



Leben zieht ein

2021

STEINER INVEST

Inhalt

2 Vorwort des Stiftungsrates

6 Highlights 2021

8 Executive Summary

11 Ausgewählte Referenzanleger

12 Ausblick 2022

16 Nachhaltigkeit

18 Die Anlagegruppe macht Schule

22 Anlagestiftung

22 Auf einen Blick

24 Gremien

25 Organigramm

26 Organisation

30 Geschäftsführung

34 Investment Committee

36 Anlagegruppen

38 Projektportfolio

40 SDR Projekte & Portfolioübersicht

42 SDR Neue Projekte & Highlights

60 SDR Bestehende Projekte

72 SDC Projekte & Portfolioübersicht

78 Risikomanagement & Compliance

80 Jahresrechnung

82 Wichtige Kennzahlen

84 Jahresabschluss 2021

90 Anhang zur Jahresrechnung

116 Bericht der Revisionsstelle und Bewertungsbericht

Vorwort des Stiftungsrates

Liebe Investoren
Liebe Leser

Eine Milliarde investiertes Kapital fünf Jahre nach Lancierung beweist: Die Anlagegruppe SDR hat in kurzer Zeit nach der Lancierung einen wichtigen Meilenstein erreicht. Unermüdlicher Einsatz und der Mut, über die Grenzen des Machbaren hinauszudenken, vorausschauendes Denken und Agieren haben uns hierhin gebracht. Zusätzlich hat sich unser Team die Agilität eines Start-ups bewahrt, was der Anlagegruppe heute ihren starken Charakter verleiht.

Doch ein Team allein ist nichts ohne Partner, die sich für gute Ideen begeistern lassen und zur richtigen Zeit an Bord sind. Mit der Steiner AG als etablierte Immobilien-Entwicklungsexpertin haben wir in den letzten Jahren eine nachhaltig stabile Beziehung aufgebaut. Herausforderungen gehen wir gemeinsam an, ergänzen uns in unseren Fähigkeiten und finden für beide Unternehmungen zusammen optimale Lösungen.

Aber nicht nur gute Partner, auch unsere treuen Investoren stärken uns den Rücken. Ihr Vertrauen in die Anlagegruppe bestätigt uns auf unserem Weg. Die meisten Investoren sind seit unserer Lancierung im Jahr 2017 dabei und haben ihr investiertes Kapital Jahr um Jahr erhöht. Auf diesem Erfolg werden wir uns nicht ausruhen, sondern die Beziehungen mit spannenden, rentablen Entwicklungsprojekten lebendig halten.

Bewährtes zu kultivieren und Neuland zu beleben, ist unsere grosse Stärke. Mit drei Grossakquisitionen in Zürich und Basel sind wir mittlerweile fast zu gleichen Teilen in den wichtigsten Grossstädten der Deutschschweiz und der Romandie vertreten und sorgen damit für ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil. Auch die Fähigkeit, Projekte, die nicht mehr zur Strategie der Anlagegruppe passen, gewinnbringend zu verkaufen, haben wir im Geschäftsjahr eindrücklich unter Beweis gestellt.



«Eine Milliarde investiertes Kapital fünf Jahre nach Lancierung beweist:»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates



Vorwort des Stiftungsrates

Liebe Investoren
Liebe Leser

Eine Milliarde investiertes Kapital fünf Jahre nach Lancierung beweist: Die Anlagegruppe SDR hat in kurzer Zeit nach der Lancierung einen wichtigen Meilenstein erreicht. Unermüdlicher Einsatz und der Mut, über die Grenzen des Machbaren hinauszudenken, vorausschauendes Denken und Agieren haben uns hierhin gebracht. Zusätzlich hat sich unser Team die Agilität eines Start-ups bewahrt, was der Anlagegruppe heute ihren starken Charakter verleiht.

Doch ein Team allein ist nichts ohne Partner, die sich für gute Ideen begeistern lassen und zur richtigen Zeit an Bord sind. Mit der Steiner AG als etablierte Immobilien-Entwicklungsexpertin haben wir in den letzten Jahren eine nachhaltig stabile Beziehung aufgebaut. Herausforderungen gehen wir gemeinsam an, ergänzen uns in unseren Fähigkeiten und finden für beide Unternehmungen zusammen optimale Lösungen.

Aber nicht nur gute Partner, auch unsere treuen Investoren stärken uns den Rücken. Ihr Vertrauen in die Anlagegruppe bestätigt uns auf unserem Weg. Die meisten Investoren sind seit unserer Lancierung im Jahr 2017 dabei und haben ihr investiertes Kapital Jahr um Jahr erhöht. Auf diesem Erfolg werden wir uns nicht ausruhen, sondern die Beziehungen mit spannenden, rentablen Entwicklungsprojekten lebendig halten.

Bewährtes zu kultivieren und Neuland zu beleben, ist unsere grosse Stärke. Mit drei Grossakquisitionen in Zürich und Basel sind wir mittlerweile fast zu gleichen Teilen in den wichtigsten Grossstädten der Deutschschweiz und der Romandie vertreten und sorgen damit für ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil. Auch die Fähigkeit, Projekte, die nicht mehr zur Strategie der Anlagegruppe passen, gewinnbringend zu verkaufen, haben wir im Geschäftsjahr eindrücklich unter Beweis gestellt.

«Wir sind nun Teil
der Swiss-Real-Estate-
Profi-League für
Pensionskassen.»

Ajay Sirahi
Präsident des Stiftungsrates

«Die Low-hanging Fruits auf dem Schweizer Immobilienmarkt sind geerntet. Projekte sind hoch komplex geworden.»



Trotz erfolgreicher Geschäfte erkennen wir auch, dass wir auch schwierige Projekte im Schweizer Markt erfolgreich akquirieren und umsetzen können. Die Akquise erfordert Ausdauer, Schnelligkeit und das Gespür, im richtigen Moment die richtigen Leute an einen Tisch zu holen. All das hat die Anlagegruppe im letzten Jahr beispielhaft umgesetzt. Die Branche ist herausfordernder geworden, aber wir als Team gemeinsam mit unserer Partnerfirma Steiner AG sind eingespielter denn je.

Diesen Teamgeist lebendig zu halten, ist unsere Mission. Genau wie unsere Bemühungen, bei der Fertigstellung von Gebäuden nicht aufzuhören. Erst wenn Wohnungen bezogen, Gärten bepflanzt, Quartiere belebt und Menschen voneinander berührt werden, zeigt unsere Projektentwicklung Früchte. Mehr noch, beim Einzug ins neue Haus gilt: Ab hier geht es erst so richtig los.

Herzlich

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

Highlights 2021

Erfolgreiche Entwicklungsprojekte seit der Gründung 2016

39

Vierte ordentliche Anlegerversammlung

23. März 2021

NAV

CHF

142.1702

SDR

CHF

110.7512

SDC

Rendite 2021

9.69 %

SDR

6.46 %

SDC

CHF

342 Mio.

Gezeichnetes Kapital

Erwarteter Marktwert aller Immobilienprojekte bei Fertigstellung

CHF

2.97 Mrd.

SDR

CHF

93.10 Mio.

SDC

Volumensteigerung des Nettovermögens SDR

+79 %

Fertigstellungen

«Webereiweg»
«Haslirain F»
«Gloggeguet»

Neue Entwicklungsprojekte

6

Emissionen

4

1

SDC

Spatenstiche

Résidences Flore&Sens (ehem. Pelot)
Estavayer-le-Lac (FR)

Eolia (ehem. Chien-Bœuf)
Cossonay (VD)

Herausragendes Wachstum



+77 %

Investiertes Kapital

Portfoliopositionierung

«Top»

Rating nach Wüest Partner AG

Nettovermögen

CHF

966 Mio.

SDR

CHF

17 Mio.

SDC

Executive Summary

Mit einem Nettovermögen von 966 Millionen Franken und einer Volumensteigerung von 79% beim SDR hat die Steiner Investment Foundation im fünften Jahr ihres Bestehens ein besonders eindrückliches Wachstum erzielt.

Auch die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres ausgewiesene ausgezeichnete Rendite von 9.69% beweist, dass sich die Erfolgsstrategie der Anlagegruppe auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bewährt.

«Mit der Kombination aus Volumensteigerung, Renditeerfolg und Aufwertungsgewinnen über zahlreiche Immobilienprojekte hinweg sind wir finanziell nicht nur stabil, sondern äusserst erfolgreich aufgestellt», resümiert CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger. «Der reibungslose Abverkauf von Eigentumsliegenschaften sowie eine niedrige Leerstandsquote bei Bestandsobjekten wirkten sich im Geschäftsjahr zusätzlich wertsteigernd aus.» Mit mittlerweile fast 300 Eigentumswohnungen auf dem Markt könne die Stiftung eine konstante Liquidität und laufende Erträge sicherstellen.

Kapital aus Emissionen erfolgreich reinvestiert
Dass es den Machern der Anlagegruppe gelungen ist, das in vier Emissionen gezeichnete Kapital von knapp 350 Millionen Franken unmittelbar in neue Immobilienprojekte zu reinvestieren, gilt als besonderer Erfolgsfaktor im Geschäftsjahr 2021. Gleichzeitig blieb die Anlagegruppe für Marktopportunitäten offen. Mit dem Verkauf von Liegenschaften in Rorschach, Emmenbrücke und Allschwil ist es gelungen, Projekte innerhalb der frühen Entwicklungsphase gewinnbringend an einen Drittinvestor zu verkaufen.

Gute Performance über alle 39 Entwicklungsprojekte hinweg
Neben rentablen Abverkäufen und drei fertiggestellten Liegenschaften konnte das Projektportfolio der «Swiss Development Residential» (SDR) um sechs Akquisitionen erweitert werden. Besondere Highlights sind die Projekte «Hohlstrasse» und «Aeschenplatz», die sich in Top-Lagen von Zürich und Basel befinden. «Dass wir nun auch in den besonders hartumkämpften Märkten



« 2021 war für die Steiner Investment Foundation von ausgezeichneter Rendite mit überdurchschnittlichem Wachstum geprägt. »

Reto Niedermann
Vizepräsident Stiftungsrat, CEO ad interim



Executive Summary

Mit einem Nettovermögen von 966 Millionen Franken und einer Volumensteigerung von 79% beim SDR hat die Steiner Investment Foundation im fünften Jahr ihres Bestehens ein besonders eindrückliches Wachstum erzielt.

Auch die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres ausgewiesene ausgezeichnete Rendite von 9.69% beweist, dass sich die Erfolgsstrategie der Anlagegruppe auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bewährt.

«Mit der Kombination aus Volumensteigerung, Renditeerfolg und Aufwertungsgewinnen über zahlreiche Immobilienprojekte hinweg sind wir finanziell nicht nur stabil, sondern äusserst erfolgreich aufgestellt», resümiert CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger. «Der reibungslose Abverkauf von Eigentumsliegenschaften sowie eine niedrige Leerstandsquote bei Bestandsobjekten wirkten sich im Geschäftsjahr zusätzlich wertsteigernd aus.» Mit mittlerweile fast 300 Eigentumswohnungen auf dem Markt könne die Stiftung eine konstante Liquidität und laufende Erträge sicherstellen.

Kapital aus Emissionen erfolgreich reinvestiert
Dass es den Machern der Anlagegruppe gelungen ist, das in vier Emissionen gezeichnete Kapital von knapp 350 Millionen Franken unmittelbar in neue Immobilienprojekte zu reinvestieren, gilt als besonderer Erfolgsfaktor im Geschäftsjahr 2021. Gleichzeitig blieb die Anlagegruppe für Marktopportunitäten offen. Mit dem Verkauf von Liegenschaften in Rorschach, Emmenbrücke und Allschwil ist es gelungen, Projekte innerhalb der frühen Entwicklungsphase gewinnbringend an einen Drittinvestor zu verkaufen.

Gute Performance über alle 39 Entwicklungsprojekte hinweg
Neben rentablen Abverkäufen und drei fertiggestellten Liegenschaften konnte das Projektportfolio der «Swiss Development Residential» (SDR) um sechs Akquisitionen erweitert werden. Besondere Highlights sind die Projekte «Hohlstrasse» und «Aeschenplatz», die sich in Top-Lagen von Zürich und Basel befinden. «Dass wir nun auch in den besonders hartumkämpften Märkten



«Das bestätigt unsere Strategie und beweist den starken Charakter unseres Teams.»

Reto Niedermann
Vizepräsident Stiftungsrat, CEO ad interim

der Schweiz mit Grossprojekten vertreten sind, macht uns stolz», sagt CEO ad interim Reto Niedermann und verspricht: «Investoren können sich auf innovative Entwicklungskonzepte und weiterhin positive Renditeaussichten freuen.»

Die Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) hielt sich mit einem geplanten Fertigstellungswert von 93.10 Millionen Franken im Geschäftsjahr stabil. Im Jahr 2022 soll sie mit einer Umstrukturierung an den Erfolg des SDR anknüpfen.

Vernetzte Teams als Erfolgsfaktor

Hochqualifizierte Mitarbeitende, die über ihre Bereichsgrenzen hinausdenken, gelten seit jeher als Erfolgsfaktor der Steiner Investment Foundation. Dementsprechend baute die Anlagegruppe ihr Team im Geschäftsjahr weiter aus. «Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali ergänzte uns mit seiner langjährigen Erfahrung im Management von Grossprojekten, die er bereits in zahlreichen Bauherrenfirmen unter Beweis stellte», so Reto Niedermann.

Marcel Weiler kombiniert als neuer Head Transaction Management ein Architekturstudium mit exzellentem Finanz-Know-how, das er unter anderem bei Wüest Partner und Swiss Life mit der Betreuung von Immobilienfonds aufbaute.

«Auch für unsere Investoren zahlt es sich aus, dass wir dank hochqualifizierter mitarbeitenden Partnern auf Augenhöhe begegnen und Projekte mit langem Zeithorizont nachhaltig vorantreiben», sagt Reto Niedermann und ergänzt: «Nur mit einer Top-Mannschaft holen wir von der Akquise bis zur Vermarktung das Beste aus unseren Projekten heraus.»



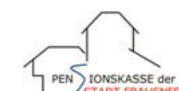
Herausragendes Wachstum



Nettovermögen



Ausgewählte Referenzanleger



Ausblick 2022

Laut Ernst & Young Trendbarometer bleibt der Schweizer Immobilien-Investmentmarkt im Jahr 2022 für Anleger attraktiv. Auch die Steiner Investment Foundation geht davon aus, dass sich abgesehen von Büroliegenschaften in Peripherie-Gebieten und Shopping-Centern alle Immobiliensektoren mittelfristig von den Auswirkungen der Pandemie erholen werden.



«Der Austausch mit unseren Kunden ist uns enorm wichtig.»

Tobias Meyer
Head of Development & Construction



Ausblick 2022

Laut Ernst & Young Trendbarometer bleibt der Schweizer Immobilien-Investmentmarkt im Jahr 2022 für Anleger attraktiv. Auch die Steiner Investment Foundation geht davon aus, dass sich abgesehen von Büroliegenschaften in Peripherie-Gebieten und Shopping-Centern alle Immobiliensektoren mittelfristig von den Auswirkungen der Pandemie erholen werden.

«Sie sollen Einblicke in unsere Arbeit und unsere Projekte erhalten.»

Tobias Meyer
Head of Development & Construction



Ausblick 2022

Klimawandel beeinflusst die Rendite nachhaltig

Schon das letzte Jahr hat gezeigt: CO₂-Bilanzen, ESG-konforme Strategien und smarte Infrastruktur bestimmen die Kaufentscheidungen von institutionellen Investoren immer mehr. Mit Auswirkungen auf die Preise: 75% der von der Ernst & Young AG befragten Investoren beobachten Preisaufschläge bei ESG-konformen Immobilien und rechnen damit, dass die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in den kommenden Jahren zu einem Renditeanstieg führt.

Steigender Hypothekarzins erschwert den Kauf

Mit den steigenden Immobilienpreisen in der Schweiz haben auch die Hypothekarzinsen massiv zugelegt. Die Folge: Ein eigenes Heim rückt für breite Bevölkerungsschichten in immer weitere Ferne. CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger bleibt optimistisch: «Qualitätsvolles Stockwerkeigentum an guten Lagen wird nach wie vor eine attraktive Investitionsmöglichkeit sein. Mit mittlerweile fast 300 Eigentumswohnungen auf dem Markt werden wir der starken Nachfrage an werthaltigem Wohnraum insbesondere in urbanen Regionen gerecht.»

Demografischer Wandel verlangt Umdenken in der Entwicklung

Neben Megatrends wie Klimawandel und Digitalisierung wird auch der demografische Wandel den Immobilienmarkt in den kommenden Jahren beeinflussen. Prägend werden vor allem die Alterung der Bevölkerung sowie die Abkehr vom klassischen Familienbild sein. Die Steiner Investment Foundation reagiert auf diese Entwicklungen mit generationsübergreifenden Quartierentwicklungsplänen, innovativen Wohnformen sowie durch Akquisitionen mit optimaler Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur.

Mit qualitativen Umsetzungen weiterwachsen

Das Wachstum im Jahr 2022 weiter voranzutreiben, aber den Fokus auf hochwertige Umsetzungen zu behalten, ist für die Macher der Anlagegruppe das Ziel. «Wir haben immer auf solide Entwicklungskonzepte, hohe Standortqualität und beste Mikro- und Makrolagen gesetzt. Diese Strategie hält uns auch in unsicheren Zeiten auf Kurs», so Reto Niedermann. «Ein ausgewogenes Verhältnis aus Miet- und Eigentumswohnungen lässt uns zudem flexibel auf Marktgeschehnisse reagieren.» Abwarten und beobachten werde man aber auch im kommenden Geschäftsjahr nicht, sondern die Investoren mit neuen Produktentwicklungen begeistern.

