

Quartalsbericht Q2 2017 zur Immobilienanlagegruppe  
«Swiss Development Residential» per 30.6.2017

**Anlagestrategie**

Die strategische Allokation der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilienprojekten von mindestens 70% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Bestandesimmobilien mit Entwicklungspotenzial beinhalten. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insb. den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen.

**Anlagegruppe**

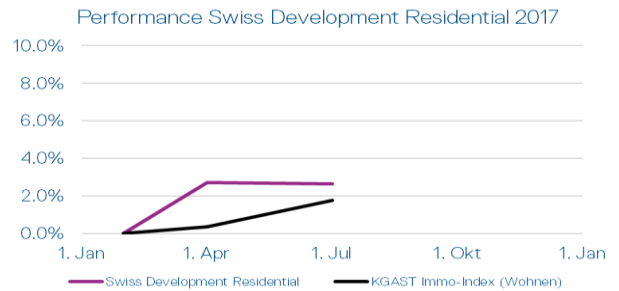
<b>Name</b>	Swiss Development Residential (SDR)
<b>Anlageklasse</b>	Immobilien Schweiz
<b>Währung</b>	CHF
<b>Strategie</b>	Entwicklung (Wohnimmobilien)
<b>Revisionsstelle</b>	Ernst & Young AG
<b>Depotbank</b>	Notenstein La Roche Privatbank AG
<b>Schätzungsexperten</b>	Wüest Partner AG, KPMG AG
<b>Aufsichtsbehörde</b>	OAK BV, Bern
<b>Ausgabe</b>	03.03.2017
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01.-31.12.
<b>Ertragsverwendung</b>	Thesaurierend <sup>1</sup>
<b>Management Fee (GAV)</b>	0.35% p.a. (pro Projekt), 0.40% p.a. (nach Fertigstellung)
<b>Belehungsquote</b>	0.00%
<b>Performance kumm.</b>	2.63% (3.3.2017 bis 30.6.2017)
<b>Performance seit Ausgabe</b>	2.63% (3.3.2017 bis 30.6.2017)
<b>Benchmark</b>	KGAST Immo-Index (Wohnen)
<b>Anzahl Anleger</b>	22
<b>Gesamtvermögen</b>	45.11 Mio.
<b>Nettovermögen</b>	44.46 Mio.
<b>NAV pro Anspruch</b>	CHF 103.04
<b>NAV Publikation</b>	Quartalsweise
<b>Anzahl Projekte</b>	1
<b>Valoren-Nr. / ISIN</b>	34401187 / CH0344011876

<sup>1</sup> Die Anlagegruppe Swiss Development Residential kann gemäss Reglement Ausschüttungen vornehmen oder Gewinne thesaurieren.  
<sup>2</sup> Sollte innerhalb der Entwicklungsphase der ersten drei Geschäftsjahren die Zielrendite von mind. 5.5% p.a. pro Projekt nicht erreicht werden, entfällt die Management Fee auf Projektebene.

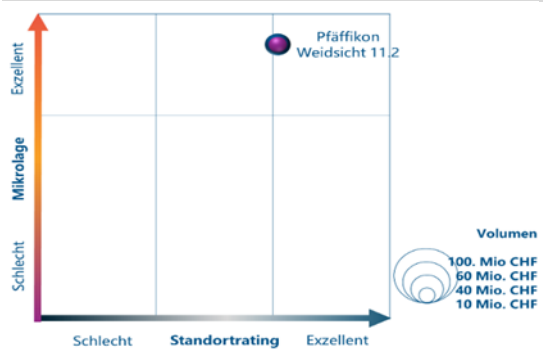
**Kommentar zum Portfolio**

Am 31.03.2017 konnte der erste Landkauf für eine attraktive Wohnüberbauung in Pfäffikon (ZH) mit einem Vorvermarktungsstand von 85% erfolgreich abgeschlossen werden. Es befanden sich fünf Immobilienprojekte in der näheren Prüfung, davon wurden noch zwei Projekte gesichert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Quartalsberichtes und nach der Berichtsperiode, waren von diesen fünf Projekten bereits vier Projekte in den Kantonen GE, SH, SG und LU beurkundet.

**Performance (03.03.-30.06.2017)**



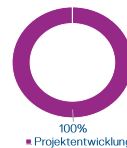
**Positionierung Projekte**



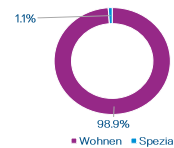
**Geographische Verteilung (in CHF Mio.)**



**Nach Stadium**



**Flächen nach Nutzungsart**



**Ausblick Markt 2017**

Die Nachfrage bleibt hoch, die Immobilienpreise werden 2017 nicht mehr so stark steigen wie im Vorjahr. Zum einen, weil die Banken vorsichtiger geworden sind, zum anderen, weil die Käufer konservativer rechnen. Wegen des Bevölkerungswachstums, der hohen Kaufkraft, den immer noch tiefen Hypothekenzinsen und den fehlenden Anlagealternativen wird die Nachfrage aber auch 2017 höher sein als das Angebot und die Preise stützen.

---

Kontakt: Steiner Investment Foundation  
Ralf Labrenz, Geschäftsführer  
Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich  
Tel: +41 58 445 21 20  
Fax: +41 58 445 31 20  
info@steinerinvest.com  
www.steinerinvest.com

---

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