

Fondation d'investissement
Steiner Investment Foundation

RAPPORT TRIMESTRIEL Q1 2022 «SWISS DEVELOPMENT COMMERCIAL»

Catégorie d'actif	Immobilier suisse
Monnaie	CHF / Franc suisse
Stratégie	Développement (Commercial)
Audit	Ernst & Young AG
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Ex. chargés des estimations	Wüest Partner AG / KPMG AG
Utilisation des revenu	Accumulation
Lancement	01.10.2019
Rendements cibles	5.5% p.a. (pendant la phase de dév.); 4.5% p.a. (après achèvement du projet)
Numéro de valeur / ISIN	50968130 / CH0509681307
Benchmark	CAFP Immo-Index (Commercial)

Stratégie de placement

L'allocation stratégique du groupe d'investissement „Swiss Development Commercial“ est axée sur un portefeuille diversifié de projets immobiliers commerciaux suisses (incl. les propriétés existantes nécessitant une rénovation) à usage principalement commercial. Le groupe d'investissement peut conserver ou vendre les projets immobiliers achevés. L'accent est mis sur une répartition appropriée par région, lieu et type d'utilisation. Lors de la sélection des sites, il est tenu compte en particulier des cycles du marché immobilier, de la puissance économique et de l'environnement politique, juridique et fiscal. Les types d'utilisation possibles sont la logistique, le commerce, les bureaux, l'industrie et la vente au détail.

Informations actuelles sur le groupe d'investissement

Nom	Swiss Development Commercial
Actif brut	21.60 millions de francs suisses
Actif net	16.90 millions de francs suisses
Performance YTD/2022	0%
Depuis le lancement	10.67%
VNI par droit	CHF 110.6704
VNI (calcul)	Trimestrielle
Projets	3
Volume d'achèvement	93.1 millions de francs suisses
Endettement	13%

Par étape (au 31 mars 2022)

Développement	100%
Construction	0%
Opérationnel	0%

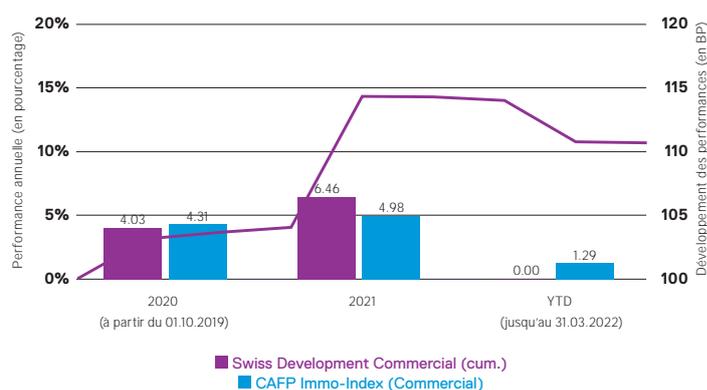
Valeur du marché par région (au 31 mars 2022)

Région du lac Léman	33%
Région Bern	67%
Région nord-ouest de la Suisse	0%
Région Zurich	0%
Région Suisse orientale	0%
Région Suisse centrale	0%
Région Suisse romande	0%

Revu

Les développements de projets en cours du groupe de placement SDC «Swiss Development Commercial» ont pu être avancés au cours du 1er trimestre 2022. D'autres immeubles et projets ont été examinés en vue de leur achat et seront intégrés au portefeuille au cours du 2e trimestre. La prochaine émission est prévue pour le 2e trimestre 2022.

Performance (au 31 mars 2022)



Type d'utilisation (au 31 mars 2022)

Vente au détail	0%
Bureau	75%
Commerce, industrie, entrepôt	0%
Vente	14%
Parking	0%
Logement	8%
Autre	3%

Outlook

En raison de l'accélération de la numérisation et de l'évolution de la culture du lieu de travail, de nouveaux besoins des utilisateurs se sont établis sur le marché immobilier. Nous avons lancé le «Swiss Development Commercial» qui paraît dès à présent sous le nouveau nom: «SIF FOCUS». A l'avenir, le groupe de placement investira dans des thèmes spécifiques présentant des perspectives macroéconomiques positives. Il s'agit actuellement des thèmes suivants : Life-Science (entre autres laboratoires, logements pour personnes âgées, centres médicaux) ainsi que les clusters de PME.

