402 000	23 792 000
PPA Ouest	1030 Bussigny (VD)	Gravernay	0	19 340 000
Bachgraben	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	7 959 000	8 109 000
En Carouge	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 133 000	2 165 000
Plateau de la Gare	1470 Estavayer-le-Lac (FR)	Route de Lully 2	9 230 000	8 834 000
Valsainte rf 720	1800 Vevey (VD)	Route de St. Claire 8/ Route de la Valsainte 9/11	2 246 100	2 260 100
Chien-Bœuf	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	11 030 000	10 470 000
Webereiweg	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	0	12 830 000
Jardin des Nations	1202 Petit-Saconnex (GE)	Route des Morillons	194 880 000	0
Pelot	1475 Estavayer-le-Lac (FR)	Route du Pra	850 700	0
Bärenareal	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 99	19 660 000	0
Via Berna	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 106	8 224 000	0
Hochhaus	3063 Ittigen (BE)	Worblentalstrasse 42–48	14 080 000	0
Worblental	3063 Ittigen (BE)	Worblentalstrasse 88	2 913 990	0
Bolligen	3065 Bolligen (BE)	Bolligenstrasse 122	4 225 000	0
Böllistrasse	5702 Niederlenz (AG)	Böllistrasse	5 580 000	0
Chemin des Pommiers	1196 Gland (VD)	Chemin des Pommiers	21 940 000	0
Chemin des Magnenets	1196 Gland (VD)	Chemin des Magnenets	20 830 000	0
Hätzelwisen	8602 Wangen-Brüttisellen (ZH)	Riedwiesenstrasse	23 098 000	0
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			**492 857 390**	**218 613 700**
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	13 199 438	0
Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten			**13 199 438**	**0**

	2020	2019		
Bewertung	**Mietertrag netto**	**Mietertrag netto**	**Grundstücksfläche**	**Typ**
Marktwert	371 691	195 495	1 107 m²	Miete
Marktwert	0	0	5 606 m²	Stockwerkeigentum
	371 691	**195 495**		
Marktwert	0	0	1 144 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	1 107 m²	Miete
Marktwert	0	0	5 606 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	24 863 m²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	13 900	10 000	6 657 m²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	4 546 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	11 342 m²	Stockwerkeigentum
	13 900	**10 000**		
Marktwert	78 679	95 511	27 585 m²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	41 696	41 560	9 505 m²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	12 081	12 960	1 496 m²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	0	0	11 342 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	9 642 m²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	12 665	4 688	1 413 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	25 987 m²	Stockwerkeigentum und Miete
Marktwert	507 035	466 042	4 256 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	7 968 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	4 591 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	19 162 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	31 221	0	1 170 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	13 851 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	8 724 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	38 400	0	5 675 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	30 000	0	5 101 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	11 220 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	890 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	8 826 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	4 546 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	40 498 m²	Büro- und Gewerbeflächen
Marktwert	0	0	5 460 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	2 408	0	8 163 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	1 461 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	2 985 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	4 127 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	1 823 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	8 720 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	13 203 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	12 237 m²	Stockwerkeigentum
Marktwert	0	0	12 108 m²	Stockwerkeigentum
	754 185	**620 761**		
Anschaffungskosten	0	0	8 203 m²	Stockwerkeigentum und Miete
	0	**0**		

Sämtliche Kaufverträge der Steiner Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten St. Légier, Aarau, Estavayer-le-Lac und Cossonay (Totalwert CHF 31 783 000) geht das Eigentum an die Steiner Investment Foundation automatisch über, sobald sämtliche Bedingungen im Kaufvertrag erfüllt sind. Bei den übrigen Grundstücken ist die Steiner Investment Foundation bereits Grundeigentümer. Das Projekt Les Ailes wurde im Dezember 2020 akquiriert. Hier besteht zum Bilanzierungszeitpunkt ein Vorkaufsrecht der Stadt Genf, die dessen Vollziehung prüft. Aus diesem Grund wird das Projekt Les Ailes zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Forderungen

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

Bei den Forderungen von CHF 6 190 067 (Vorjahr: CHF 202 601) handelt es sich um kurzfristige Forderungen gegenüber der Stifterin der Steiner AG, der Anlagegruppe SDC sowie übrige Forderungen.

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2020 als auch per 31. Dezember 2019 keine Wertberichtigungen gebildet.

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2020 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 27 911 960 und Festgelder in Höhe von CHF 10 000 000. Per 31. Dezember 2019 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben.

Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, die erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	– 113 890 000	– 49 444 500
Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	**– 113 890 000**	**– 49 444 500**

Latente Steuern

in CHF	2020	2019
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	– 7 520 000	– 2 650 000
Veränderung latente Steuern 2020 bzw. 2019	– 9 855 000	– 4 870 000
Latente Steuern per Bilanzstichtag	**– 17 375 000**	**– 7 520 000**

Bei den Projekten Les Genêts (Genf), Feldmühle-Areal (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 Liegenschaftskaufes bis zum Bilanzstichtag abzuweichen. Statt des Bilanzstichtages werden andere Zeitpunkte hinzugezogen (u.a. erwarteter Erhalt der Baubewilligung oder geplante Fertigstellung).

Bankverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Kfr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen «Swiss Development Residential»	– 16 250 559	0
Lfr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen «Swiss Development Residential»	– 5 862 098	0
Total Bankverbindlichkeiten	**– 22 112 657**	**0**

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Noch nicht bezahlte Handänderungssteuern	0	– 228 585
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	– 405 990	38 496
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	**– 405 990**	**– 190 089**

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
6. Emission	19.11.2018 bis 28.11.2018, Zuteilung / Liberierung 2019	365 836	42 382 101
7. Emission	28.01.2019 bis 08.02.2019	218 932	25 363 272
8. Emission	04.04.2019 bis 15.04.2019	108 254	12 544 474
9. Emission	13.05.2019 bis 29.05.2019	31 461	3 645 692
10. Emission	03.12.2019 bis 16.12.2019	447 836	51 895 203
Total Geschäftsjahr 2019		**1 172 319**	**135 830 742**
11. Emission	10.02.2020 bis 28.02.2020	614 193	74 636 733
12. Emission	03.06.2020 bis 26.06.2020	156 364	19 001 430
13. Emission	14.09.2020 bis 08.10.2020	541 950	65 857 764
14. Emission	20.11.2020 bis 04.12.2020	17 391	2 113 354
Total Geschäftsjahr 2020		**1 329 898**	**161 609 281**

in CHF	Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
6. Emission	709 722	641 384
7. Emission	424 728	383 832
8. Emission	376 748	193 818
9. Emission	109 484	56 328
10. Emission	1 558 468	801 805
Total Geschäftsjahr 2019	**3 179 150**	**2 077 166**
11. Emission	0	1 119 551
12. Emission	40 655	285 629
13. Emission	1 084 060	904 127
14. Emission	34 782	32 222
Total Geschäftsjahr 2020	**1 159 497**	**2 341 530**

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 0 (Vorjahr: CHF 2 122 466) beziehen sich auf die in der Berichtsperiode akquirierten Projekte. Ab 01.01.2020 wurden sämtliche Transaktionsgebühren aktiviert und sind an die Steiner AG bezahlt worden bzw. in den Verbindlichkeiten zugunsten der Steiner AG ausgewiesen.

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	2020	2019
Aufwendungen Depotbank	0	– 86 496
Sonstige Passivzinsen		
Negativzinsen, die weiterverrechnet werden können	– 11	– 37
Negativzinsen, die nicht weiterverrechnet werden können	– 224 002	– 43 412
Übriger Finanzierungsaufwand	– 829 198	– 3 023
Total Finanzierungsaufwand	**– 1 053 211**	**– 132 968**
Zinsertrag aus der Weiterverrechnung von Negativzinsen	11	37
Zinsertrag	**11**	**37**

Verpfändete Aktiven

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

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Verpfändetes Bauland	**356 059 300**	**79 069 500**

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

Kennzahlen der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

Die Steiner Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilienspezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2020	2019
Mietausfallquote	4.24%	3.62%
Fremdfinanzierungsquote	20.87%	12.83%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.62%	0.82%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.83%	0.99%
Eigenkapitalrendite	6.66%	4.89%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.50%	4.44%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	6.66%	4.89%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (inbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandsliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die im Jahr 2020 vereinnahmten Mieterträge einerseits Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie andererseits Mieterträge nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 466.18% betragen.

5. Details zur Jahresrechnung der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Bauland bewertet zu Marktwerten	11 840 291	0
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	2 852 153	0
Total Bauland	**14 692 444**	**0**
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	**14 692 444**	**0**
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	2 852 153	0
Davon zu Marktwerten bewertet	11 840 291	0

Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bewertet das zu Marktwerten bilanzierte Bauland bzw. die zu Marktwerten bilanzierten angefangenen und fertiggestellten Bauten. Der Schätzungsexperte Wüest Partner AG bestätigt in seinem Kurzbericht, dass der Marktwert der durch Wüest Partner bewerteten Projekte auf CHF 11.840 Mio. geschätzt wird.

			31.12.2020	31.12.2019
Name	**PLZ / Ort (Kanton)**	**Strasse**	**Bilanzwert**	**Bilanzwert**
Talgutzentrum	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	4 995 291	0
ZOWO	3052 Zollikofen (BE)	Industriestrasse 3	6 845 000	0
Total fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten			**11 840 291**	**0**
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	2 852 153	0
Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten			**2 852 153**	**0**

Sämtliche Kaufverträge der Steiner Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Steiner Investment Foundation Grundeigentümer. Das Projekt Les Ailes wurde im Dezember 2020 akquiriert. Hier besteht zum Bilanzierungszeitpunkt ein Vorkaufsrecht der Stadt Genf, die dessen Vollziehung prüft. Aus diesem Grund wird das Projekt Les Ailes zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen

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

Auf den Forderungen wurden per 31. Dezember 2020 keine Wertberichtigungen gebildet.

