

Anlagestiftung
Steiner Investment Foundation

QUARTALSBERICHT Q2 2022 «SIF FOCUS»

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

Anlagestrategie

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «SIF FOCUS» 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

Name	SIF FOCUS
Bruttovermögen	CHF 27.48 Mio.
Nettovermögen	CHF 17.51 Mio.
Performance YTD/2022 seit Lancierung	3.58 % 14.71 %
NAV pro Anspruch	CHF 114.7133
NAV Publikation	Quartalsweise
Anzahl Projekte	4
Fertigstellungsvolumen	CHF 112 Mio.
Belehnsquote	28 %

Nach Stadium (per 30. Juni 2022)

Entwicklung	100 %
Bau	0 %
Operativ	0 %

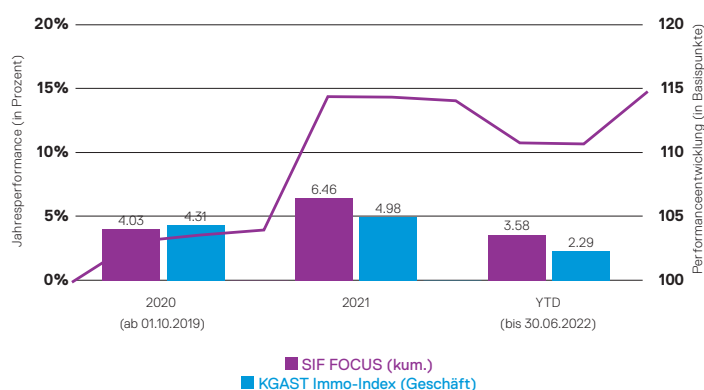
Aktueller Marktwert nach Region (per 30. Juni 2022)

Region Genfersee	25 %
Region Bern	47 %
Region Nordwestschweiz	28 %
Region Zürich	0 %
Region Ostschweiz	0 %
Region Innerschweiz	0 %
Region Westschweiz	0 %

Rückblick

Aufgrund der beschleunigten Digitalisierung und sich wandelnden Arbeitsplatzkultur, haben sich neue Nutzerbedürfnisse am Immobilienmarkt etabliert. Wir haben den «Swiss Development Commercial» gelauncht und dieser erscheint ab sofort unter dem neuen Namen: «SIF FOCUS».

Performance (per 30. Juni 2022)



Nutzungsart (per 30. Juni 2022)

Büro	52.8 %
Gewerbe, Industrie, Lager	35.3 %
Retail	0.6 %
Wohnen	5.7 %
Übrige	5.6 %

Ausblick

Für die Umsetzung der neuen Strategie werden aktuell mehrere Standorte analysiert. Zum aktuellen Zeitpunkt prüfen wir Projekte im Fokus, Thema KMU-Cluster in Wädenswil sowie Winterthur. Für die Umsetzung des Fokus, Thema Life-Science, wird die Akquisition eines Ärztehaus in Bülach sowie eine weitere Parzelle in Wädenswil geprüft.

Projekte im Fokus



Ittigen, Talgutzentrum «Ost»

Anlagevolumen SIF	ca. CHF 107 Mio.
Hauptnutzfläche	15'521 m ²
Wohnen / Kommerziell	12'476 m ² / 3'045 m ²
Parkplätze	142
Architektur	Leismann AG
Baustart / Fertigstellung	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

Anlagevolumen SIF	ca. CHF 43.5 Mio.
Geschossfläche	14'847 m ²
Hauptnutzfläche	8'297 m ²
Parkplätze	95
Stadtplanung	Burckhard + Partner AG
Baustart / Fertigstellung	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 | Head of Asset Management

Oliver König

Distribution & Client Relationship Manager

Tel. +41 58 445 20 34

oliver.koenig@steinerinvest.com

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Steiner Investment Foundation (nachfolgend «SIF») sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SIF gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der SIF zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient lediglich Informationszwecken und der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum anderweitigen Erwerb von Ansprüchen an der SIF dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen ist einzig der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SIF. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SIF weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nur an Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen sowie an Personen, die Vorsorgegelder verwalten und von der FINMA beaufsichtigt werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Renditeangaben und 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. Emittentin 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.