Investoren sollen künftig stärker eingebunden werden

Damit Investoren den Verlauf von Projekten zeitnah mitverfolgen können, hat die Steiner Investment Foundation im Geschäftsjahr ihren Webauftritt überarbeitet. Sämtliche Bauvorhaben werden auf www.steinerinvest.com konstant aktualisiert. Zudem informiert ein Newsletter über anstehende Events, wie etwa Führungen durch fertiggestellte Grossprojekte. «Der Austausch mit unseren Investoren ist uns enorm wichtig. Sie sollen Einblicke in unsere Arbeit erhalten und live erleben dürfen, wie sie von unserer vernetzten Arbeitsweise und von unseren Partnerschaften, wie mit der Steiner AG, profitieren», so Viviane Gschwindt.

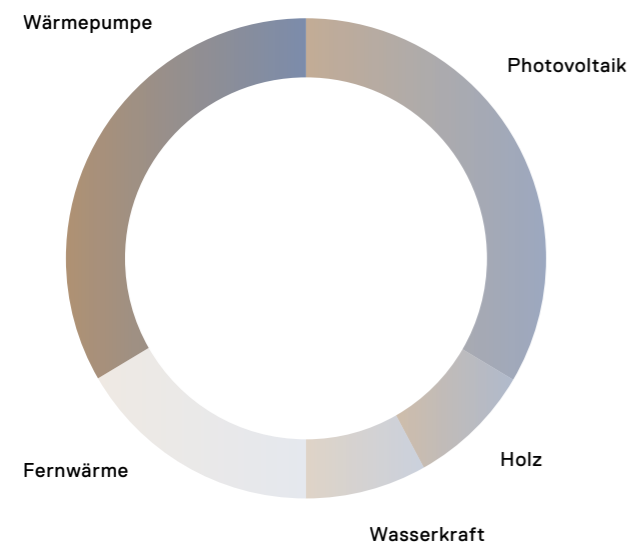
Nachhaltigkeit

sichert die Renditen langfristig



45% des Energieverbrauchs und 24% der Treibhausgas-Emissionen gehen von Gebäuden aus. Eine Bilanz, die Entwickler von Neubauten zum Handeln zwingt. Auch die Anlagegruppe nimmt ihre Verantwortung ernst und orientiert sich mit ihren Zielen für nachhaltige Immobilienentwicklung an der UNO-Agenda 2030. Das Versprechen an Investoren: Wer heute schon für kommende Generationen plant, stellt langfristig stabile Renditen sicher.

Nicht fossile Heizsysteme als Standard



Gebäude
im Minergie-
Standard

19

- Hoher Anspruch an Architektur
- Ausgewogener Mix aus Mietwohnungen und Stockwerkeigentum
- Flexible Grössen und Grundrisse

Ziele für nachhaltige Entwicklung

Gesundheit und Wohlergehen

- Tageslicht nutzen
- Lärmemissionen berücksichtigen
- Altersgerechte Wohnungen und generationsübergreifende Quartiere planen

Geschlechtergleichheit

- Chancengleichheit für alle Mitarbeitenden garantieren

Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen

- Massnahmen installieren, die den Wasserverbrauch in Gebäuden reduzieren
- Regenwasser auf dem Grundstück versickern lassen

Bezahlbare und saubere Energie

- Neubauten im Minergie-Label umsetzen
- CO₂-arme Energiequellen wie Erdsonden-Wärmepumpen, Seewasser-Wärmepumpen, Fernwärme oder Solarenergie nutzen
- Elektro-Mobilität anbieten

Industrie, Innovation und Infrastruktur

- Langlebige Materialien und Technologien einsetzen
- Gebäude und Areale für innovative Zwischennutzung bereitstellen

Nachhaltige Städte und Gemeinden

- Anwohner und Gemeinde frühzeitig in Entwicklungspläne mit einbeziehen
- Gute Anbindungen an öffentlichen Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen gewährleisten

Nachhaltige/r Konsum und Produktion

- Einfache Entsorgungsmöglichkeiten schaffen
- Tiefe Leerstandsquote anstreben
- Wirtschaftliche Grundrisse planen

Leben an Land

- Bestehende Grünflächen in Entwicklungskonzepte integrieren
- Flüsse renaturieren
- Biodiversität fördern
- Bodenversiegelung minimieren
- Klimarisiken vermeiden

Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen

- Geschäftsabläufe jederzeit transparent aufzeigen
- Regelmässigen Austausch mit Investoren fördern
- Verhaltenskodex mit höchsten ethischen Standards einhalten

Die Anlagegruppe macht Schule

Mit dem grossherzigen Einsatz und Entwicklungs-Know-how der Steiner Investment Foundation erhalten indische Schüler ein Sprungbrett ins Leben.

«Bildungschancen in ländlichen Regionen Indiens sind Mangelware. Ein Abriss der Jacob High School hätte bedeutet, dass Kinder der Provinz Moradabad täglich über 100 km fahren müssen, um das nächste Klassenzimmer zu erreichen. Für Zugehörige der Arbeiterklasse wäre das keine Option. Sie wären von der Möglichkeit, Bildung zu erfahren, komplett abgerissen», erklärt Ajay Sirohi. Mit privaten Geldern gründete er kurzerhand eine Stiftung und rettete die Schule vor dem Untergang.

Als der Jacob High School im letzten Jahr unter den Folgen von Corona und starkem Monsuneinbruch zum zweiten Mal die Schliessung drohte, schritt Ajay Sirohi erneut ein. Diesmal mit dem Engagement der Steiner Investment Foundation im Rücken. Schon mit wenigen finanziellen Mitteln erreichte man für die rund 500 Schüler Grosses: Neben aufwendigen Dachreparaturen wurde die gesamte Gebäudestruktur neu aufgesetzt. Auch eine Bibliothek sowie die Ausstattung für Physik- und Chemie-Labore wurden durch Spenden der Anlagestiftung getragen.

«Jetzt, wo wir mit der Steiner Investment Foundation eine respektable wirtschaftliche Grösse erreicht haben, wächst auch unsere Verantwortung. Wir müssen über den Tellerrand Schweiz hinausschauen. Mit unserem Einsatz und geringen finanziellen Mitteln machen wir nicht nur Symptom-Behebung, sondern bauen ein Bildungsprojekt auf, das nachhaltig sinnvoll und überprüfbar ist», resümiert Ajay Sirohi zufrieden.

Seine Vision: «Wir möchten den Schülern nicht nur intellektuelle Fähigkeiten mitgeben. Sie sollen das Handwerkszeug bekommen, um mit Berufen wie Elektriker, Schreiner, Maler oder Maurer tatsächlich nach dem Abschluss Geld verdienen zu können.» Bildung allein reiche nicht aus. Viele Kinder,

Was hierzulande Pflicht ist, ist in grossen Teilen Indiens immer noch ein Privileg: Besonders für ärmere Kinder gehört die Zeit in der Schule zu den glücklichsten Stunden ihres Tages. Hier können sie ganz sie selbst sein und ihre Fähigkeiten und Interessen ausleben, statt unter Schwerstbedingungen in der Familie auszuhelfen.



Indien

500

Schülerinnen
und Schüler

Mädchen-
anteil

70%

1

Schule =
Chancen
auch für Kinder aus
Arbeiterfamilien

Vision

die lesen und schreiben können, landeten später trotzdem wieder in der Abhängigkeit von ihren Familien. «Deshalb arbeiten wir mit Firmen in der Umgebung zusammen, um den Kindern effektive Einstiegs-möglichkeiten zu garantieren», berichtet Ajay Sirohi.

Der Stiftungsratspräsident und CEO der Steiner AG weiss, wovon er spricht. Er selbst besuchte schon im Alter von vier Jahren ein Internat. «In Indien werden die Weichen früh gestellt. Wer in jungen Jahren den richtigen Support erfährt, kann Grosses erreichen. Alle anderen werden es kaum schaffen. Ich freue mich, dass wir mit der Steiner Investment Foundation auch für jene Kinder ein Sprungbrett ins Leben geschaffen haben», so Ajay Sirohi, der auch mit diesem Projekt bewiesen hat, dass er grosse Chancen erkennt, wenn sie sich ergeben. Auch wenn der Return on Investment diesmal nicht in die eigenen Kassen fliesst – für Kinder mit Potenzial ist er ein Riesengewinn.



In Indien werden Männer bei der Jobsuche immer noch klar bevorzugt. Die Jacob High School hält dagegen und leistet mit einem Mädchenanteil von 70% einen Beitrag für ausgleichende Gerechtigkeit.



«Jetzt, wo wir mit der Steiner Investment Foundation eine respektable wirtschaftliche Grösse erreicht haben, wächst auch unsere Verantwortung.»

Ajay Sirohi
Präsident des Stiftungsrates

Anlagestiftung auf einen Blick

2016 gegründet

Reguliert

von der Oberaufsichtskommission
Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Werte

- Innovationsdenken
- Partnerschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Kompetenzen

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

Unabhängig
selbstverwaltet &

Exklusiv

für Schweizer
Personalvorsorgeeinrichtungen

1.

Schweizer
Anlagestiftung
mit Fokus
auf Immobilien-
projekt-
entwicklung

Anlagegruppen

**«Swiss
Development
Residential»**

Lancierung März 2017

**«Swiss
Development
Commercial»**

Lancierung Oktober 2019

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

39

Immobilien-
projekte

Gremien

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

Stiftungsrat



Ajay Sirohi
Präsident



Reto Niedermann
Vizepräsident



Andreas Hürlimann
Mitglied



Luzius Hitz
Mitglied



Hendrik van der Bie
Mitglied

Geschäftsführung



Reto Niedermann
CEO ad interim



Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Investment Committee



Michael Schiltknecht
Vorsitzender



Dr. Christoph Zaborowski
Stellvertretender Vorsitzender



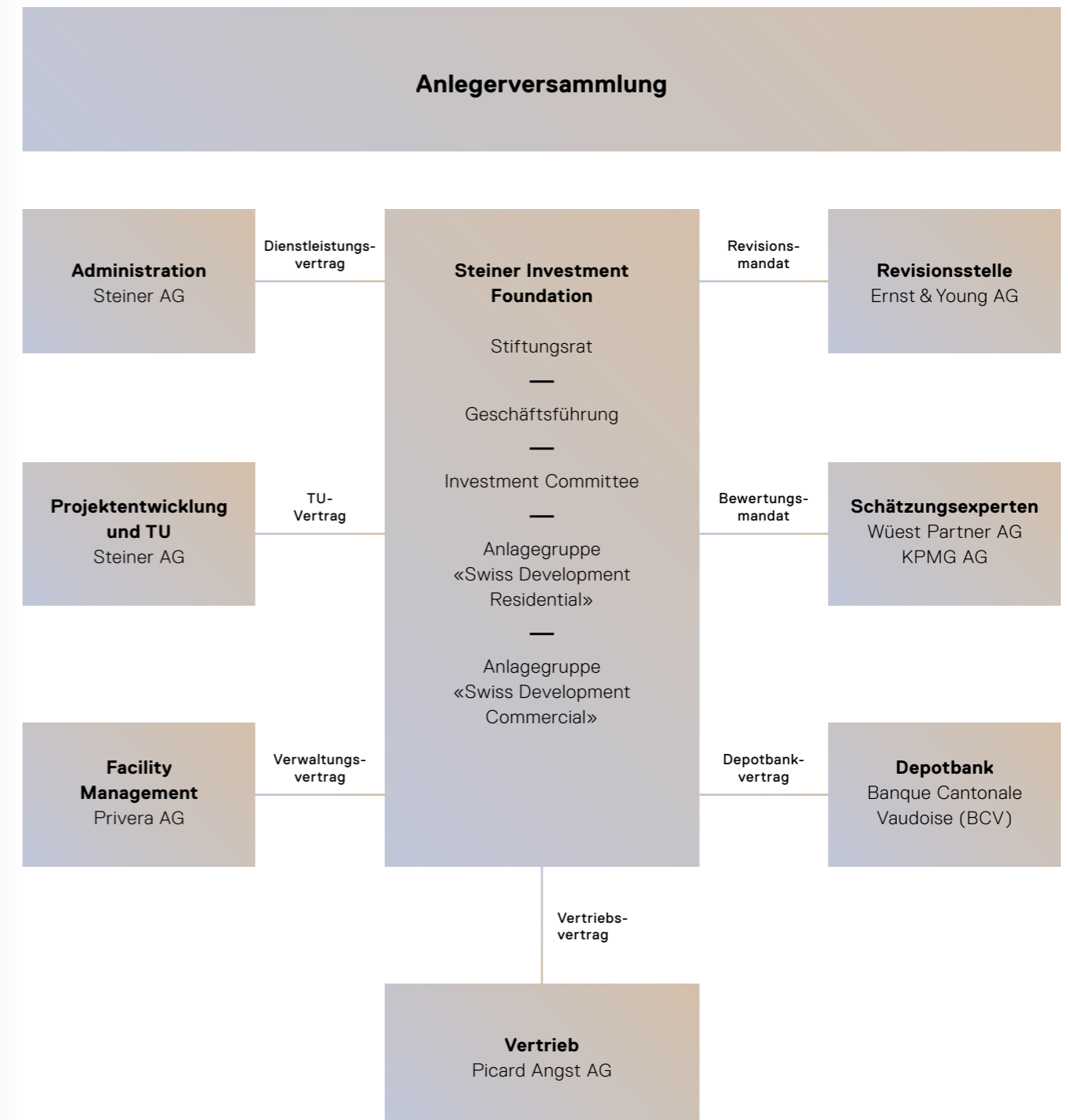
Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Mitglied



Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Mitglied

Organigramm

Beteiligte Personen, Gremien und Vertragsstrukturen in der Übersicht



Organisation

Stiftungsrat



Ajay Sirohi
Präsident

«Gute Partnerschaften sollte man Jahr für Jahr lebendig halten, indem man sie kontinuierlich pflegt.»

CEO der Steiner AG seit Juli 2021

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



Andreas Hürlimann
Mitglied

«Nach zwei speziellen Jahren nehme ich mir die Zeit, den Draht zu Freunden und Berufskollegen wieder 1:1 zu beleben.»

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

Was möchtest du in diesem Jahr – privat oder beruflich – neu beleben?



Hendrik van der Bie
Mitglied

«Ich will aus dem unfreiwilligen Cocooning ausbrechen und meinen Wohnraum mit einer neuen Gartengestaltung verschmelzen lassen.»

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



Luzius Hitz
Mitglied

«Ich möchte wieder uneingeschränkte Begegnungen und Berührungen erleben und sie mit inspirierenden Freiräumen, ob in der Natur oder in der Stadt, in Einklang bringen.»

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

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

Selbstständiger Architekt und Bauherrenvertreter für private und institutionelle Investoren / HITZ BauherrenBerater GmbH

Master in Architektur ETH



Stiftungsrat

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

Geschäftsführung



Reto Niedermann
Vizepräsident Stiftungsrat, CEO ad interim

«Die Basler Fasnacht als Unesco-Kulturerbe sollte besonders für die junge Generation wieder zum Leben erweckt werden.»

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

Was möchtest du in diesem Jahr – privat oder beruflich – neu beleben?



Tobias Meyer
Head of Development & Construction

«Dieses Jahr soll meine Schefflera arboricola strahlen – ich will endlich meinen grünen Daumen entdecken.»

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



Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management

«Ich reaktiviere mein Pinarello-Rennrad aus dem Jahre 1998. Ein Schmuckstück mit Alurahmen und altgediegener Veloce-Schaltung. Die Schweizer Bergstrassen rufen!»

Mehrjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Geschäftsführung

CFO der SuissePromotion Immobilien AG, Zug / Schweiz, und CFO der Unternehmensgruppe Wetscher, Innsbruck / Österreich

Executive MBA in Business Engineering an der Universität St. Gallen

Diplomstudium Wirtschaft und Management am Management Center Innsbruck



Geschäftsführung

Tobias Meyer
Peter Hausberger
Reto Niedermann

(v.l.n.r.)

Investment Committee



Michael Schiltknecht
Vorsitzender

«Das Leben ist vielfältig, und so sollen auch die Lebensräume sein, die wir für die Zukunft gestalten.»

Seit Juli 2021 Co-CEO der Steiner AG

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

Verschiedene Verwaltungsratsmandate

Dipl. Architekt ETH und Betriebsökonom FH und Dozent an der Hochschule für Wirtschaft Zürich



Dr. Christoph Zaborowski
Stellvertretender Vorsitzender

«Ich freue mich darauf, meiner Kreativität freien Lauf zu lassen: im Rahmen eigener Immobilienprojekte, beim Planen neuer Produkte und mit einer wieder freieren Ferienplanung.»

Eigentümer / REFL Invest AG
Mitglied des Verwaltungsrats Von Rotz Holding AG
Mitglied des Verwaltungsrats / Fundamenta Group Holding AG
Präsident des Verwaltungsrats / Deal Estate AG / BS2 AG
Mitglied des Aufsichtsrats / Fundamenta Group Deutschland AG
Mitglied des Investment Committee / FG Wohninvest Deutschland
Mitglied des Immobilienausschusses / PK Lonza
Member of the Board / COL Wine Ltd
Dipl. Volkswirt / Dr. oec. publ. / Konstanz / Kingston (UK) / Zürich



Prof. Dr. Markus Schmidiger
MRICS-Mitglied

«Gerade in der jetzigen Zeit will ich Leichtigkeit und Lebensfreude kultivieren: So baue ich gerade unseren Bauernhof zu einem Seminar- und Begegnungszentrum aus.»