Projets en cours



Ittigen, Talgutzentrum «Ost»

Volume d'investissement	environ 107 millions de francs suisses
Zone principale utilisable	15'521 m ²
Résidentiel / Commercial	12'476 m ² / 3'045 m ²
Parking	142
Architecture	Leismann AG
Début de la construction /	2025 / 2029 (en 2 étapes)
Achèvement	Approbation d'un nouveau plan de zonage mi-2022
Actuel	Le «Talgut-Centre d'achats», situé au centre d'Ittigen, doit être restructuré et densifié. Il s'agit d'adapter l'offre aux nouvelles habitudes de consommation et de créer de l'espace pour des appartements bien aménagés. Les différentes unités d'étage doivent être transférées dans une structure de propriété simple, par le biais d'un achat ou d'un remplacement réel. Le groupe de projet «Futur-Talgutzentrum» poursuit l'objectif de poursuivre le développement dans un sens commun.



Zollikofen, ZOWO

Volume d'investissement	environ 43,5 millions de francs suisses
Surface au sol	14'847 m ²
Zone principale utilisable	8'297 m ²
Parking	95
Architecture	Burckhard + Partner AG
Début de la construction /	2024 / 2028
Achèvement	
Actuel	Le développement a été réalisé conjointement avec Steiner SA et SBB AG. Ce nouveau projet de construction de bureaux et de commerces est situé au cœur du quartier d'affaires en plein essor de Zollikofen, qui bénéficie d'un réseau optimal. L'espace locatif moderne, neuf et aménageable individuellement est actuellement en cours de révision pour un «locataire unique». Un contrat de location a déjà été signé en novembre 2020.

Contact

Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Peter Hausberger

CFO

Oliver König

Distribution & Client Relationship Manager

Tel. +41 58 445 20 34

oliver.koenig@steinerinvest.com

Disclaimer

Le présent document a été rédigé par la Steiner Investment Foundation (ci-après «SIF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. La SIF ne garantit toutefois aucunement l'exactitude ou l'exhaustivité des informations qu'il contient et décline toute responsabilité en cas de perte qui aurait découlé de leur utilisation. Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de la SIF au moment de la rédaction; elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres indiqués n'ont pas été vérifiés. Le présent document n'a qu'un but informatif et est fourni pour être exclusivement utilisé par son destinataire. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation de souscription ou d'acquisition quelconque de droits auprès de la SIF et n'exempte pas son destinataire de former son propre jugement. En particulier, il est recommandé au destinataire de vérifier ces informations, éventuellement avec l'aide d'un conseiller, pour en établir la compatibilité avec ses propres ressources. Concernant la souscription de droits, seul le prospectus en vigueur est applicable, ainsi que les statuts et règlements de la SIF. Il est interdit de reproduire le présent document en tout ou partie sans l'accord écrit de la SIF. Il s'adresse exclusivement, de façon explicite, aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres organismes exonérés d'impôts dont le siège est établi en Suisse et dont l'objet social réside dans la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et sont soumis à la surveillance de la FINMA. Tout placement comporte des risques, en particulier concernant des fluctuations de valeur et de revenus. Les données de rendements historiques et les scénarios des marchés financiers ne constituent aucunement une garantie de résultats actuels ou futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés à l'émission et au rachat. Il est impossible de garantir que la performance de l'indice de référence sera égale ou dépassée. L'émettrice des droits est la SIF. La banque dépositaire est Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que les rapports annuels ou fact sheets les plus récents sont disponibles gratuitement auprès de la SIF. Le Total Expense Ratio (TER ISA GAV) représente la totalité des commissions et frais imputés en continu à la fortune totale moyenne (frais d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale et anticipe la moyenne des douze mois suivants, toutes choses égales par ailleurs.