Flüssige Mittel

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

Latente Steuern

in CHF	2020
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	0
Veränderung latente Steuern in 2020	– 728 000
Latente Steuern per Bilanzstichtag	**– 728 000**

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.20
Verbindlichkeit Steiner Investment Foundation Stammvermögen	– 49 600
Verbindlichkeit Swiss Development Residential	– 252 021
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	**– 301 621**

	2020	2019		
Bewertung	**Mietertrag netto**	**Mietertrag netto**	**Grundstücksfläche**	**Typ**
Marktwert	144 667	0	10 756 m²	Büro, Geschäfte und Wohnen
Marktwert	0	0	3 662 m²	Büro
	144 667	**0**		
Anschaffungskosten	0	0	1 637 m²	Büro und Wohnen
	0	**0**		

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
1. Emission	15.11.2019 bis 29.11.2019, Liberierung am 24.01.2020	101 200	10 120 000
2. Emission	11.05.2020 bis 22.05.2020	48 477	4 847 700
Total Geschäftsjahr 2020		**149 677**	**14 967 700**

in CHF	Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
1. Emission	0	151 800
2. Emission	152 218	74 999
Total Geschäftsjahr 2020	**152 218**	**226 799**

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

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

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	2020
Sonstige Passivzinsen	
Negativzinsen, die nicht weiterverrechnet werden können	– 1 811
Übriger Finanzierungsaufwand	– 40
Total Finanzierungsaufwand	**– 1 851**

Kennzahlen der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Die Steiner Investment Foundation ist seit 01.11.2019 Mitglied der KGAST. Die Kennzahlen basieren auf der öffentlich verfügbaren KGAST-Richtlinie Nr. 1 (Stand: 1. September 2016). Gemäss dieser KGAST-Richtlinie Nr. 1 decken die Kennzahlen die wichtigsten immobilienspezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

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

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (inbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandsliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die im Jahr 2020 vereinnahmten Mieterträge ausschliesslich aus Mieterträgen aus Zwischenvermietungen im Zuge des Immobilienentwicklungsprozesses beinhalten. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 73.85% betragen.

6. Weitere Offenlegungen

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10.10.2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2020 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

7. Gewinnverwendung

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

Fürs Geschäftsjahr 2020 (wie auch im Vorjahr 2019) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppen «Swiss Development Residential», «Swiss Development Commercial» sowie des Stammvermögen zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

Gewinnverwendung Stammvermögen

in CHF	2020	2019
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	95 417	84 625
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	70 573	10 792
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	**165 990**	**95 417**
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	**165 990**	**95 417**

Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	2020	2019
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	32 936 159	16 918 711
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	33 652 948	16 017 448
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	**66 589 107**	**32 936 159**
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	**66 589 107**	**32 936 159**

Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

in CHF	2020
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	603 133
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	**603 133**
Ausschüttung an die Anleger	0
Vortrag auf neue Rechnung	**603 133**

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, 17. Februar 2021

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Steiner Investment Foundation, bestehend aus Bilanz- und Erfolgsrechnung des Stammvermögens, Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens und Anhang (S. 90–118), für das am 31. Dezember 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Building a better working world

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 zu vereinbarenden 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 offengelegten 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.

Patrick Schaller (Qualified Signature)
Zugelassener Revisionsexperte (Leitender Revisor)

Patrick Schaller
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Rico Fehr (Qualified Signature)
Zugelassener Revisionsexperte

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte

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

Bewertungsbericht

«Swiss Development Residential»

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 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 36 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, sechs davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, vier der Liegenschaften sind durch Kaufverträge gesichert).

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

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

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

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

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

Bewertungsbericht

«Swiss Development Residential»

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 2020 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 643.6 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 624.7 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 18.9 Mio. sind durch Kaufverträge gesichert).

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

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

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

Zürich, 08. März 2021

Wüest Partner AG

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

Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Bewertungsbericht

«Swiss Development Commercial»

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

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» per 31. Dezember 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 2 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase).

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

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

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

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

Bewertungsbericht

«Swiss Development Commercial»

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 2020 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 11.8 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, 08. März 2021

Wüest Partner AG

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

Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Impressum

Der Geschäftsbericht 2020 der Steiner Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die gedruckte deutsche Version.

Fotografie und Visualisierungen NIC Fotografie (Seiten 4, 8–11, 13, 18, 23, 30–31, 32, 34–36, 38–41, 89); Reportair (Seite 82); gettyimages (Cover; Kran); iStock (Seiten 24, 48–49, 52–53, 59); Noun Project (Icons Seite 25); 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