Leiter CC Immobilienmanagement / Hochschule Luzern
Mitgründer und VRP Engel & Völkers Wohnen Schweiz
Führte Immobilienportfolios von über 1 Mrd. Franken
Mitglied verschiedener Stiftungsräte und Investment Committee
Digitalisierungsexperte und Business-Angel Promotion / Universität St. Gallen
Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»



Dr.-Ing. Sevim Rissi
MRICS-Mitglied

«In diesem Jahr möchte ich meine persönlichen Kontakte und Hobbys wiederbeleben.»

Leiterin Immobilienmanagement / Pensionskasse ALSA
Fachmitglied der eidgenössischen Schätzungskommission / Kanton Zürich
Freie Immobilien-Beraterin mit internationalem Netzwerk
Immobilienexpertin mit über 20 Jahren Berufserfahrung
Dissertation / Technische Universität München (TUM)
Mitglied der «Royal Institution of Chartered Surveyors»

Was möchtest du in diesem Jahr – privat oder beruflich – neu beleben?

Anlage- gruppen

Erste Wahl für die Immobilien-
anlagen der Schweizer
Vorsorgeeinrichtungen.

Suchprofil «Swiss Development Residential»

Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) ist eine innovative und nachhaltige Anlagelösung mit aktuell 36 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 Einwertungs-gewinne wird zum Zeitpunkt der Baubewilligung bilanziert, das heisst, 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 Einwohnern und deren Einzugsgebiete
- Attraktive Mikrolagen mit guter Verkehrs-anbindung

Entwicklungsstand

- Früher Einstieg (noch vor Quartierplan-verfahren oder Baubewilligung)
- Umzonungen / Umnutzungen
- Abbruch / Neubau

Anlagevolumen

20 – 150 Mio. CHF pro Projekt

Anlagezielrendite

5.5%

Lagen
in Schweizer
Städten mit
über
20 000
Einwohnern

**20–
150** Mio.
Anlage-
volumen
in CHF
pro Projekt

Anlageziel-
rendite
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 innovativen Gewerbenutzungen.

Exzellentes Risikomanagement trifft auf über 100 Jahre Bau- und Entwicklungserfahrung der Steiner AG und macht den «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 Verkehrs-anbindung
- Bei Logistik: ideale Anbindung ans Autobahn-netz

Entwicklungsstand

- Früher Einstieg (noch vor Quartierplan-verfahren oder Baubewilligung)
- Umzonungen / Umnutzungen
- Abbruch / Neubau

Anlagevolumen

20 – 100 Mio. CHF pro Projekt

Anlagezielrendite

5.5%

Lagen
in Schweizer
Städten mit
über
20 000
Einwohnern

**20–
100** Mio.
Anlage-
volumen
in CHF
pro Projekt

Anlageziel-
rendite
5.5%

Projekt- portfolio Übersicht 2021



Swiss Development Residential



«In nur fünf Jahren hat sich die Steiner Investment Foundation fest im Markt etabliert. Dank der bewussten Fokussierung auf Immobilienentwicklung und den engen Partnerschaften mit verschiedenen Stakeholdern konnte die Anlagestiftung stetig wachsen und sich im mittlerweile hart umkämpften Immobilienmarkt durchsetzen. Die neuen Akquisitionen an hervorragenden Lagen der Grossstädte Basel, Zürich und Genf reflektieren nur einen Teil dieser Erfolgsgeschichte.»

Milan Dejanovic
Senior Transaction Manager

Portfolioübersicht

Swiss Development Residential

Geplante Fertigstellungen

2022	2025	2027
Bramois* Sion (VS)	Florissant Genf (GE)	Hochhaus Papiermühle (Espace) Ittigen (BE)
Glasi-Quartier (Gebäude P, Q, R, S, O) Bülach (ZH)	Sonnhalde* Vitznau (LU)	Valsainte rf 720* Vevey (VD)
Les Rives de la Baye Montreux (VD)	Neuhegi*(Gewerbe) Winterthur (ZH)	Worblental (Espace) Ittigen (BE)
La Colline* Arlesheim (BL)	Sonnenplatz (ehem. Sonne)* Emmenbrücke (LU)	Jardin des Nations Genf (GE)
	Neuhausstrasse* Basel (BS)	Schachenweid Oetwil am See (ZH)
2023	2026	2028 ff
Eolia (ehem. Chien-Bœuf) Cossonay (VD)	Hätzelwisen* Wangen-Brüttisellen (ZH)	Sood-Mitte Adliswil (ZH)
Résidences Flore&Sens (ehem. Pelot) Estavayer-le-Lac (FR)	Hofmatt Süd Solothurn (SO)	VEA Ruisseau Meyrin (GE)
2024	En Porteau Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Plateau de la Gare* Estavayer-le-Lac (FR)
Neuhegi*(Wohnen) Winterthur (ZH)	Bolligenstrasse (Espace) Bolligen (BE)	Aeschenplatz Basel (BS)
Chemin des Magnenets Gland (VD)	Böllistrasse Niederlenz (AG)	Pré-du-Gaud* Rolle (VD)
Chemin des Pommiers Gland (VD)	En Carouge* Lonay (VD)	Isola Breitenbach (SO)
Haslirain H Buchrain (LU)	Feldmühle* Rorschach (SG)	Hohlstrasse Zürich (ZH)
Haslirain D Buchrain (LU)	Bärenareal (Espace) Zollikofen (BE)	Abgeschlossen
	Via Berna (Espace) Zollikofen (BE)	Weberiweg Buchs (AG)
		Gloggeguet Schaffhausen (SH)
		Haslirain F Buchrain (LU)

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



6
neue
Projekte

Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*	Stadium	Mio CHF*
GENF	403.4	● Chemin des Pommiers, Gland	21.9	● Résidences Flore&Sens, Estavayer-le-Lac	0.9	BASEL-STADT	444.1
▲ Florissant, Genf	183.5	● Chemin des Magnenets, Gland	20.8	WALLIS	4.1	▲ Aeschenplatz, Basel	430
▲ Jardin des Nations, Genf	194.9	● Eolia, Cossonay	11.0	● Bramois, Sion	4.1	● Neuhausstrasse, Basel	14.1
▲ VEA Ruisseau, Meyrin	13.2	● Pré-du-Gaud, Rolle	2.7	BERN	49.1	BASEL-LANDSCHAFT	18.4
▲ Les Genêts, Genf	11.8	▲ En Carouge, Lonay	2.1	● Bärenareal, Zollikofen	19.7	● La Colline, Arlesheim	18.4
WAADT	72.1	● Valsainte rf 720, Vevey	2.2	● Hochhaus Papiermühle, Ittigen	14.1	SOLOTHURN	259.9
● Les Rives de la Baye, Montreux	6.9	FREIBURG	10.1	● Via Berna, Zollikofen	8.2	▲ Isola, Breitenbach	253
▲ En Porteau, Saint-Légier-La Chiésaz	4.5	▲ Plateau de la Gare, Estavayer-le-Lac	9.2	● Bolligenstrasse, Bolligen	4.2	● Hofmatt Süd, Solothurn	6.9
				● Worblental, Ittigen	2.9	AARGAU	5.6
						● Böllistrasse, Niederlenz	5.6
						LUZERN	41.7
						▲ Sonnenplatz, Emmenbrücke	26.8
						● Sonnhalde, Vitznau	5.2
						● Haslirain H & D, Buchrain	9.7
						ZÜRICH	461.9
						▲ Hätzelwisen, Wangen-Brüttisellen	23.1
						▲ Hohlstrasse, Zürich	222
						ST. GALLEN	21.4
						▲ Feldmühle, Rorschach	21.4
						SCHAFFHAUSEN	26.6
						▲ Gloggeguet, Schaffhausen	26.6

Geplante Marktwerte nach Fertigstellung

in CHF Millionen Rating nach Wüest Partner AG

Investitionstypen

- Land
- Stockwerkeigentum
- ▲ Miete

Stadium

Bestehende Projekte (Regular)

Neue Projekte (Bold)

- Entwicklung
- Bau
- Operativ



SDR

Neue Projekte & Highlights



Die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» (SDR) ist mit sechs neuen Akquisitionen im Geschäftsjahr 2021 wieder eindrücklich gewachsen.

Besonders hervorzuheben sind die drei Grossprojekte in Zürich, Basel und Genf, mit denen die Stiftung ihre Strategie, vermehrt in Zentrumslagen zu akquirieren, erfolgreich vorantreibt. Mit einem über 100 000 m² grossen Fabrikareal in Breitenbach (SO) ist der Anlagegruppe ihr bisher grösster Projektkauf gelungen. Im bestehenden Projekt-Highlight «Glasi-Quartier» zieht nach fünfjähriger Bauphase im Sommer 2022 Leben ein.

Die nunmehr 36 Projekte im SDR-Portfolio haben einen Fertigstellungswert von 2.97 Milliarden Franken.

Hohlstrasse

Zürich (ZH)

Top-Lagen mit hohem Entwicklungspotenzial



Wohn-
fläche

8719 m²

Gewerbe-
fläche

4384 m²

Mit ihren jüngsten Akquisitionen hat sich die Anlagegruppe SDR zwei Grundstücke in besten Lagen gesichert: Am Basler Hauptverkehrsknotenpunkt «Aeschenplatz» treffen internationales Bankpublikum und Kunden des Einzelhandels aufeinander. Das Projekt «Hohlstrasse» verbindet zwei Zürcher Trendquartiere, in denen sich das quirlige Leben abspielt. Mit den Käufen treibt die Anlagegruppe ihre Strategie voran, verstärkt an Zentrumsanlagen der Deutschschweiz zu investieren.

Projektetails

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektetails	Miete	Stockwerk- eigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	8 719 m ²	-
Gewerbefläche	4 384 m ²	-

Nächste Schritte

- Projektentwicklung starten
- Zwischennutzung betreiben
- Baubeginn Anfang 2029

Aus Leerstand wird Leben

Zwischen stillgelegten Gleisen und dicht befahrener Hohlstrasse liegt das Gelände des ehemaligen Zürcher Güterbahnhofs. Lange kamen hier Waren von ausserhalb in die Region oder wurden nach Europa und in alle Welt versandt. Danach stand das Gebiet in Aussersihl viele Jahre leer. Nun wurde das ungenutzte Potenzial erkannt und das Areal der Stadt als Nutzungsfläche wieder zur Verfügung gestellt.

Auch die Anlagegruppe SDR hat sich zwischen neu gebautem Justizgebäude und geplanter Mittelschule ein knapp 4 000 m² grosses Grundstück gesichert, das bis 2029 als Lebens- und Arbeitsort verdichtet werden soll. «Wir möchten eine zentrale Fläche, die bisher nicht unmittelbar als Stadtteil erlebbar gewesen ist, nachhaltig gestalten und durch

einen spannenden Nutzungsmix mit den angrenzenden Quartieren verweben», erklärt Head Transaction Management Marcel Weiler.

Aktuell werden für die «Hohlstrasse» verschiedene Entwicklungsszenarien geprüft. «Das Projekt soll einen Mehrwert fürs Quartier schaffen und Nutzungen ermöglichen, die es bisher an diesem Ort nicht gab», erklärt Marcel Weiler und denkt noch weiter: «Mit dem Bau eines Hochhauses kämen wir dem Wunsch der Stadt nach Urbanität und gut verfügbarem Wohnraum auf kleinster Fläche nach.»

Die Kopfbahnhofanlage im hufeisenförmigen Baustil galt einst als modernster Güterbahnhof in ganz Europa. Mit der geplanten Aufwertung bekäme das Areal auch dank dem Einsatz der Anlagegruppe in den kommenden Jahren wieder internationales Niveau.

Areal mit internationaler Ausstrahlung

Internationale Bedeutung hat auch das zweite von der Anlagegruppe SDR erworbene innerstädtische Projekt in der «kleinsten Rheinmetropole» Basel. Auf dem 11000 m² grossen Areal befindet sich neben einer ehemaligen Betriebsliegenschaft der UBS eine 13 Meter hohe Skulptur des US-amerikanischen Künstlers Jonathan Borofsky. Der «Hammering Man» steht für Arbeit und Tat und ist in verschiedenen Versionen in zwölf Grossstädten der Welt vertreten.

Aktuell prüfen die Anlagegruppe und ihre Entwicklungspartnerin Steiner AG verschiedene Umsetzungsszenarien in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Basel. Ob das bestehende Gebäude am Aeschenplatz saniert und ergänzt wird oder ob es einem Ersatzneubau weicht, wird aktuell in einer Machbarkeitsstudie erarbeitet. Fest steht: Der internationale Charakter bleibt erhalten. Raum zum Wohnen und Arbeiten soll geschaffen werden, Freiflächen sollen akzentuiert und Anwohnern als öffentliche Parkanlage zugänglich gemacht werden.

Bis zum geplanten Baubeginn im Jahr 2027 soll das Gebäude aber nicht leer stehen, sondern durch eine Zwischennutzung nachhaltig belebt werden. «Auf einer Fläche von ca. 20 000 m² bieten wir für Co-Working, Start-ups oder Einzelfirmen komplett ausgestattete Arbeitsplätze und viel Raum für Austausch und Gestaltung», stellt Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali in Aussicht. Die Vermarktung läuft. Ab 1. August 2022 steht das Objekt für interessierte Zwischenmieter bereit.



Wohnfläche

10 451 m²

Gewerbe-
fläche

16 635 m²

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
●			
Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum	
Wohnungen	tbd	tbd	
Wohnfläche	10 451 m ²	7 968 m ²	
Gewerbefläche	16 635 m ²	-	

Nächste Schritte

- Bestandsaufnahme der Gebäude
- Zwischenvermietung starten
- Baubeginn Anfang 2027

Aeschenplatz

Basel (BS)



Florissant

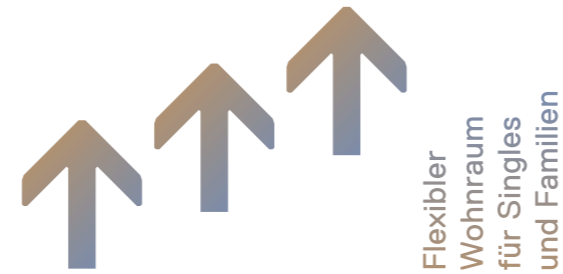
Genf (GE)

Mit dem Kauf des Entwicklungsprojektes «Florissant» hat sich die Anlagegruppe SDR eines der letzten freien städtischen Grundstücke in Genf gesichert. Nun wollen die Entwickler das bestehende Konzept an die aktuelle Marktsituation und die neuen Nachhaltigkeitsstandards anpassen. Mit einem adäquaten Wohnungsmix bei gleicher Volumetrie soll die Rentabilität verbessert und der gehobene Wohnraum für Singles, Paare und Familien noch flexibler gestaltet werden.

Architektonisch ist das geplante Objekt schon jetzt ein Highlight: Zwei ellipsenförmige Neubauten bilden einen markanten Kontrast zur historischen Bausubstanz im beliebten Quartier Champel. Dennoch fügen sie sich mit ihren lichtdurchlässigen Glasfassaden ästhetisch in die Umgebung ein. Der alte Baumbestand, der sich durch das Areal zieht, soll weitestgehend geschützt und durch neue Parkanlagen ergänzt werden.

Champel gilt mit seinen idyllischen Grünflächen, luxuriösen Apartments sowie der Nähe zur Altstadt, zum Stadtzentrum und zum Genferseeufer als erstklassiges Viertel mit französischem Flair. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie von einem vielseitigen Kulturangebot im Quartier. Auch der Bahnhof Genève Champel ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Für die Realisierung des hochwertigen Mietwohnungsprojektes hat die Anlagegruppe bereits alles in die Wege geleitet. Noch im Jahr 2022 wird die finale Baubewilligung erwartet. Mit erfolgreicher Genehmigung können die 1,5- bis 4,5-Zimmer-Apartments mit Blick auf den Genfer See bereits nächstes Jahr in die Umsetzung gehen.



Wohnfläche

8794 m²

120

Mietwohnungen

Projektdetails

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen	120	–
Wohnfläche	8 794 m ²	–
Gewerbefläche	–	–

Nächste Schritte	Energieerzeugung
– Erhalt Baubewilligung	– Wasser
– Baubeginn Mitte 2023	– Photovoltaik

Hochstehendes Quartierprojekt mit französischem Flair

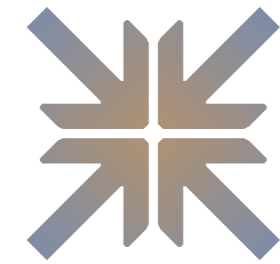


Glasi-Quartier

Gebäude P, Q, R, S, O
Bülach (ZH)



96 000 Quadratmeter gefüllt mit Leben



Durchmischung
für Singles
und Familien

Stockwerk-
eigentum

37

Nach drei Baujahren ist das Glasi-Quartier endlich «offen fürs Leben». Ab Juli 2022 ziehen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ein und verwandeln die farbigen Gebäudekörper auf ihren festen Betonsockeln sowie die präzis eingebetteten Plätze in ein Quartier, das atmet und lebt.

