

Anlagestiftung  
Steiner Investment Foundation

## QUARTALSBERICHT Q4 2021 «SWISS DEVELOPMENT COMMERCIAL»

<b>Anlageklasse</b>	Immobilien Schweiz
<b>Währung</b>	CHF
<b>Strategie</b>	Entwicklung (Geschäftsimmobilien)
<b>Revisionsstelle</b>	Ernst & Young AG
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise
<b>Schätzungsexperten</b>	Wüest Partner AG / KPMG AG
<b>Ertragsverwendung</b>	Thesaurierend
<b>Lancierung</b>	01.10.2019
<b>Anlagezielrenditen</b>	5.5% p.a. (Entwicklungsphase); 4.5% p.a. (nach Fertigstellung)
<b>Valoren-Nr. / ISIN</b>	50968130 / CH0509681307
<b>Benchmark</b>	KGAST Immo-Index (Geschäft)

### Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Gewerbe Immobilienprojekten (inkl. sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien) mit vorwiegend kommerzieller Nutzung fokussiert. Die Anlagegruppe kann die fertiggestellten Immobilienprojekte behalten oder veräussern. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Als Nutzungsarten kommen unter anderem Logistik, Gewerbe, Büro, Industrie als auch Retail in Frage.

### Aktuelle Informationen zur Anlagegruppe

<b>Name</b>	Swiss Development Commercial
<b>Bruttovermögen</b>	CHF 19 Mio.
<b>Nettovermögen</b>	CHF 16.90 Mio.
<b>Performance YTD/2021 seit Lancierung</b>	6.46 % 10.75%
<b>NAV pro Anspruch</b>	CHF 110.7512
<b>NAV Publikation</b>	Quartalsweise
<b>Anzahl Projekte</b>	3
<b>Fertigstellungsvolumen</b>	CHF 93.10 Mio.
<b>Belehnungsquote</b>	1.28%

### Nach Stadium (per 31. Dezember 2021)

Entwicklung	100%
Bau	0%
Operativ	0%

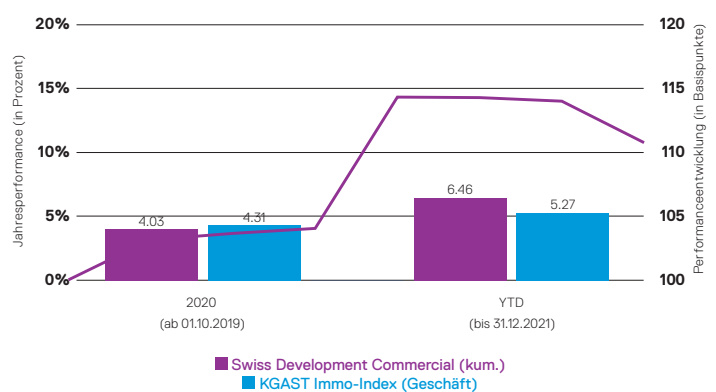
### Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2021)

Genferseeregion	25%
Espace Mittelland	75%
Nordwestschweiz	0%
Zürich	0%
Ostschweiz	0%
Zentralschweiz	0%
Tessin	0%

### Rückblick

Die laufenden Projektentwicklungen der Anlagegruppe SDC «Swiss Development Commercial» konnten im 4. Quartal 2021 voran gebracht werden. Weitere Liegenschaften und Projekte sind zum Ankauf geprüft worden. Das Projektportfolio ist jedoch, nicht zuletzt auch aufgrund der vorläufig verschobenen Emission, noch nicht weiter ausgebaut worden.

### Performance (per 31. Dezember 2021)



### Nutzungsart (per 31. Dezember 2021)

Retail	0%
Büro	75%
Gewerbe, Industrie, Lager	0%
Verkauf	14%
Parking	0%
Wohnen	8%
Übrige	3%

### Ausblick

Im 1. Quartal 2022 werden die Vorbereitungen für die nächste Emission getroffen werden. Aufgrund der beschleunigten Digitalisierung und sich wandelnden Arbeitsplatzkultur, haben sich neue Nutzerbedürfnisse am Immobilienmarkt etabliert. Der SDC wird in Projekte investieren, die diesen Entwicklungen bereits heute Rechnung tragen. Das Projektportfolio soll dahingehend ausgebaut und gestärkt werden.

## Projekte im Fokus



### Ittigen, Talgutzentrum «Ost»

<b>Anlagevolumen SIF</b>	ca. CHF 107 Mio.
<b>Hauptnutzfläche</b>	15'521 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen / Kommerziell</b>	12'476 m <sup>2</sup> / 3'045 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze</b>	142
<b>Architektur</b>	Leismann AG
<b>Baustart / Fertigstellung</b>	2025 / 2029 (in 2 Etappen)
	Genehmigung neuer Zonenplan Mitte 2022

**Aktuell**  
An zentraler Lage in Ittigen soll das «Talgut-Ladenzentrum» neu strukturiert und einer inneren Verdichtung zugeführt werden. Das Angebot soll auf die neuen Konsumgewohnheiten angepasst und Raum für gut erschlossene Wohnungen geschaffen werden. Die Projektgruppe «Zukunft-Talgutzentrum» verfolgt das Ziel, die weitere Entwicklung im gemeinsamen Sinne voranzutreiben.



### Zollikofen, XOWO

<b>Anlagevolumen SIF</b>	ca. CHF 43.5 Mio.
<b>Geschossfläche</b>	14'847 m <sup>2</sup>
<b>Hauptnutzfläche</b>	8'297 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze</b>	95
<b>Stadtplanung</b>	Burckhard + Partner AG
<b>Baustart / Fertigstellung</b>	2024 / 2028

**Aktuell**  
Die Entwicklung erfolgte gemeinsam mit der Steiner AG und der SBB AG. Das Neubauprojekt für Büro und Gewerbenutzung liegt im Herzen des optimal vernetzten und aufstrebenden Businessquartiers von Zollikofen. Die modernen, neuen und individuell gestaltbaren Mietflächen werden aktuell für einen «Single-Tenant» überarbeitet. Ein Mietvertrag wurde bereits im November 2020 unterzeichnet.

### Kontakt

Steiner Investment Foundation  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

### Peter Hausberger

CFO

### Viviane Gschwindt

Investor Relations & Marketing Manager / Executive Assistant to CEO ad interim  
Tel. +41 58 445 22 68  
info@steinerinvest.com

### Disclaimer

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