

# Anlagestiftung Steiner Investment Foundation

## Factsheet zur Anlagegruppe «Swiss Development Commercial»

### Stiftung

Die Steiner Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht, welche 2016 von der Steiner AG errichtet wurde. Die Anlagestiftung richtet sich ausschliesslich an in der Schweiz domizilierte, registrierte und steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Nach dem erfolgreichen Aufbau der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» lanciert die Stiftung mit dem bewährten Konzept eine neue Anlagegruppe.

### Anlagestrategie

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

### Anlagezielrendite

Die langfristige Anlagezielrendite der gemäss neusten Baustandards zu erstellenden Immobilienanlagen soll bei 4.5% p.a. liegen, während der Entwicklungsphase aber bei 5.5% p.a. pro Projekt.

### Startportfolio

Die Anlagegruppe «Swiss Development Commercial» beabsichtigt in den ersten beiden Geschäftsjahren ein Startportfolio im Umfang von mindestens CHF 200 Millionen zu erwerben. Es handelt sich dabei um ein attraktives Schweizer Gewerbeimmobilienprojektportfolio an sehr guten Makro- und Mikrolagen. Das Portfolio der Steiner Investment Foundation stammt aus der Akquisitionspipeline der Steiner AG sowie aus Immobilienkäufen von Dritten.

### Anlagegruppe



<b>Name</b>	Swiss Development Commercial
<b>Anlageklasse</b>	Immobilien Schweiz
<b>Strategie</b>	Entwicklung (Gewerbe)
<b>Benchmark</b>	KGAST Immo-Index
<b>Bewirtschafter</b>	Privera AG
<b>Revisionsstelle</b>	Ernst & Young AG
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
<b>Vertriebspartner</b>	Picard Angst AG
<b>Schätzungsexperten</b>	Wüest Partner AG, KPMG AG
<b>Aufsichtsbehörde</b>	OAK BV, Bern
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01.-31.12.
<b>Verkehrswert-schätzung Portfolio</b>	Jährlich per 31.12., erstmals per 31.12.2020
<b>NAV Kalkulation</b>	Quartalsweise
<b>NAV Publikation</b>	Quartalsweise
<b>Ordentliche Rückgabemöglichkeit</b>	Während der fünfjährigen Aufbauphase beträgt die Mindesthaltedauer drei Jahre. Danach beträgt die Kündigungsfrist 18 Monate auf Geschäftsjahresende.
<b>Ausgabekommission</b>	1.50% <sup>1</sup>
<b>Ertragsverwendung</b>	Thesaurierend <sup>2</sup>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	max. 33.33%
<b>Anlagezielrenditen</b>	5.5% p.a. (Entwicklungsphase); 4.5% p.a. (nach Fertigstellung)
<b>TER<sub>ISA</sub> GAV</b>	Erstmalige Berechnung nach Abschluss des 1. Geschäftsjahres (Prognose zirka 0.90%)
<b>Management Fee</b>	0.45% p.a. auf dem Gesamtvermögen
<b>Valoren-Nr.</b>	50968130
<b>ISIN</b>	CH0509681307

<sup>1</sup> Die Ausgabekommission wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient zur Deckung der Vertriebskosten und Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen. Ein Teil der Ausgabekommissionen (bis max. 0.5% des Inventarwertes der Ansprüche) kann zur Bezahlung der Vertriebskommission an Dritte verwendet werden.

<sup>2</sup> Die Anlagegruppe Swiss Development Commercial kann Ausschüttungen vornehmen oder Gewinne thesaurieren.

**Kontakt:**

Steiner Investment Foundation  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

Edina Culjevic  
Investor Relations  
Tel: +41 58 445 22 81  
Fax: +41 58 445 31 20  
edina.culjevic@steinerinvest.com  
www.steinerinvest.com

Picard Angst AG  
Bahnhofstrasse 13 - 15  
8808 Pfäffikon SZ

Andreas Staub  
Senior Solution Advisor Asset Management  
Tel: +41 55 290 50 23  
andreas.staub@picardangst.com  
www.picardangst.ch

---

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 Banque Cantonale Vaudoise. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SIF kostenlos bezogen werden. Die Total Expense Ratio (TERISA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.