Altersgruppen, Kulturen und soziale Schichten zu durchmischen und mit der Umgebung Bülachs verschmelzen zu lassen, war eine der Hauptmissionen für die Projektentwicklung, schon nachdem die Glashütte Bülach im Jahr 2002 den letzten Schmelzofen stillgelegt hatte. Das Ziel: State-of-the-Art-Architektur zu schaffen, die mehr als ihren Zweck erfüllt. Statt nur zu wohnen und zu arbeiten, sollen sich die Menschen begegnen, inspirieren, unterstützen und gemeinsam Projekte vorantreiben.

Möglichkeiten, seine Vielfalt auszuleben, gibt es im Glasi-Quartier viele: Vier individuell gestaltete Plätze stehen für Märkte, Veranstaltungen und geselliges Pétanque-Spiel bereit. Gemeinschaftsgärten locken zum Anpflanzen und Ernten. Begrünte Wege rund um das Quartier laden zum Spazieren und Cafés zum Pausieren ein. Auf der grossen Wiese auf der Westseite des Areals können Gross und Klein ihre Energie beim Fussball oder Drachensteigen ausleben.

102

Miet-
wohnungen

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	102	37
Wohnfläche	8 347 m ²	3 533 m ²
Gewerbefläche	6 527 m ²	103 m ²

Nächste Schritte

- Innenausbau abschliessen
- Wohnungsübergaben ab Mitte Juli 2022

Energieerzeugung

- Holz

Vermarktung
glasi-bülach.ch
oscar-bülach.ch
haus-Silvio.ch

Erkenntnisgewinn für
zukünftige ProjekteStockwerkeigentum
Gewerbefläche

103

Stockwerkeigentum
Wohnfläche

3533

Mitte Juli

20
22Einzug
Bewohner

Die Energie für die Gebäude entsteht im quartiereigenen Holzschnitzelwerk, das die rund 560 Wohnungen und 20 000 m² Gewerbefläche mit 100% erneuerbarer Wärme versorgt. Aber nicht nur beim Heizsystem setzt das Glasi-Quartier Massstäbe: Über 50% der Bewohnerinnen und Bewohner verpflichten sich, bei der Fortbewegung CO₂ einzusparen. Für Ausgleich sorgen Carsharing-Angebote, eine eigene Mobility-Station mit Elektroautos sowie eine Passerelle, die künftig direkt auf die Perrons vom benachbarten Bahnhof Bülach führen wird. Mit Bus und Bahn wird der Weg nach Zürich, Winterthur oder zum Flughafen Kloten zum Katzensprung.

«Das Glasi-Quartier war eines der ersten Grossprojekte im Portfolio der Anlagegruppe», erinnert sich Tobias Meyer, Head of Development & Construction. «Dass wir mit dem Projekteinstieg im Jahr 2018 die Entwicklung des Quartiers massgeblich mitgestaltet haben und heute mit Altersresidenz, hochwertigem Wohneigentum, Mietwohnungen, Geschäfts- und Gewerberäumen in unseren Häusern <Peter>, <Quinn>, <Roland>, <Silvio> und <Oscar> einen grossen Beitrag zur Vielfalt des Quartiers leisten, erfüllt uns mit Stolz. Auch uns selbst hat das Projekt gezeigt, dass wir sämtliche Prozesse der Entwicklung, Planung, Realisation und Übergabe in den Betrieb über alle Stadien hinweg beherrschen.»

Wenn in der Altersresidenz Tertianum Licht brennt, die Denner Verkaufsregale mit Lebensmitteln befüllt, die Cafés und Restaurants besetzt sind und wieder frischer Wind in die seit Jahren ruhende Kunstinstallation bläst, wird sich zeigen, ob das Vorhaben der Macher des Glasi-Quartiers aufgeht. Doch bei so viel vernetzter Zusammenarbeit, Schweiss und Engagement kann nur eines entstehen: das volle Leben.



«Das Glasi-Quartier ist ein Meilenstein für zukunftsorientierte Quartierentwicklung. Auf den Erkenntnissen und Erfahrungen bauen wir in allen Grossprojekten auf.»

Tobias Meyer
Head of Development & Construction

Isola

Breitenbach (SO)



Historisches Fabrikareal im Wandel

Mit dem 114 000 Quadratmeter grossen Areal der ehemaligen Isola-Werke hat die Anlagegruppe ihr bisher umfangreichstes Projekt gewonnen, das auch in seiner Vielfalt eine neue Dimension erreicht:

Alte Industriehallen reihen sich an klassische Büroarchitektur aus den 60er Jahren. Naturgeschützter Waldbestand durchzieht das Areal, und mittendrin fliesst die 20 km lange Lüssel, die zum Einzugsgebiet des Rheins gehört.

Die Zielstellungen für das in fünf Etappen geplante Entwicklungsprojekt greifen eine Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten auf: Vorgesehen ist ein Quartier, das mit Einfamilienhäusern, Mietwohnungen, Stockwerkeigentum, Büro- und Gewerbeflächen sowie hohen Häusern spannende Lebens- und Arbeitsräume für Menschen jeden Alters schafft.

Um die vielfältigen Aspekte in die Entwicklung mit einzubeziehen, arbeiten Geologen, Bauphysiker, Raumplaner, Wirtschaftsprüfer sowie Experten aus Gewässerschutz und Denkmalpflege Hand in Hand. So leiteten sie bereits im Geschäftsjahr 2021 mit einer umfangreichen Bestandsanalyse das bevorstehende Testplanungsverfahren ein.

Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens setzen die Entwickler auf das geballte Planungs Know-how von drei Architekturbüros gleichzeitig. «Wir haben Partner mit einem starken Bezug zu Städtebau und Freiraumgestaltung sowie der Transformation historischer Areale gesucht, die ihr Können bereits in internationalen Projekten dieser Grössenordnung unter Beweis gestellt haben», erklärt Senior Development & Construction Manager Arthur Onyeali die Wahl, welche auf drei renommierte Büros aus Zürich und Bern fiel.



Bisher
umfangreichstes
Projekt

Stockwerk-
eigentum

410

550

Miet-
wohnungen

Projektdetails

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk- eigentum
Wohnungen	550	410
Wohnfläche	70 000 m ²	50 000 m ²
Gewerbefläche	40 000 m ²	–

Nächste Schritte

- Testplanungsverfahren durchführen
- Gestaltungsplan auf Basis eines Areal-Leitbildes entwickeln
- Umzonung beantragen
- Baubeginn ca. 2028

Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Wasser



Wohnfläche insgesamt

120 000 m²

Gewerbefläche

40 000 m²

Baubeginn

ca. **2028**

Nachdem die Teams ihre Konzepte bis Ende 2022 ausgearbeitet und präsentiert haben, werden die favorisierten Ideen im Workshop-Verfahren gemeinsam weitergedacht. «Mit dieser Vorgehensweise stellen wir sicher, dass das Beste aus Architektur, Städtebau und Freiraumplanung an einem Ort zusammenkommt», so Arthur Onyeali.

Erste Einblicke gibt es im Sommer 2022. Dann wird das Areal erstmals für die Öffentlichkeit geöffnet. «Wir planen Quartiere, die sich organisch in die Umgebung einfügen. In denen Leben und Nachbarschaft entsteht. Deshalb beziehen wir die Anwohner so früh wie möglich mit ein», berichtet Arthur Onyeali.

Dass nachhaltige Quartierentwicklung für die Steiner Investment Foundation keine Phrase ist, beweist sie auch mit diesem Projekt. Vom ersten Moment an stand fest: Alle Konstruktionen sollen auf vorhandenen Ressourcen, wie der bestehenden Fabrikarchitektur, aufbauen. Denkmalgeschützte Gebäude werden

harmonisch in die neue Szenerie integriert. Die unter Heimatschutz stehenden Wälder werden zu Parkanlagen ausgebaut und durch eine renaturierte Lüssel bereichert.

Das Öl-Heizkraftwerk, welches das Industrieareal bis dato mit Wärme versorgt, wird durch eine regenerative Energieerzeugung abgelöst. Um die Biodiversität zu fördern, möchte man auf grossflächig versiegelte Aussenflächen verzichten und naturnahe Freiräume schaffen. Elektroautos, Ladestationen und Carsharing-Angebote sorgen dafür, dass sich der Zuwachs an Bevölkerung nicht auch zunehmend aufs Klima niederschlägt.

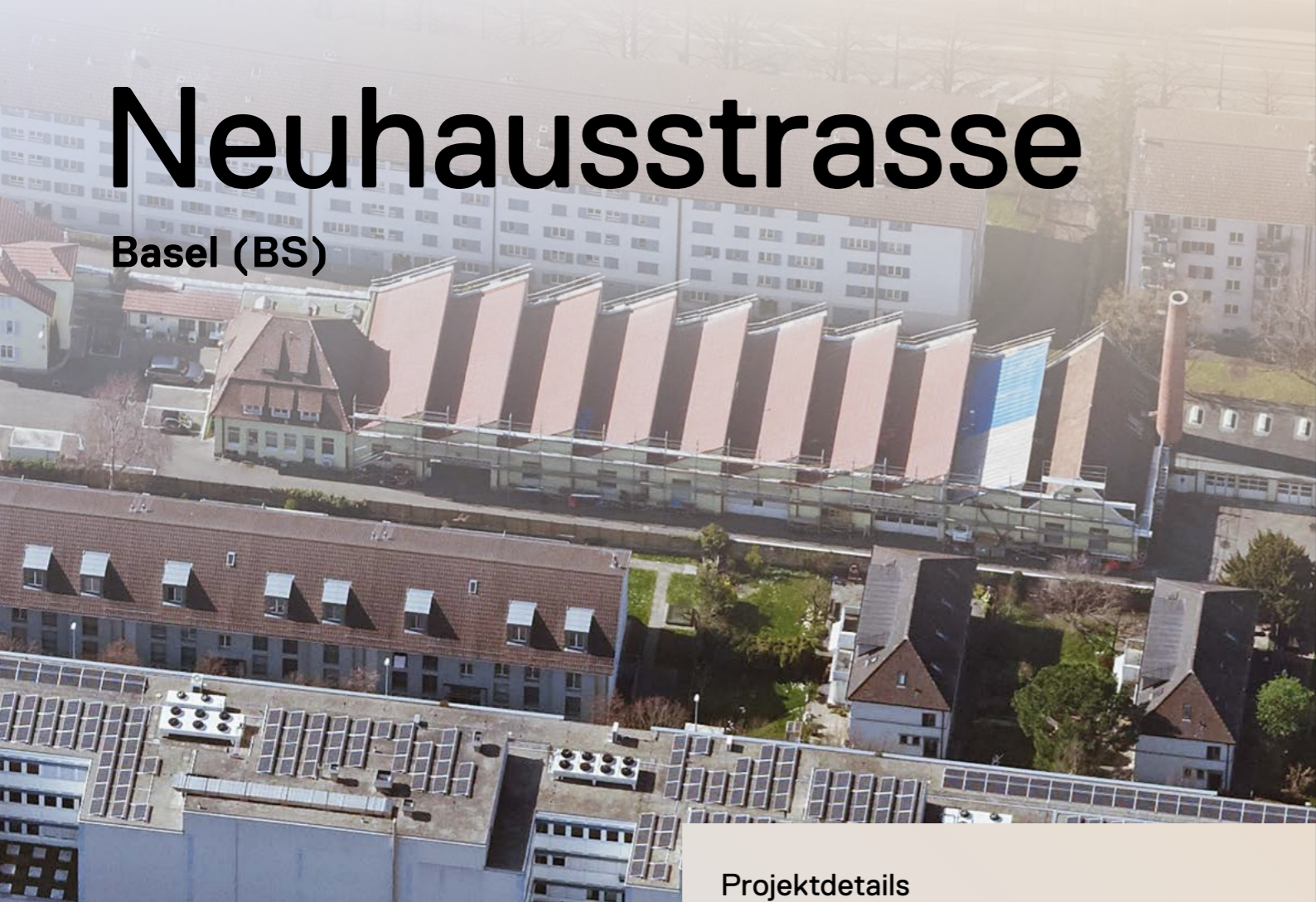
Soziodemografisch denken die Entwickler voraus und planen innovative Wohnformen, die sich flexibel an Trends und Gewohnheiten anpassen. Auch mit dem Gewerbeanteil von bis zu 25% trägt der neue Ortsteil zur nachhaltigen Quartierentwicklung bei: «Das neue Areal soll rund um die Uhr genutzt sein. Deshalb

schaffen wir nicht nur einen Ort zum Wohnen und Schlafen, sondern lassen neue attraktive Arbeitsplätze entstehen.»

Bis zur geplanten Fertigstellung im Jahr 2037 wird noch viel Wasser die Lüssel runterfliessen. Doch die Macher der Steiner Investment Foundation schöpfen mit ihren Ideen und Konzepten bereits jetzt aus dem Vollen.

Neuhausstrasse

Basel (BS)



Neuland im charmanten Hafenviertel

Keinen Platz am Meer, dafür am lebendigen Hafenbecken von Basel bieten die 13 geplanten Reihenhäuser des Projektes «Neuhausstrasse». Wo die grossen Schiffe ankommen, ist das Ambiente industriell geprägt, aber auch von einem besonderen Charme, der das Viertel in den letzten Jahren stark aufgewertet hat. Das neue 3 243-Quadratmeter-Areal setzt noch eins drauf: Es ist autofrei und wird zur Hälfte grosszügig begrünt.

Projektetails

Landsicherung	Entwicklung	Operativ
	Bau	
Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	14
Wohnfläche	-	2 773 m ²
Gewerbefläche	-	-

Nächste Schritte

- Projektentwicklung starten
- Baubeginn Ende 2023

Geplanter
Baustart
Ende

2023

Schachenweid

Oetwil am See (ZH)



Naturnah leben, aber alle Möglichkeiten offenhalten

Wer sich in die Natur zurückziehen und doch die Nähe zum Zürcher Stadtleben nicht aufgeben will, findet in der beliebten Gemeinde Oetwil am See bald sein ideales Zuhause: Zwischen Ortskern und Naherholungsgebiet entsteht auf 16 000 m² eine grosszügige Wohnliegenschaft mit gehobener Ausstattung. Die wichtigsten Läden, Restaurants, Ärzte und Schulen sind zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Kleine Gewerbeflächen im Erdgeschoss sollen den Standort im Grünen sanft beleben.

Projektetails

Landsicherung	Entwicklung	Operativ
	Bau	
Projektetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	89
Wohnfläche	-	8 736 m ²
Gewerbefläche	-	448

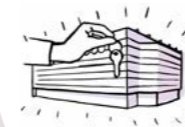
Nächste Schritte

- Projektentwicklung starten
- Studienauftrag durchführen
- Baubeginn Mitte 2025

Geplanter
Baustart
Mitte

2025

SDR bestehende Projekte



Das bestehende Projektportfolio mit 30 Bauvorhaben über die gesamte Schweiz verteilt entwickelte sich im Geschäftsjahr äusserst gut.

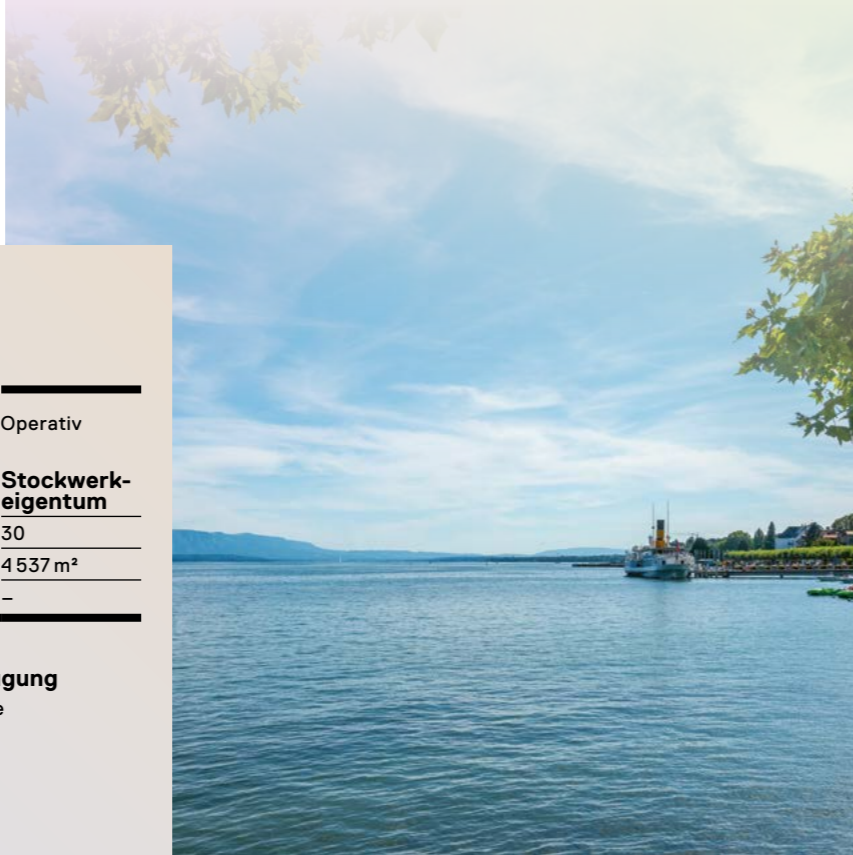
Zwei hochstehende Wohnprojekte in Cossonay und Estavayer-le-Lac gingen erfolgreich in die Bauphase über. Die Überbauungen «Webereiweg», «Haslirain F» und «Gloggeguet» konnten im Geschäftsjahr abgeschlossen und an die Mieter übergeben werden.

Aktuell sind 87% der Projekte in der Entwicklung, 9% im Bau und 4% abgeschlossen.

Chemin des Magnenets

Gland (VD)

Wohneigentum an idyllischer Hanglage bei Genf



Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		-	30
Wohnfläche		-	4537 m ²
Gewerbefläche		-	-

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| - Baubewilligungsprozess abschliessen | - Wärmepumpe |
| - Baubeginn Anfang 2023 | - Photovoltaik |

Böllistrasse

Niederlenz (AG)

Modernes Wohnen in beliebter Schösserregion



Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		-	tbd
Wohnfläche		-	3300 m ²
Gewerbefläche		-	-

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| - Projektbearbeitung | - Wärmepumpe |
| - Planungsprozess in Regelausführung | |
| - Baustart Anfang 2024 | |

Chemin des Pommiers

Gland (VD)

Hochstehende Einfamilienhäuser in lebendigem Vorort von Genf



Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		-	33
Wohnfläche		-	4522 m ²
Gewerbefläche		-	-

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| - Baugenehmigung einholen | - Wärmepumpe |
| - Baubeginn Mitte 2023 | - Photovoltaik |

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)

Wohnen und Arbeiten perfekt an einem Ort kombiniert



Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		tbd	tbd
Wohnfläche		1930 m ²	960 m ²
Gewerbefläche		10 586 m ²	-

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| - Quartierplan einreichen | - Wasser |
| - Baubeginn Anfang 2027 | - Photovoltaik |

Hofmatt Süd

Solothurn (SO)

Attraktive Neubausiedlung mit hohem Freizeitwert



Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Landsicherung Entwicklung Bau Operativ </div>		
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	80
Wohnfläche	–	7 600 m ²
Gewerbefläche	–	–

- | | |
|--|---|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| <ul style="list-style-type: none"> – Studienauftrag jurieren – Gestaltungsplan erarbeiten – Baubeginn Anfang 2024 | <ul style="list-style-type: none"> – Fernwärme |

Via Berna

(Espace), Zollikofen (BE)

Lichtdurchfluteter Wohnraum mit Weitsicht über den Dächern

Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Landsicherung Entwicklung Bau Operativ </div>		
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	36
Wohnfläche	–	2 525 m ²
Gewerbefläche	–	469 m ²

- | | |
|--|---|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| <ul style="list-style-type: none"> – Planungsrechtliche Grundlagen mit Behörden erarbeiten – Baubeginn Ende 2024 | <ul style="list-style-type: none"> – Fernwärme |

Hochhaus Papiermühle

(Espace), Ittigen (BE)

Imposante Architektur nahe Berner Hauptbahnhof

Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Landsicherung Entwicklung Bau Operativ </div>		
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	4 397 m ²
Gewerbefläche	–	1 515 m ²

- | | |
|---|---|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| <ul style="list-style-type: none"> – Studienauftrag jurieren – Vorprojekt starten – Baubewilligung einholen – Baubeginn Anfang 2025 | <ul style="list-style-type: none"> – Fernwärme |

Glasi-Quartier

Gebäude P, Q, R, S, O, Bülach (ZH)

96 000 m² gefüllt mit Leben

Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Landsicherung Entwicklung Bau Operativ </div>		
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	102	37
Wohnfläche	8 347 m ²	3 533 m ²
Gewerbefläche	6 527 m ²	103 m ²

- | | |
|--|--|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| <ul style="list-style-type: none"> – Innenausbau abschliessen – Wohnungsübergaben ab Mitte Juli 2022 | <ul style="list-style-type: none"> – Holz |

Bärenareal

(Espace), Zollikofen (BE)

Hochwertiges Wohnensemble mit urbanem Charakter

Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Landsicherung Entwicklung Bau Operativ </div>		
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	83
Wohnfläche	–	6 765 m ²
Gewerbefläche	–	1 211 m ²

- | | |
|---|---|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| <ul style="list-style-type: none"> – Einreichen Baugesuch – Baubeginn Ende 2023 | <ul style="list-style-type: none"> – Fernwärme |

Worblental

(Espace), Ittigen (BE)

Urbanes Neubauprojekt mit Potenzial

Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Landsicherung Entwicklung Bau Operativ </div>		
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	tbd
Wohnfläche	–	3 714 m ²
Gewerbefläche	–	–

- | | |
|---|---|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| <ul style="list-style-type: none"> – Planungsvereinbarung mit der Gemeinde treffen – Studienauftrag durchführen – Baubewilligung einholen – Baubeginn Ende 2025 | <ul style="list-style-type: none"> – Fernwärme |

Bolligenstrasse

(Espace), Bolligen (BE)

Idyllisches Wohneigentum am Ortsrand

Projektdetails

<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Landsicherung Entwicklung Bau Operativ </div>		
Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	–	20
Wohnfläche	–	1 947 m ²
Gewerbefläche	–	–

- | | |
|---|---|
| Nächste Schritte | Energieerzeugung |
| <ul style="list-style-type: none"> – Überbauungsordnung einreichen – Baubewilligung einholen – Baubeginn Ende 2024 | <ul style="list-style-type: none"> – Holz – Fernwärme |

Plateau de la Gare

Estavayer-le-Lac (FR)

Begehrte Altstadtlage am Neuenburgersee

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		40	78
Wohnfläche		3 547 m ²	7 554 m ²
Gewerbefläche		–	1 306 m ²

Nächste Schritte

- Quartierplan und Baugesuch einreichen
- Baubeginn Ende 2025

Valsainte rf 720

Vevey (VD)

Exklusives Wohneigentum an der «Schweizer Riviera»

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		–	19
Wohnfläche		–	1 473 m ²
Gewerbefläche		–	443 m ²

Nächste Schritte

- Machbarkeitsstudie abschliessen
- Quartierplan erarbeiten
- Baugenehmigung erwirken
- Baubeginn Mitte 2026

Hätzelwisen

Wangen-Brüttisellen (ZH)

Vielseitiger Grossbau im Einzugsgebiet von Zürich

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		86	31
Wohnfläche		6 560 m ²	2 337 m ²
Gewerbefläche		5 996 m ²	–

Nächste Schritte

- Baugesuch einreichen und Bewilligung erwirken
- Eigentumsübertragung an Drittinvestor
- Vermarktung Stockwerk-eigentum
- Baubeginn Anfang 2023



La Colline

Arlesheim (BL)

Sonnige Mehrfamilienhäuser in Stadtnähe

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		–	45
Wohnfläche		–	7 149 m ²
Gewerbefläche		–	159 m ²

Nächste Schritte

- Rohbau und Innenausbau abschliessen
- Letzte Wohnungen verkaufen

Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Vermarktung**
- la-colline-arlesheim.ch

En Carouge

Lonay (VD)

Kleine Gemeinde mit urbanem Anschluss

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		tbd	tbd
Wohnfläche		655 m ²	1 781 m ²
Gewerbefläche		141 m ²	–

Nächste Schritte

- Bebauungsplan einreichen
- Baugenehmigung erhalten
- Baubeginn Mitte 2025

Feldmühle

Rorschach (SG)

Innovative Arealentwicklung an geschichtsträchtigem Ort

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen		167	141
Wohnfläche		15 499 m ²	13 060 m ²
Gewerbefläche		4 249 m ²	2 060 m ²

Nächste Schritte

- Genehmigung Sonder-nutzungsplan erwirken
- Baugesuch einreichen
- Baubeginn 2023

Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik



Jardin des Nations

Genf (GE)



Nachhaltige Quartierentwicklung auf internationalem Niveau

Das internationale Grossprojekt im pulsierenden Genf setzt Massstäbe: Auf 60 000 m² plant die Anlagegruppe eine einzigartige Arealentwicklung, die sich aus Wohnungen, Büros, Geschäften und grosszügigen Aussenanlagen zusammensetzt. Das neue Quartier soll seinen historischen Standort nachhaltig beleben und wird höchsten ökologischen Anforderungen gerecht.

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen		tbd	tbd
Wohnfläche		18 240 m ²	–
Gewerbefläche		45 078 m ²	–

Nächste Schritte

- Quartierplan ausarbeiten und einreichen
- Geplanter Baubeginn Anfang 2023

geplanter
Baustart
Anfang

2023

Pré-du-Gaud Neuhegi

Rolle (VD)

Winterthur (ZH)

Wohnen und Handwerk am Genfersee

Grosszügige Arealgestaltung an bevorzugter Lage

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen		–	10
Wohnfläche		–	1060 m ²
Gewerbefläche		–	1060 m ²

Nächste Schritte

- Revision der Landnutzung
- Flächennutzungsplan finalisieren
- Baubeginn Anfang 2027

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen		–	80
Wohnfläche		–	8 016 m ²
Gewerbefläche		6 931 m ²	596 m ²

Nächste Schritte

- Baubewilligung erwirken
- Eigentumsübertragung an Drittinvestor
- Baubeginn Wohnareal Anfang 2022
- Baubeginn Gewerbeareal Ende 2023

Sonnhalde

Vitznau (LU)

Terrassierte Überbauung am Vierwaldstättersee

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen		–	18
Wohnfläche		–	1870 m ²
Gewerbefläche		–	–

Nächste Schritte

- Baubewilligung tritt in Kraft
- Verkaufsstart
- Baubeginn Mitte 2023

Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik

Vermarktung
sonnhalde-vitznau.ch

Sonnenplatz

(ehem. Sonne), Emmenbrücke (LU)

Hochwertige Stadtentwicklung im Zentrum von Emmen

Projektdetails

Landsicherung	Entwicklung	Bau	Operativ
Projektdetails		Miete	Stockwerkeigentum
Wohnungen		113	73
Wohnfläche		8 429 m ²	6 966 m ²
Gewerbefläche		321 m ²	254 m ²

Nächste Schritte

- Vorprojektierungsphase einleiten
- Baubewilligung erwirken
- Eigentumsübertragung an Drittinvestor
- Baubeginn Ende 2023

Energieerzeugung

- Wärmepumpe
- Photovoltaik

Les Rives de la Baye

Montreux (VD)

Stilvolle Überbauung in historischer Schreinerei

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	14
Wohnfläche	-	1296 m ²
Gewerbefläche	-	737 m ²

- Nächste Schritte**
- Verkauf der Wohnungen und Geschäftsflächen
- Energieerzeugung**
- Holz
 - Photovoltaik
- Vermarktung**
- rives-de-la-baye.ch

En Porteau

Saint-Légier-La Chiésaz (VD)

Häuser-Ensemble am Südhang mit Blick auf den Genfersee

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	74	46
Wohnfläche	5480 m ²	4095 m ²
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Freigabeentscheidung zum Gestaltungsplan
 - Baubeginn Anfang 2024
- Energieerzeugung**
- Photovoltaik
 - Wärmepumpe

Résidences Flore&Sens

(ehem. Pelot), Estavayer-le-Lac (FR)

Charmantes Wohneigentum zwischen Altstadt und Seeufer

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	29
Wohnfläche	-	2829 m ²
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Mit dem Rohbau beginnen
 - Eigentumswohnungen vermarkten
 - Geplante Fertigstellung Ende 2023
- Energieerzeugung**
- Wärmepumpe
 - Photovoltaik
- Vermarktung**
- residences-flore-et-sens.ch

Eolia

(ehem. Chien-Bœuf), Cossonay (VD)

Südhanglage in ruhigem Wohnquartier mit Waldbezug

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	67
Wohnfläche	-	5547 m ²
Gewerbefläche	-	529 m ²

- Nächste Schritte**
- Fertigstellung Rohbau
 - Geplante Fertigstellung Mitte 2023
- Energieerzeugung**
- Wärmepumpe
 - Photovoltaik

Sood-Mitte

Adliswil (ZH)

Vielfältige Gestaltungsräume an ehemaligem Industriestandort

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	tbd	tbd
Wohnfläche	-	3096 m ²
Gewerbefläche	2117 m ²	-

- Nächste Schritte**
- Abstimmung über Richtplan abwarten
 - Sondernutzungsplan erstellen
 - Baubeginn Mitte 2026

Bramois

Sion (VS)

Naturgelegenes Wohnareal in Holzbauweise

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	110
Wohnfläche	-	9568 m ²
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Abverkauf der letzten Wohnungen
 - Fertigstellung bis Ende August 2022
- Vermarktung**
- les-rives-de-bramois.ch

Haslirain H

Buchrain (LU)

Hochwertiger Wohnausbau zwischen Stadt und Land

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	22
Wohnfläche	-	2067 m ²
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Umzonung durchführen
 - Baubeginn Mitte 2023
- Energieerzeugung**
- Fernwärme
- Vermarktung**
- haslirainpark.ch

Haslirain D

Buchrain (LU)

Hochwertiger Wohnausbau zwischen Stadt und Land

Projektdetails

Projektdetails	Miete	Stockwerk-eigentum
Wohnungen	-	12
Wohnfläche	-	1315 m ²
Gewerbefläche	-	-

- Nächste Schritte**
- Verkauf letzter Wohnungen abschliessen
- Energieerzeugung**
- Fernwärme

Swiss Development Commercial Projekte



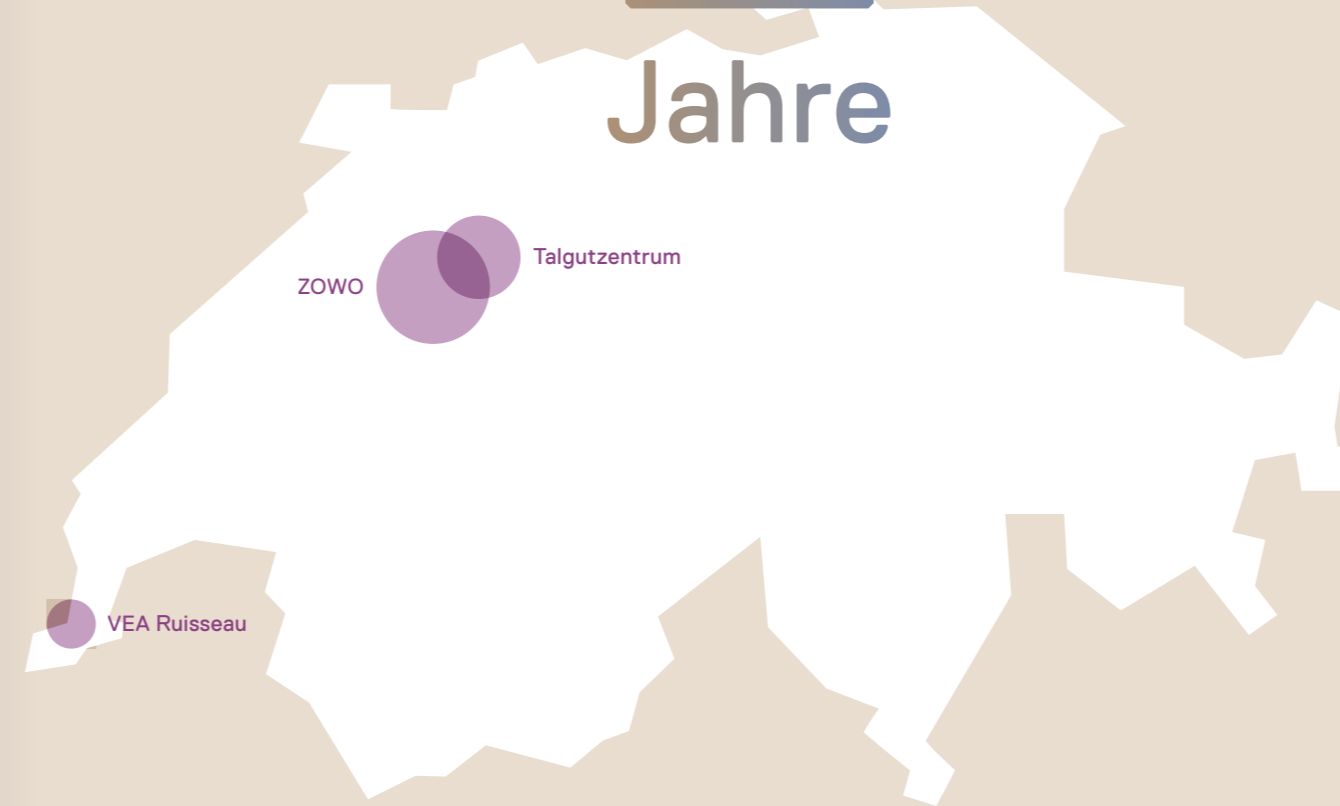
Das Projektportfolio der vor zwei Jahren lancierten Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» (SDC) entwickelte sich im Geschäftsjahr weiter nach Plan. Alle drei Projekte befinden sich in attraktiven Mikrolagen mit idealer Verkehrsanbindung und sehen eine Nutzung für innovatives Gewerbe, Retail, Co-Living und Co-Working vor. Für das Projekt «ZOWO» in Zollikon ist der Spatenstich im Frühjahr 2022 geplant.



Swiss Development Commercial Projekte

Die SDC-Gruppe
wurde im Jahr
2019 lanciert

2
Jahre



Stadium	Mio CHF*
BERN	11.8
▲ ZOWO, Zollikofen	6.8
▲ ● Talgutzentrum, Ittigen	5
GENF	2.9
▲ ● VEA Ruisseau, Meyrin	2.9

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

Investitionstypen

- Land
- Stockwerkeigentum
- ▲ Miete

Stadium

- Bestehende Projekte (Regular)
- Neue Projekte (Bold)**
- Entwicklung
- Bau
- Operativ



Portfolioübersicht

Swiss Development Commercial

Geplante Fertigstellungen

2023
ZOWO
Zollikofen (BE)

2024
Talgutzentrum
(1. Etappe), Ittigen (BE)

2028
VEA Ruisseau
Meyrin (GE)

2026
Talgutzentrum
(2. Etappe), Ittigen (BE)

Talgutzentrum

Ittigen (BE)



Die Zustimmung der Gemeinde, das Projekt in eine Zone für Planungspflicht (ZPP) umzuwandeln, war ein Meilenstein im Geschäftsjahr.

Das bestehende Talgut-Ladenzentrum kann nun auf seiner Grundstücksfläche von 10 905 m² umstrukturiert und verdichtet werden. Zusätzlich entsteht Raum für gut erschlossene Wohnungen. Grosszügig gestaltete Aussenareale mit Verkaufsflächen sollen den Standort zusätzlich beleben und die attraktive Gemeinde bei Bern um einen Ort mit hohem Freizeitwert erweitern.



Meilenstein
erreicht

Umwandlung in Zone für
Planungspflicht

Stockwerk-
eigentum

35

Miet-
wohnungen

7

Projektdetails

Landsicherung Entwicklung Bau Operativ

Projektdetails	Miete	Stockwerk- eigentum
Wohnungen	7	35
Wohnfläche	–	12 728 m ²
Gewerbefläche	–	5 763 m ²

Nächste Schritte

- Rechtskraft Gestaltungs- und Quartierplan (ZPP) Juni 2022
- Baubeginn Mitte 2025
- Baufertigstellung Ende 2028

ZOWO

Zollikofen (BE)



Auf dem 7269 m² grossen Areal ist ein Nutzungsmix aus Büros, Gewerbe, 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, die schnelle Anbindung an das Autobahnnetz sowie das Potenzial für vielfältige Arbeitsplätze machen «ZOWO» zu einem attraktiven Projekt im SDC-Portfolio.

Projektdetails

Landsicherung				Entwicklung				Bau				Operativ			
Projektdetails				Miete				Stockwerk-eigentum							
Wohnungen				-				-							
Wohnfläche				-				-							
Gewerbefläche				9 500 m ²				-							

Nächste Schritte

- Baugesuch einreichen
- Baubeginn Ende 2022

Geplanter
Baustart
Ende

2022

VEA Ruisseau

Meyrin (GE)



Projektdetails

Landsicherung				Entwicklung				Bau				Operativ			
Projektdetails				Miete				Stockwerk-eigentum							
Wohnungen				tbd				tbd							
Wohnfläche				5 215 m ²				-							
Gewerbefläche				12 753 m ²				-							

Nächste Schritte

- Quartierplan einreichen
- Baubeginn Anfang 2027

Geplanter
Baustart
Anfang

2027

Das nördlich der Rhone gelegene Grundstück bietet Potenzial für über 12 753 m² Gewerbefläche, die mit grosszügig gestalteten Innenhöfen, Ruhe- und Besprechungsarealen sowie einem vielfältigen Dienstleistungsangebot aufgewertet werden soll.

Gläserne Fassaden und Durchgänge lassen die begrünten Innenräume mit der renaturierten Umgebung verschmelzen. Die gute Anbindung an den internationalen Flughafen und die Autobahn A1 machen den Standort besonders für international tätige Dienstleistungsunternehmen interessant.

Das zukunftsweisende Projekt ist Teil des «VEA Ruisseau» im SDR, das Wohnen und Arbeiten auf innovative Weise an einem Standort kombiniert.

Risiko- management & Compliance

Mit zunehmendem Wachstum und steigender Anzahl von Immobilienprojekten hat die Steiner Investment Foundation im Geschäftsjahr ihr internes Kontrollsystem weiter professionalisiert. Neu ist ein qualitatives und quantitatives Risikomanagementsystem mit integrierter Risiko- und Kontrollmatrix, welches in enger Zusammenarbeit mit der BDO AG, einer der führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften der Schweiz, entstand.

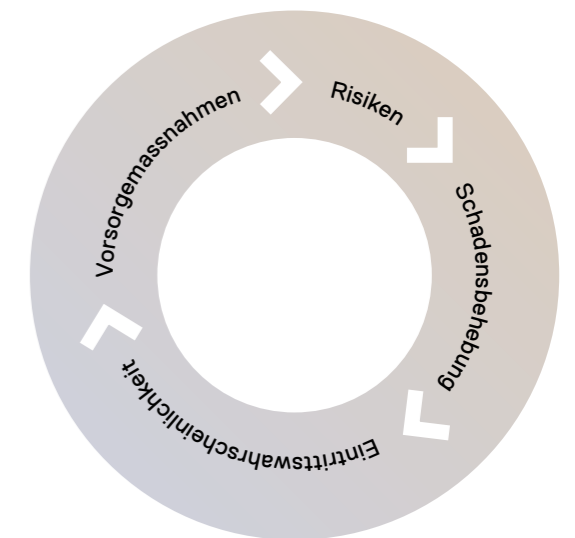
In einem mehrstufigen Workshop-Verfahren hat die Anlagegruppe sämtliche Risiken und ihre Auswirkungen über alle Geschäftsprozesse hinweg identifiziert. Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadenspotenziale wurden kalkuliert sowie zugehörige Vorsorgemassnahmen und Weisungen auf Prozessebene definiert. Mit der Festlegung von Schlüsselrisiken können Risiken mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit und hohem Schadenspotenzial frühzeitig erkannt und durch strenge Kontrollinstanzen aufgefangen werden.

«Mit unserem Risikomanagementsystem stellen wir die lückenlose Überwachung von Schlüsselrisiken und Vorsorgemassnahmen sicher und erstatten dem Stiftungsrat quartalsweise Bericht», erklärt CFO & Head of Asset Management Peter Hausberger, der das im Frühjahr 2022 aktivierte Risikomanagementsystem verantwortet und mit seinem Team regelmässig neu bewertet. «Indem wir Weisungen und Kontrollmechanismen frühzeitig in die laufenden Geschäftsprozesse integrieren, spannen wir eine Art Sicherheitsnetz über den gesamten Geschäftsprozess. Nur wer sich seiner Risiken zu jeder Zeit bewusst ist, kann sie gezielt beeinflussen, ins Positive lenken und daraus lernen. Dadurch dass wir schwierige Situationen rechtzeitig antizipieren, uns gemeinsam mit unserer Entwicklungspartnerin Steiner AG beraten und frühzeitig handeln, konnten bereits in der Vergangenheit aus herausfordernden Entwicklungen Vorzeigeprojekte entstehen.

Erfolgreiches Risikomanagement bedeutet, sich in jedem Moment sämtlicher Geschäftsrisiken bewusst zu sein, aber dabei mit seiner Aufmerksamkeit stets am Puls der Zeit zu bleiben sodass man im Ernstfall ohne Verzögerung mit den richtigen Massnahmen reagieren kann.»

Risikokontrollkreis

Das Risikomanagementsystem der Anlagegruppe wird kontinuierlich neu bewertet.



Risikoarten

Das interne Kontrollsystem der Anlagegruppe erfasst sämtliche Risiken über alle Geschäftsprozesse hinweg.

- ✓ Geschäfts- und Strategierisiken
- ✓ Marktrisiken
- ✓ Risiken in den Geschäftsprozessen
- ✓ Rechtliche und regulatorische Risiken
- ✓ Sicherheit und technologische Risiken
- ✓ Personelle Risiken
- ✓ Finanzielle Risiken

Jahres- rechnung



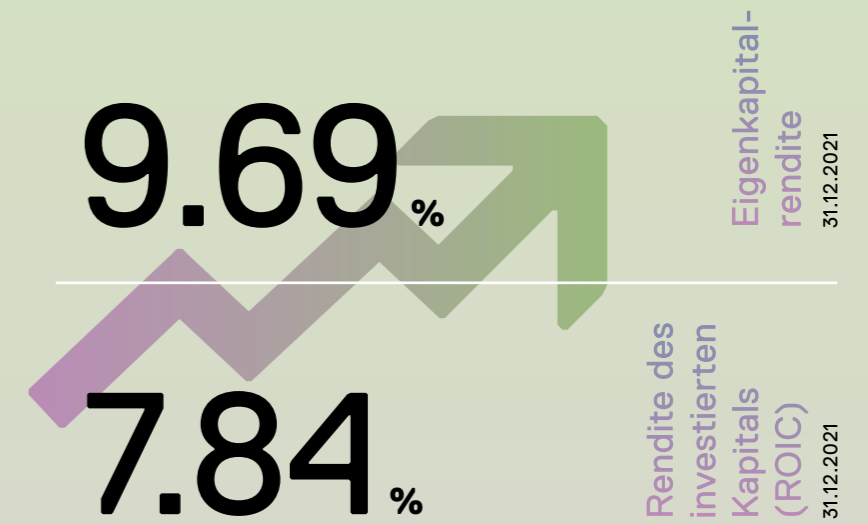
«Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von starkem Wachstum des investierten Kapitals sowie attraktiven Renditen in den Anlagegruppen, 9.69% im Swiss Development Residential sowie 6.46% im Swiss Development Commercial.»

«Diese hervorragenden Ergebnisse basieren auf verschiedenen Erfolgsfaktoren. Ein wichtiger Erfolgsfaktor sind das Vertrauen und der Zuspruch bestehender sowie neuer Investoren im Swiss Development Residential. Es wurden im Jahr 2021 vier Kapital-emissionen mit einer Summe von 342 Mio. CHF durchgeführt. Dieses frische Kapital wurde umgehend und vollumfänglich in neue Projekte reinvestiert. Neben der Akquisition von drei Grossprojekten in Top-Lagen in Genf, Basel und Zürich konnten weitere drei Projekte mit hohem Entwicklungs- und Einwertungspotenzial erworben werden. Das Portfolio ist auf 39 Projekte angewachsen und steht in seiner Wertentwicklung und Wertrealisierung stabil auf mehreren Beinen. Die realisierten wie auch die nicht realisierten Kapitalgewinne steigen kontinuierlich und verteilen sich auf mehrere Projekte. Zu den weiteren Erfolgsfaktoren zählen steigende Umsätze aus dem Abverkauf von Stockwerkeigentum sowie steigende Mieterträge aus Bestandesimmobilien sowie Zwischennutzungen. Diese Cashflows sorgen für finanzielle Stabilität in den Anlagegruppen. Kapitalemissionen fliessen somit vollumfänglich in die Akquisition neuer Projekte. Ein Erfolgskonzept, welches den Grundstein für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 legt.»

Peter Hausberger
CFO & Head of Asset Management

Wichtige Kennzahlen

ECKDATEN	31.12.2021	31.12.2020
Valoren-Nr. 34401187		
Ausgegebene Ansprüche	CHF 6 795 929	CHF 4 158 402
Inventarwert pro Anspruch	CHF 142.1702	CHF 129.6139
Anzahl investierter Vorsorgeeinrichtungen	72	66
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 1 160 466 975	CHF 656 796 128
Gesamtvermögen	CHF 1 231 401 417	CHF 703 115 773
Nettovermögen	CHF 966 178 812	CHF 538 986 471
Fremdfinanzierungsquote	18.76%	20.87%
Renditeangaben		
Ausschüttung	keine	keine
Eigenkapitalrendite	9.69%	6.66%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	7.84%	5.50%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.72%	0.62%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.92%	0.83%



Verkehrswert der Liegenschaften
in CHF
31.12.2021

1.16 Milliarden

Gesamtvermögen
in CHF
am 31.12.2021

1.23 Milliarden

Nettovermögen
in CHF
am 31.12.2021

966 Millionen

Bilanz

Stammvermögen

Per 31. Dezember 2021

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	90 495	33 198
Kurzfristige Forderungen		
– Dritte	170 001	4 090
– Anlagegruppe SDR	1 707 142	1 574 978
– Anlagegruppe SDC	213 772	49 600
Übrige Aktiven	273 887	219 307
Total Aktiven	2 455 297	1 881 173
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Dritte	278 362	73 348
– Stifterin	261 013	548 866
Passive Rechnungsabgrenzung	1 148 995	667 742
Rückstellungen	161 305	225 227
Total Fremdkapital	1 849 674	1 515 183
Stiftungskapital		
Widmungsvermögen	200 000	200 000
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	165 990	95 417
Gesamterfolg der Periode	239 633	70 573
Total Stiftungskapital	605 623	365 990
Total Passiven	2 455 297	1 881 173

Betriebsrechnung

Stammvermögen

2021

in CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Ertrag		
Total-Gebühren aus SDR / SDC*	5 190 128	–
Managementgebühren aus SDR / SDC**	579 750	1 717 428
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Stiftungsrat, Investment Committee	173 617	410 342
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Geschäftsführung und Transaction Management	280 320	1 710 841
Verrechnungen an die Anlagegruppe SDR und SDC für Kosten Bauherrenvertretung	1 154 858	1 037 411
Verrechnungen an die Stifterin	1 819 662	845 867
Übriger Ertrag	75 000	276 896
Total Ertrag	9 273 335	5 998 785
Aufwand		
Managementgebühr an Stifterin	– 3 308 825	– 1 717 428
Personalaufwand	– 3 200 550	– 2 666 978
Versicherungen	– 121 824	– 25 095
Aufwand Revisionsstelle	– 210 825	– 169 672
Rechts- und Beratungsaufwand	– 347 449	– 180 411
Aufwand Due Diligence	– 177 105	–
Aufwand für IT und Software	– 87 722	–
Marketing und Verwaltungsaufwand	– 166 384	– 34 828
Gebühren Aufsichtsbehörde	– 15 157	– 16 500
Mitgliedschaften	– 13 750	– 1 809
Aufwand Anlegerversammlung	– 1 896	– 14 175
Aufwand Jahresbericht	– 148 752	– 80 553
Aufwand Schätzungsgutachten	– 1 006 724	– 760 730
Abschreibung Sachanlagen	– 69 348	– 58 181
Depotbankgebühren	– 157 218	–
Finanzaufwand	– 173	– 169
Verrechnung Bauherrenvertretung	–	– 201 683
Total Aufwand	– 9 033 702	– 5 928 212
Gesamterfolg der Periode	239 633	70 573

*Verrechnung Total-Gebühren ab 1.4.2021

**Verrechnung erfolgte bis 31.3.2021

Bilanz

Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

Per 31. Dezember 2021

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	62 256 702	37 911 960
Forderungen	3 433 617	6 190 067
– Steiner AG	25 169	4 354 119
– Übrige Forderungen	3 408 448	1 583 927
– Steiner Investment Foundation Anlagegruppe SDC	–	252 021
Anzahlung Ventis Immobilien AG	5 203 444	2 203 444
Aktive Rechnungsabgrenzung	39 729	14 174
Mobilien / Maschinen / Einrichtungen	950	–
Bauland	974 013 975	506 056 828
Angefangene Bauten	148 117 700	129 918 300
Fertiggestellte Bauten	38 335 300	20 821 000
Total Aktiven	1 231 401 417	703 115 773
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten	– 91 459 000	– 119 290 000
– Verbindlichkeiten Bauland, angefangene und fertige Bauten	– 74 878 000	– 113 890 000
– Restkaufpreiszahlung SIF Espace AG	–	– 5 400 000
– Restkaufpreiszahlung SIF Florissant SA	– 16 581 000	–
Anzahlungen von Käufern	– 8 343 428	– 1 443 078
Bankverbindlichkeiten Finanzierungen	– 113 650 848	– 22 112 657
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	– 6 356 956	– 1 980 968
– Dritte	– 4 649 814	– 405 990
– Steiner Investment Foundation Stammvermögen	– 1 707 142	– 1 574 978
Passive Rechnungsabgrenzung	– 11 207 159	– 1 927 599
Total Fremdkapital	– 231 017 391	– 146 754 302
Nettovermögen vor latenten Steuern	1 000 384 026	556 361 471
Latente Steuern	– 34 205 214	– 17 375 000
Nettovermögen	966 178 812	538 986 471
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	538 986 471	343 724 242
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	341 861 158	161 609 281
Gesamterfolg der Berichtsperiode	85 331 183	33 652 948
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	966 178 812	538 986 471
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	4 158 401	2 828 504
Ausgegebene Ansprüche	2 637 527	1 329 898
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	6 795 929	4 158 401
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	129.6143	121.52
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	12.5562	8.09
Inventarwert je Anspruch	142.1702	129.61

Betriebsrechnung

Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

2021

in CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Soll-Mietertrag Bestand und Zwischennutzungen (netto)	7 652 657	1 190 231
Minderertrag Leerstand	– 213 536	– 50 455
Total Mietertrag netto	– 1 053 212	– 1 053 212
Aufwendungen Instandhaltung	– 1 543 238	– 16 674
Total Unterhalt Immobilien	– 1 543 238	– 16 674
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 369 421	– 22 513
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 3 047	– 18 333
Bewirtschaftungshonorare	– 364 736	– 97 540
Steuern und Abgaben	– 16 962	– 13 762
Vermietungs- und Insertionskosten	– 64 084	– 19 606
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 1 294 635	– 1 213 796
Beratungskosten sowie Bauherrenvertretungsgebühr	– 1 158 325	– 1 136 652
Sonstiger operativer Aufwand	–	– 2 917
Total operativer Aufwand	– 3 271 210	– 2 525 119
Zinsertrag	–	11
Total sonstige Erträge	–	11
Aufwendungen Depotbank	–	–
Hypothekarzinsen	– 954 724	– 773 595
Sonstige Passivzinsen	– 267 219	– 224 013
Übriger Finanzierungsaufwand	– 182 947	– 55 604
Total Finanzierungsaufwand	– 1 404 890	– 1 053 212
Total-Gebühr an Stammvermögen*	– 5 075 387	–
Managementgebühren**	– 566 000	– 1 690 328
Aufwendungen GL und Transaction Management an SIF Stammvermögen	– 250 320	– 1 588 858
Aufwendungen Stiftungsrat**	– 69 116	– 281 821
Aufwendungen Investment Committee	– 62 500	– 74 083
Steueraufwand	319 385	– 244 665
Übriger Verwaltungsaufwand	– 311 779	– 31 592
Total Verwaltungsaufwand	– 6 015 717	– 3 911 347
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	11 353 716	1 159 497
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	5 078 223	2 341 530
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 1 125 677	– 769 133
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	15 306 262	2 731 894
Nettoerfolg der Berichtsperiode	10 510 327	– 3 634 671
Realisierte Wertänderungen Bauland, Landvorhalte, angefangene und fertige Bauten	15 478 053	5 939 301
Grundstückgewinnsteuern	– 7 055 659	– 847 047
Total realisierte Kapitalgewinne	8 422 394	5 092 254
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	76 270 132	42 050 364
Veränderungen der latenten Steuern	– 987 1670	– 9 855 000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	66 398 462	32 195 364
Gesamterfolg der Berichtsperiode	85 331 183	33 652 948

*Verrechnung Total-Gebühren ab 1.4.2021

**Verrechnung erfolgte bis 31.3.2021

Bilanz

Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Per 31. Dezember 2021

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	151 084	1 916 563
Bauland	18 898 591	14 692 444
Kurzfristige Forderungen		
– Dritte	1 284	–
Aktive Rechnungsabgrenzung	23 559	–
Total Aktiven	19 074 519	16 609 007
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Dritte	– 9 185	–
– Steiner Investment Foundation Stammvermögen	– 213 772	– 49 600
– Steiner Investment Foundation SDR	–	– 252 021
Passive Rechnungsabgrenzung	– 20 400	– 8 552
Total Fremdkapital	– 243 358	– 310 173
Nettovermögen vor latenten Steuern	18 831 161	16 298 834
Latente Steuern	– 1922 000	– 728 000
Nettovermögen	16 909 161	15 570 834
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	15 570 833	–
Ausgabe von Ansprüchen in der Berichtsperiode	312 090	14 967 700
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 026 238	603 133
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	16 909 161	15 570 833
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand Ansprüche zu Beginn der Berichtsperiode	149 677	–
Ausgegebene Ansprüche	3 000	149 677
Bestand Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	152 677	149 677
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	104.0296	100.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	6.7216	4.03
Inventarwert je Anspruch	110.7512	104.03

Betriebsrechnung

Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

2021

in CHF	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Soll-Mietertrag Bestand und Zwischennutzungen (netto)	143 215	144 667
Minderertrag Leerstand	– 47 647	–
Total Mietertrag netto	95 569	144 667
Aufwendungen Instandhaltung	– 28 030	– 2 476
Total Unterhalt Immobilien	– 28 030	– 2 476
Versicherungen im Zusammenhang mit Grundstücken	– 48	– 3 736
Bewirtschaftungshonorare	– 17 695	– 6 022
Vermietungs- und Insertionskosten	1 180	– 55
Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen	– 87 442	– 13 190
Total operativer Aufwand	– 104 005	– 23 003
Sonstige Passivzinsen	–	– 1 811
Übriger Finanzierungsaufwand	– 127	– 40
Total Finanzierungsaufwand	– 127	– 1 851
Total-Gebühr an Stammvermögen*	– 114 740	–
Managementgebühren an Stammvermögen**	– 13 750	– 27 100
Personalaufwendungen GL und Transaction Management an Stammvermögen**	– 30 000	– 121 984
Aufwendungen Stiftungsrat**	– 32 000	– 32 339
Aufwendungen Investment Committee	– 10 000	– 22 099
Übriger Verwaltungsaufwand	– 22 500	– 22 500
Total Verwaltungsaufwand	– 222 990	– 226 022
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	29 902	152 218
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	5 130	226 799
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	– 1 710	– 75 600
Total Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen, netto	33 322	303 417
Nettoerfolg der Berichtsperiode	– 226 261	194 733
Nicht realisierte Wertänderungen Bauland, angefangene und fertige Bauten	2 446 499	1 136 401
Veränderungen der latenten Steuern	– 1 194 000	– 728 000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne	1 252 499	408 401
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 026 238	603 133

*Verrechnung Total-Gebühren ab 1.4.2021

**Verrechnung erfolgte bis 31.3.2021

Anhang zur Jahres- rechnung

1. Grundlagen und Organisation

Allgemeine Information

Der Stiftungsrat der Steiner Investment Foundation hat die vorliegende Jahresrechnung am 16. Februar 2022 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 Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Die Stiftungsaufsicht der Steiner Investment Foundation übernimmt die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie unterschiedliche Anlagegruppen bilden und sich mit dem Anlagevermögen an Gesellschaften oder kollektiven Kapitalanlagen beteiligen. Mit ihrem Stammvermögen kann sie sich im Rahmen des regulatorisch Zulässigen an einer Gesellschaft beteiligen, deren Zweck die Verwaltung von Vorsorgegeldern ist und die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des Stiftungsvermögens betraut wird. Die Stiftung wurde am 28. September 2016 gegründet. Stifterin war die Steiner AG, Zürich.

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

Steiner Investment Foundation
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 1.4.2020
Andreas Hürlimann	Mitglied, seit 1.4.2020
Luzius Hitz	Mitglied, seit 1.4.2020

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 Committee mit speziellen Funktionen schaffen. Die Ernennung, Pflichten, Zusammensetzung und die Kompetenzen des oder der Investment Committee werden im Stiftungsreglement oder in Spezialreglementen geregelt.

Geschäftsführung

Reto Niedermann	Geschäftsführer (CEO ad interim)
Peter Hausberger	Stellvertretender Geschäftsführer (CFO & Head of Asset Management)
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 Committee 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

Gribi Bewirtschaftung AG, Laufen

Vertriebspartner

Picard Angst AG, Pfäffikon SZ

Entwicklungspartner und Totalunternehmer

Steiner AG, Zürich

Anleger und Ansprüche

Per 31. Dezember 2021 waren insgesamt 6 948 606 Ansprüche ausgegeben (per 31. Dezember 2020 insgesamt 4 308 079 Ansprüche). Diese verteilen sich auf 72 verschiedene Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, welche jeweils zwischen 100 und 1 600 000 Ansprüche halten.

Urkunde, Statuten, Reglemente und Prospekte

Stiftungsurkunde: notariell beurkundet am 31.08.2016

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

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»	1. März 2021
Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»	29. Oktober 2019
Prospekt der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»	1. Oktober 2021

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 zwischen den Anlagegruppen

Zwischen den Anlagegruppen sowie dem Stammvermögen werden Leistungen ausgetauscht und infolgedessen Verrechnungen vorgenommen. Diese Verrechnungen werden über die Verrechnungskonten (Kontokorrent) verbucht.

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten Stiftungsrat und Investment Committee

Die Kosten des Stiftungsrates, des Investment Committee, der Geschäftsleitung, des Asset sowie Transaction Management wurden im ersten Quartal 2021 auf die jeweiligen Anlagegruppen aufgeteilt. Ab dem 1. April 2021 werden diese Kosten nicht mehr auf die Anlagegruppen umgelegt. 2021 belastet die Stiftung dem Anlagevermögen der Anlagegruppen SDR und SDC zu Gunsten des Stammvermögens eine Vergütung in Höhe von maximal 0.95% des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der jeweiligen Anlagegruppe. Der effektive Satz beträgt 0.55% für die Anlagegruppe SDR, 0.68% für die Anlagegruppe SDC.

Verrechnungen an die Anlagegruppen für Kosten der Bauherrenvertretung

Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen werden den Anlagegruppen eine Bauherrenvertretungsgebühr von 1.25% (ab dem 1. April 2021 in Höhe von 2.0%) auf den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten verrechnet. Nicht zu den mit der Baustellung verbundenen Anlagekosten werden die Landkosten und die Kaufnebenkosten gezählt.

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%, 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 Anlagegruppen 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 fünfte Geschäftsjahr der Steiner Investment Foundation entspricht dem Kalenderjahr und dauerte vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021.

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 Bauten 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.

Flüssige Mittel

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

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.

Rückstellungen

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

Latente Steuern

Bei den latenten Steuern handelt es sich um latente Grundstücksgewinnsteuern. Die Ermittlung erfolgt einzeln pro Liegenschaft. Die Höhe der jeweiligen latenten (Grundstücksgewinn-)Steuer hängt von den kantonalen Steuergesetzen ab und ist u.a. abhängig von Grundstücksgewinn und Haltedauer. Dies bedeutet, dass die Grundstücksgewinnsteuer sich wegen der Veränderung

3. Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens

der Haltedauer über die Zeit verändern kann, auch wenn der Grundstücksgewinn unverändert bleibt. Als Haltedauer wird grundsätzlich der Zeitraum zwischen dem Liegenschafts Kauf und dem Bilanzstichtag angenommen. In begründeten Fällen wird von diesem Grundsatz abgewichen (z. B. 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.

Die Kosten in Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften werden 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 in der Position «nicht realisierte Wertänderungen, angefangene und fertige Bauten» ausgewiesen. 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.

Kosten im Zusammenhang mit dem (Ver-)Kauf und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen

Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. dem Verkauf von Liegenschaften und dem Abschluss von Entwicklungsverträgen beinhalten Kosten, welche in einem direkten Zusammenhang mit dem Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft sowie dem Abschluss der damit zusammenhängenden Entwicklungsverträge stehen. Zu den Kosten im Zusammenhang mit dem 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 Bestandesliegenschaften. Sie wird der Steiner AG (aufgrund des abgeschlossenen Dienstleistungsvertrags, vgl. Abschnitt «Verrechnungen an die Stifterin» im Kapitel «Details zur Jahresrechnung des Stammvermögens») gutgeschrieben.

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Forderungen

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber		
- Dritten	170 001	4090
- der Anlagegruppe Swiss Development Residential	1 707 142	1 574 978
- der Anlagegruppe Swiss Development Commercial	213 772	49 600
- der Stifterin	-	-
Total Forderungen	2 090 915	1 628 668

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2021 als auch per 31. Dezember 2020 keine Wertberichtigungen gebildet.

Sachanlagen

Die übrigen Aktiven umfassen aktivierte Anschaffungskosten für Büromöbel, Homepage und Software für das Transaction Management 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.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Mehrwertsteuern	140 115	705
Sozialversicherungen	138 247	72 643
Verbindlichkeiten gegenüber der Stifterin	261 013	548 866
Total Forderungen	539 375	622 214

4. Details zur Jahresrechnung

der Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich Kosten für Liegenschaftsbewertungen, Jahresbericht, Beratungs- und Auditaufwände sowie Depotbankgebühren.

Rückstellungen

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen aus offenen Prozessen	161 305	225 227
Total Rückstellungen	161 305	225 227

Personalaufwand

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

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Honorare Stiftungsrat, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	- 285 965	- 314 160
Honorare Investment Committee, inkl. Sozialleistungen und nicht zurückforderbarer Vorsteuern	- 70 500	- 96 182
Löhne und Gehälter inkl. variabler Entlohnung	- 1 892 257	- 1 451 311
Verwaltungsaufwand, Honorare Mandate	- 317 579	- 395 247
Sozialversicherungs- und Personalvorsorgeaufwand	- 361 332	- 236 898
Übriger Personalaufwand	- 272 917	- 173 180
Total Personalaufwand	- 3 200 550	- 2 666 978
Personalbestand per 31. Dezember 2021 bzw. 2020 (in Stellen)	11.00	10.00
Durchschnittlicher Personalbestand 2021 bzw. 2020 (in Stellen)	10.00	9.00

Akquisitionen

Am 11. November 2021 erwarb die Steiner Investment Foundation 100% der Anteile an der SIF FLORISSANT SA (ehemals Auréal Holding SA) mit Sitz in Genf für CHF 57 791 732. Die Abgeltung des Kaufpreises erfolgte durch einen Barausgleich in der Höhe von CHF 41 210 211 sowie einen Barausgleich von CHF 15 581 521, der an zukünftige Bedingungen geknüpft ist. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die zukünftigen Bedingungen erfüllt werden und die Zahlung im Umfang von CHF 15 581 521 erfolgen wird.

Die erworbene Gesellschaft war eine Holding, welche eine 100% Beteiligung an der SI Florissant No 5 SA hielt. Diese Tochtergesellschaft hatte das Projekt Florissant im Eigentum. Gemäss den Anlagerichtlinien des SDR darf der Zweck der direkten Tochtergesellschaft (hier: Auréal Holding SA) einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder Verpachtung eigener Anlageobjekte bestehen. Da der Zweck zum Zeitpunkt des Erwerbes nicht im Einklang mit den Anlagerichtlinien war, wurde per 30. November 2021 eine Mutter-Tochter-Fusion zwischen der Auréal Holding SA und der SI Florissant No 5 SA durchgeführt sowie eine Statutenanpassung vorgenommen, um die Einhaltung der Anlagerichtlinien wiederherzustellen.

Per 18. August 2021 hatte die SIF Espace AG die Thalheim Ittigen AG für CHF 4 958 477 erworben, welche eine Liegenschaft im Eigentum hat. Die Thalheim Ittigen AG wurde per 30. September 2021 mit der SIF Espace AG fusioniert.

Konsolidierungskreis

Name, Sitz	Währung	Nominalkapital	Stimmenanteil in %
SIF Florissant SA, Genf (CH)	CHF	100 000	100
SIF Espace AG, Worblaufen (CH)	CHF	100 000	100 (seit 2020)

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten	- 285 965	- 314 160
Total fertiggestellte Bauten	- 70 500	- 96 182
Angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten	- 285 965	- 314 160
Total angefangene Bauten	- 70 500	- 96 182
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten		
Bauland bewertet zu Marktwerten	- 285 965	- 314 160
Total Bauland	- 70 500	- 96 182
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	1 160 466 975	656 796 128
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	-	13 199 438
Davon zu Marktwerten bewertet	1 160 466 975	656 796 128

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 1160.5 Mio. geschätzt wird.

Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2021	31.12.2020	Bewertung	2021	2020	Grundstücksfläche	Typ
			Bilanzwert	Bilanzwert		Mietertrag netto	Mietertrag netto		
Les Genêts	1209 Genf (GE)	Chemin du Champ-Baron 22	11 780 000	11 490 000	Marktwert	371 873	371 691	1 107 m ²	Miete
Weggishof	6353 Weggis (LU)	Luzernerstrasse	–	9 331 000	Marktwert	0	0	5 606 m ²	Stockwerkeigentum
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	26 555 300	–		0	0	24 863 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Total fertiggestellte Bauten bewertet zu Marktwerten			38 335 300	20 821 000		371 873	371 691		
Gloggeguet	8207 Schaffhausen (SH)	Herblingerstrasse 47	–	42 242 300	Marktwert	432 423	0	24 863 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Giasi-Quartier, Gebäude P, Q, R, S und O	8180 Bülach (ZH)	Schaffhauserstrasse 109	107 252 000	78 280 000	Marktwert	–	13 900	6 657 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	12 190 000	–	Marktwert	–	12 081	1 496 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Cossonay	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	27 180 000	–	Marktwert	0	0	8 826 m ²	Stockwerkeigentum
Eolia	5033 Buchs (AG)	Webereiweg 2	1 334 000	3 643 000	Marktwert	0	0	4 546 m ²	Stockwerkeigentum
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	161 700	5 753 000	Marktwert	0	0	11 342 m ²	Stockwerkeigentum
Total angefangene Bauten bewertet zu Marktwerten			148 117 700	129 918 300		432 423	13 900		
Feldmühle	9400 Rorschach (SG)	Feldmühlenstrasse	17 757 000	21 391 000	Marktwert	78 679	78 679	27 585 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Sonnenplatz	6021 Emmenbrücke (LU)	Gersagstrasse 3	21 309 000	26 841 000	Marktwert	41 696	41 696	9 505 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Les Rives de la Baye	1820 Montreux (VD)	Avenue Nestlé 1	–	6 862 000	Marktwert	12 081	12 081	1 496 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Haslirain	6035 Buchrain (LU)	Haslirainstrasse	4 050 400	3 931 600	Marktwert	0	0	11 342 m ²	Stockwerkeigentum
Hofmatt Süd	4500 Solothurn (SO)	Walter-Hammer-Strasse	8 376 000	6 851 000	Marktwert	0	0	9 642 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Pré-du-Gaud	1180 Rolle (VD)	Route de Lausanne 3	2 573 000	2 654 000	Marktwert	12 665	12 665	1 413 m ²	Stockwerkeigentum
En Porteau	1806 Saint-Légier-La Chiésaz (VD)	Chemin des Cerisiers	5 969 000	4 472 000	Marktwert	0	0	25 987 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Sood-Mitte	8134 Adliswil (ZH)	Soodstrasse 61	19 094 000	16 445 000	Marktwert	507 035	507 035	4 256 m ²	Stockwerkeigentum
Winterthur Neuhegi	8409 Winterthur (ZH)	Solarstrasse	14 591 000	19 762 000	Marktwert	0	0	7 968 m ²	Stockwerkeigentum
Vitznau Sonnhalde	6354 Vitznau (LU)	Sonnhalde	5 006 000	5 171 000	Marktwert	0	0	4 591 m ²	Stockwerkeigentum
Bramois	1950 Sion (VS)	Route de Chippis	1 028 000	4 144 000	Marktwert	0	0	19 162 m ²	Stockwerkeigentum
Küttigerstrasse	5000 Aarau (AG)	Küttigerstrasse 20	–	7 051 000	Marktwert	31 221	31 221	1 170 m ²	Stockwerkeigentum
La Colline	4144 Arlesheim (BL)	Bärenbrunnenweg / Auf der Höhe	6 684 000	18 402 000	Marktwert	0	0	13 851 m ²	Stockwerkeigentum
Bachgraben	4123 Allschwil (BL)	Hegenheimermattweg 52, 60	–	7 959 000	Marktwert	38 400	38 400	5 675 m ²	Stockwerkeigentum
En Carouge	1027 Lonay (VD)	Route de Denges 28	2 044 000	2 133 000	Marktwert	30 000	30 000	5 101 m ²	Stockwerkeigentum
Plateau de la Gare	1470 Estavayer-le-Lac (FR)	Route de Lully 2	9 423 000	9 230 000	Marktwert	0	0	11 220 m ²	Stockwerkeigentum
Valsainte rf720	1800 Vevey (VD)	Route de St. Claire 8 / Route de la Valsainte 9 / 11	2 176 000	2 246 100	Marktwert	0	0	890 m ²	Stockwerkeigentum
Chien-Bœuf	1304 Cossonay (VD)	Route de Morges	–	11 030 000	Marktwert	0	0	8 826 m ²	Stockwerkeigentum
Jardin des Nations	1202 Petit-Saconnex (GE)	Route des Morillons	204 400 000	194 880 000	Marktwert	0	0	40 498 m ²	Büro- und Gewerbeflächen
Pelot	1475 Estavayer-le-Lac (FR)	Route du Pra	3 414 000	850 700	Marktwert	0	0	5 460 m ²	Stockwerkeigentum
Bärenareal	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 99	19 150 000	19 660 000	Marktwert	2 408	2 408	8 163 m ²	Stockwerkeigentum
Via Berna	3052 Zollikofen (BE)	Bernstrasse 106	7 956 000	8 224 000	Marktwert	0	0	1 461 m ²	Stockwerkeigentum
Hochhaus	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 42–48	13 930 000	14 080 000	Marktwert	0	0	2 985 m ²	Stockwerkeigentum
Worbental	3063 Ittigen (BE)	Worbentalstrasse 88	2 644 925	2 913 990	Marktwert	0	0	4 127 m ²	Stockwerkeigentum
Bolligen	3065 Bolligen (BE)	Bolligenstrasse 122	2 220 000	4 225 000	Marktwert	0	0	1 823 m ²	Stockwerkeigentum
Böllistrasse	5702 Niederlenz (AG)	Böllistrasse	3 510 000	5 580 000	Marktwert	0	0	8 720 m ²	Stockwerkeigentum
Chemin des Pommiers	1196 Gland (VD)	Chemin des Pommiers	19 850 000	21 940 000	Marktwert	0	0	13 203 m ²	Stockwerkeigentum
Chemin des Magnenets	1196 Gland (VD)	Chemin des Magnenets	24 710 000	20 830 000	Marktwert	0	0	12 237 m ²	Stockwerkeigentum
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	34 463 000	–	Marktwert	17 000	–	8 203 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Hätzelwisen	8602 Wangen-Brüttisellen (ZH)	Riedwiesenstrasse	22 503 000	23 098 000	Marktwert	0	0	12 108 m ²	Stockwerkeigentum
Isola	4226 Breitenbach (SO)	Passwangenstrasse	34 871 000	–	Marktwert	1 688 523	0	114 280 m ²	Stockwerkeigentum
Aeschenplatz	4052 Basel (BS)	Aeschenplatz 6	191 964 650	–	Marktwert	3 750 000	0	10 876 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Neuhausstrasse	4052 Basel (BS)	Neuhausstrasse	15 247 000	–	Marktwert	52 359	0	3 243 m ²	Stockwerkeigentum
Florissant	1206 Genf (GE)	Rte de Florissant 5	101 160 000	–	Marktwert	–	0	4 976 m ²	Stockwerkeigentum
Schachenweid	8618 Oetwil am See (ZH)	Schachenstrasse 15	36 630 000	–	Marktwert	0	0	16 063 m ²	Stockwerkeigentum
Hohlstrasse	8004 Zürich (ZH)	Hohlstrasse 190 / 192	115 310 000	–	Marktwert	0	0	3 884 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			974 013 975	492 857 390		754 185	754 185		
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	–	13 199 438	Anschaaffungskosten	0	0	8 203 m ²	Stockwerkeigentum und Miete
Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten			–	13 199 438		0	0		

Sämtliche Kaufverträge der Steiner Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Projekten Saint-Légier-La Chiésaz und Estavayer-le-Lac (Total-Wert CHF 15 392 000) 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.

Die Liegenschaften Winterthur Neuhegi, Feldmühle Rorschach, Wangen-Brüttisellen und Sonnenplatz Emmen wurden im Jahr 2021 verkauft. Die Eigentumsübertragung erfolgt, sobald die Baubewilligung rechtskräftig wird. Bis zur Eigentumsübertragung werden die Liegenschaften mittels Landvorhaltung weitergeführt.

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%).

Flüssige Mittel

Per 31. Dezember 2021 bestehen Sichtguthaben in Höhe von CHF 62 256 702.

Forderungen

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

Bei den Forderungen von CHF 3 433 617 (Vorjahr CHF 6 190 067) handelt es sich um kurzfristige Forderungen gegenüber der Stifterin der Steiner AG, des Stammvermögens, der Anlagegruppe SDC, der SIF Espace AG sowie übrige Forderungen.

Auf den Forderungen wurden sowohl per 31. Dezember 2021 als auch per 31. Dezember 2020 keine Wertberichtigungen gebildet.

Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten Bauland aus Grundstückserwerb, die erst bei Erfüllung gewisser Bedingungen bezahlt werden	- 74 878 000	- 113 890 000
Total Verbindlichkeiten Bauland und angefangene Bauten	- 74 878 000	- 113 890 000

Bankverbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Kfr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen «Swiss Development Residential»	-	- 16 250 559
Lfr. Bankverbindlichkeiten aus Baufinanzierungen «Swiss Development Residential»	- 113 650 848	- 5 862 098
Total Bankverbindlichkeiten	- 113 650 848	- 22 112 657

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (vorwiegend MwSt.)	- 4 649 814	- 405 990
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	- 4 649 814	- 405 990

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet mehrheitlich realisierte Grundstücksgewinnsteuern.

Latente Steuern

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 17 375 000	- 7 520 000
Veränderung latente Steuern in 2021 bzw. 2020 gemäss Erfolgsrechnung	- 9 871 670	- 9 855 000
Akquisition Gesellschaft SIF Florissant SA	- 6 659 278	-
Akquisition Gesellschaft Thalheim AG	- 299 267	-
Latente Steuern per Bilanzstichtag	- 34 205 214	- 17 375 000

Bei der Akquisition von Florissant und Thalheim fand keine Handänderung statt. Infolgedessen sind die latenten Steuern ein Bestandteil des Kaufpreises.

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

Ausgabe von Ansprüchen

in CHF		Gezeichnete Ansprüche	Gezeichnetes Kapital
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
15. Emission	12.02.2021 bis 05.03.2021	289 379	37 507 507
16. Emission	26.04.2021 bis 27.05.2021	1 026 410	133 037 355
17. Emission	01.09.2021 bis 12.10.2021	619 873	80 344 462
18. Emission	01.12.2021 bis 08.12.2021	701 866	90 971 834
Total Geschäftsjahr 2021		2 637 527	341 861 158
in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
11. Emission		–	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
15. Emission		–	562 613
16. Emission		2 917 980	2 039 330
17. Emission		3 956 218	1 144 510
18. Emission		4 479 518	1 331 770
Total Geschäftsjahr 2021		11 353 716	5 078 223

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 Betreuungsschädigungen bezahlt noch vereinnahmt.

Transaktionsgebühren

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

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Aufwendungen Depotbank	–	–
Sonstige Passivzinsen		
– Negativzinsen, welche weiterverrechnet werden können	–	– 11
– Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	– 267 219	– 224 002
Übriger Finanzierungsaufwand	– 1 137 671	– 829 199
Total Finanzierungsaufwand	– 1 404 890	– 1 053 212
Zinsertrag aus der Weiterverrechnung von Negativzinsen	–	11
Zinsertrag	–	11

Verpfändete Aktiven

Bauland, angefangene und fertige Bauten der Anlagegruppe Swiss Development Residential

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Verpfändetes Bauland	636 741 950	356 059 300

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

5. Details zur Jahresrechnung

der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Kennzahlen der Anlagegruppe Swiss Development Residential

Die Steiner Investment Foundation ist seit 1. November 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 immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2021	2020
Mietausfallquote	2.79%	4.24%
Fremdfinanzierungsquote	18.76%	20.87%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	0.72%	0.62%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	0.92%	0.83%
Eigenkapitalrendite	12.45%	6.66%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	7.84%	5.50%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	9.69%	6.66%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die im Jahr 2021 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften darin enthalten sind. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 36.52% betragen.

Bauland, angefangene und fertiggestellte Bauten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Bauland bewertet zu Marktwerten	18 898 591	11 840 291
Bauland bewertet zu Anschaffungskosten	–	2 852 153
Total Bauland	18 898 591	14 692 444
Total fertiggestellte Bauten, angefangene Bauten und Bauland	18 898 591	14 692 444
Davon zu Anschaffungskosten bewertet	–	2 852 153
Davon zu Marktwerten bewertet	18 898 591	11 840 291

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 18.899 Mio. geschätzt wird.

Name	PLZ / Ort (Kanton)	Strasse	31.12.2021	31.12.2020	Bewertung	2021	2020	Grundstücksfläche	Typ
			Bilanzwert	Bilanzwert		Mietertrag netto	Mietertrag netto		
Talgutzentrum	3063 Ittigen (BE)	Talgut-Zentrum 3	7 820 691	4 995 291	Marktwert	87 566	144 667	10 756 m ²	Büro, Geschäfte und Wohnen
ZOWO	3052 Zollikofen (BE)	Industriestrasse 3	4 397 000	6 845 000	Marktwert	903	0	3 662 m ²	Büro
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	6 680 900	-		7 100	0	1 637 m ²	Büro und Wohnen
Total Bauland bewertet zu Marktwerten			18 898 591	11 840 291		95 569	144 667		
VEA Ruisseau	1216 Cointrin, Meyrin (GE)	Chemin du Ruisseau 15	-	2 852 153	Anschaffungskosten	0	0	1 637 m ²	Büro und Wohnen
Total Bauland bewertet zu Anschaffungskosten			-	2 852 153		0	0		

Sämtliche Kaufverträge der Steiner Investment Foundation wurden notariell beurkundet. Bei den Grundstücken ist die Steiner Investment Foundation Grundeigentümer. Der für die Marktwertermittlung nach der DCF-Methode verwendete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode zwischen 2.5% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 3.0% und 3.2%).

Verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2021 entfallen sämtliche flüssige Mittel auf Sichtguthaben (keine Festgelder).

Forderungen

Es bestehen keine aktuellen Steuerforderungen aus Grundstücksgewinnsteuern (Vorjahr CHF 0). Auf den Forderungen wurden per 31. Dezember 2021 keine Wertberichtigungen gebildet.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die Kosten der Liegenschaftsbewertungen per Jahresende.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeit Dritte	- 9 185	-
Verbindlichkeit Steiner Investment Foundation Stammvermögen	- 213 772	- 49 600
Verbindlichkeit Swiss Development Residential	-	- 252 021
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 222 958	- 301 621

Latente Steuern

in CHF	2021	2020
Latente Steuern per Eröffnungsbilanz	- 728 000	-
Veränderung latente Steuern in 2021 bzw. 2020	- 1 194 000	- 728 000
Latente Steuern per Bilanzstichtag	- 1 922 000	- 728 000

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
3. Emission	19.11.2021 bis 03.12.2021	3 000	312 090
Total Geschäftsjahr 2021		152 677	15 279 790
in CHF		Einkauf in lauf. Erträge	Ausgabe-kommission
1. Emission		-	151 800
2. Emission		152 218	74 999
Total Geschäftsjahr 2020		152 218	226 799
3. Emission		29 902	5 130
Total Geschäftsjahr 2021		182 120	231 929

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.

6. Weitere Offenlegungen

Transaktionsgebühren

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

Finanzierungsaufwendungen und Zinsertrag

in CHF	2021	2020
Sonstige Passivzinsen		
– Negativzinsen, welche nicht weiterverrechnet werden können	–	– 1 811
Übriger Finanzierungsaufwand	– 127	– 40
Total Finanzierungsaufwand	– 1 922 000	– 728 000

Kennzahlen der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

Die Steiner Investment Foundation ist seit 1. November 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 immobilien-spezifischen Risiko- und Renditeaspekte ab und ermöglichen eine Vergleichbarkeit entlang der wichtigsten Kennzahlen.

	2021	2020
Mietausfallquote	33.27%	0.00%
Fremdfinanzierungsquote	1.28%	1.87%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Betriebsaufwandquote TER-ISA (GAV)	1.30%	1.58%
Betriebsaufwandquote TER-ISA (NAV)	1.41%	1.63%
Eigenkapitalrendite	6.46%	4.03%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.40%	3.08%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	6.46%	4.03%

Gewisse Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren (insbesondere die Mietausfallquote), da diese normalerweise bei Bestandesliegenschaften und nicht bei Entwicklungsliegenschaften angewandt werden. Die Kennzahl Betriebsgewinnmarge ist nicht anwendbar, da die in Jahr 2021 vereinnahmten Mieterträge aus Zwischenvermietungen sowie aus Mieterträgen nach Fertigstellung der Entwicklungsliegenschaften darin enthalten sind. Bei einer konsequenten arithmetischen Berechnung der Betriebsgewinnmarge würde diese – 266.50% betragen.

Auflagen der Aufsichtsbehörde

Gemäss Prüfungsbescheid der OAK BV vom 10. Oktober 2019 wird, gestützt auf Art. 35 Abs. 2 Bst. g ASV, im Anhang der Jahresrechnung 2021 auf die Prospekte der Anlagegruppen hingewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

«Die Anlagegruppe Swiss Development Residential hat im Februar 2022 für CHF 20 831 106 die Ventis Immobilien AG erworben. Die Gesellschaft ist im Eigentum einer Liegenschaft. Per 31. Dezember 2021 sind bereits Anzahlungen in Höhe von CHF 5 203 444 ausgewiesen.

Ansonsten sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche 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 2021 (wie auch im Vorjahr 2020) hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Ausschüttung des Gewinnes der Anlagegruppen Swiss Development Residential, Swiss Development Commercial sowie des Stammvermögens zu verzichten und den jeweiligen Gewinn auf die neue Rechnung wie folgt vorzutragen:

Gewinnverwendung Stammvermögen

in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	165 990	95 417
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	239 633	70 573
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	405 623	165 990
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	405 623	165 990

Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Residential»

in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	66 589 107	32 936 159
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	85 331 183	33 652 948
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	151 920 290	66 589 107
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	151 920 290	66 589 107

Gewinnverwendung Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	603 133	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	1 026 238	603 133
Bilanzgewinn am Ende des Geschäftsjahres	1 629 371	603 133
Ausschüttung an die Anleger	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 629 371	603 133

Bericht der Revisionsstelle und Bewertungs- bericht

An die Anlegerversammlung der
Steiner Investment Foundation

Zürich, 16. Februar 2022

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, für das am 31. Dezember 2021 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

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

Wir haben geprüft, ob


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

Die Gesellschaft hat im Rahmen des Erwerbs der SIF FLORISSANT SA (vormals: Auréal Holding SA) vom 11. bis 30. November 2021 gegen die Anlagerichtlinien des Swiss Development Residential (Art. 5) verstossen (Anmerkung 4 im Anhang der Jahresrechnung).

Wir bestätigen, dass die anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien mit Ausnahme des im oben erwähnten Absatz eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Patrick Schaller
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Rico Fehr
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

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

Bewertungsbericht

Auftrag

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

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 40 Liegenschaften (alle in der Projektierungs- oder Bauphase, sechs davon mit einem Anlage- und einem Stockwerkeigentumsteil, drei 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

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 2021 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 1'160.0 Mio. geschätzt (davon befinden sich CHF 1'139.6 Mio. im Eigentum der SIF und CHF 20.4 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, 09. Februar 2022

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Bewertungsbericht

Auftrag

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

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation (SIF) hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche Liegenschaften der Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 3 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

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 2021 wird der Marktwert der durch die Experten bewerteten Projekte auf CHF 18.9 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.

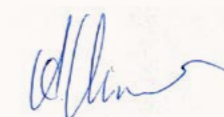
Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen für Bestandesbauten und Entwicklungsprojekte.

Zürich, 01. Februar 2022

Wüest Partner AG



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



Alexander Minor
MSc ETH Bau-Ing.
Manager

Impressum

© Steiner Investment Foundation, 2022

Der Geschäftsbericht 2021 der Steiner Investment Foundation liegt in deutscher und französischer Sprache vor. Massgebend ist die gedruckte deutsche Version.

Fotografie und Visualisierungen

NIC Fotografie, Nicolas Bruni (Seiten 3, 4, 9, 13, 28, 32),
Maaars (Hofmatt Süd, Seite 64),
Archiv Steiner Investment Foundation
und Steiner AG (übrige Bilder)

Text

Lena Nasdal

Gestaltung

Reach Partners AG, Zürich
Melanie Sellmann (Art Direction und Layout),
Laura Graf (Reinzeichnung),
Magdalena Ehrensperger (Projektleitung)

Druck

Abächerli Media AG, Sarnen

Übersetzung

Supertext, Zürich



Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich
info@steinerinvest.com