

Fondation d'investissement
Steiner Investment Foundation

RAPPORT TRIMESTRIEL Q1 2022 «SWISS DEVELOPMENT RESIDENTIAL»

Catégorie d'actif	Immobilier suisse
Monnaie	CHF / Franc suisse
Stratégie	Développement (Résidentiel)
Audit	Ernst & Young AG
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Ex. chargés des estimations	Wüest Partner AG / KPMG AG
Utilisation des revenu	Accumulation
Lancement	03.03.2017
Rendements cibles	5.5% p.a. (pendant la phase de dév); 4.5% p.a. (après achèvement du projet)
Numéro de valeur / ISIN	34401187 / CH0344011876
Benchmark	CAFP Immo-Index (Résidentiel)

Stratégie de placement

L'allocation stratégique du groupe de placement „Swiss Development Residential“ est axée sur un portefeuille diversifié de suisses projets immobiliers résidentiels d'au moins 70% focalisé - le portefeuille peut également comprendre des biens immobiliers existants présentant un potentiel de développement. La priorité est donnée à une répartition adéquate par région, par situation et par type d'utilisation. Le choix des sites tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, de la puissance économique ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal.

Informations actuelles sur le groupe d'investissement

Nom	Swiss Development Residential
Actif brut	1.26 milliards de francs suisses
Actif net	975.20 millions de francs suisses
Performance YTD/2022	0.93 %
Depuis le lancement	43.50%
VNI par droit	CHF 143.4970
VNI (calcul)	Trimestrielle
Projets	46
Volume d'achèvement	2.91 milliards de francs suisses
Endettement	19.60 %

Par étape (au 31 mars 2022)

Développement	84%
Construction	14%
Opérationnel	3%

Valeur actuelle du marché par région (au 31 mars 2022)

Région du lac léman	35.80%
Région Bern	5.30%
Région nord-ouest de la Suisse	21.40%
Région Zurich	30.30%
Région Suisse orientale	1.50%
Région Suisse romande	3.30%
Région Suisse centrale	2.50%

Revu

Au premier trimestre 2022, le portefeuille s'est encore diversifié grâce à des acquisitions prometteuses en ville de Zurich ainsi que dans le canton de Berne (Ittigen) et à Neuchâtel (Gorgier). Avec la 19e émission au premier trimestre 2022, le cercle des investisseurs s'est encore élargi de manière substantielle. Le «Swiss Development Residential» compte désormais plus de 80 investisseurs.

Performance (au 31 mars 2022)



Type d'utilisation (au 31 mars 2022)

Résidentiel	73%
Vente au détail	2%
Bureau	12%
Commerce, industrie, entrepôt	12%
Autre	1%

Outlook

Pour le deuxième trimestre 2022, le pipeline d'acquisitions est très bien rempli avec plusieurs projets à Zurich. Avec l'achèvement du projet «Glasi» à Bülach en été 2022, le premier grand projet de la «Steiner Investment Foundation» sera réalisé après trois années de construction. Une part importante du portefeuille deviendra ainsi opérationnelle et générera des revenus locatifs annuels supplémentaires de l'ordre de 4 millions de CHF.

Projets en cours



Zurich, Haldenstrasse 20

Surface principale	
d'utilisation	1'639 m ²
Surface de terrain	1'326 m ²
Parking	30
Type d'utilisation	100% logement
Début / Achèvement	2024 / 2026

Actuel Steiner Investment Foundation a pu élargir son portefeuille dans la ville de Zurich avec une acquisition dans le quartier de quartier de Zurich-Wiedikon. Il s'agit d'un immeuble locatif situé à proximité immédiate de la gare de Binz, ainsi que de nombreux commerces et entreprises de services. La parcelle présente un fort potentiel de densification et le scénario de développement prévoit une nouvelle construction de remplacement avec des logements locatifs de qualité et de petite taille.



Glasi, Bülach (ZH)

Surface de terrain	42'000 m ²
Type d'utilisation	Mixed-use (Seniors- Appartements en location et en propriété, surfaces de service)
Début / Achèvement	2019 / 2022

Actuel Après trois années de construction, le quartier Glasi est enfin «ouvert à la vie». Là, où l'on a soufflé le verre pendant 100 ans, le quartier Glasi va maintenant voir le jour avec 560 logements, plus de 20'000 mètres carrés de surface commerciale et de nombreux lieux de rencontre. Dès juillet 2022, les premiers habitants emménageront dans ce quartier qui respire et qui est vit. Situé juste à côté de la gare, le quartier Glasi est très bien desservi. La SFI a déjà conclu des contrats de bail à long terme avec des locataires clés tels que Tertianum ou Denner. conclure des contrats de location à long terme.

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

Ce document a été rédigé avec soin et en toute bonne foi par la Steiner Investment Foundation (ci-après „SIF“). SIF ne donne toutefois aucune garantie quant à son contenu et à son exhaustivité et décline toute responsabilité en cas de perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de la SIF au moment de la rédaction et peuvent être modifiées à tout moment et sans préavis. Sauf mention contraire, tous les chiffres ne sont pas vérifiés. Ce document est uniquement destiné à des fins d'information et à l'usage exclusif de son destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de droits dans la SIF et ne dispense pas le destinataire de son propre jugement. Il est notamment recommandé au destinataire, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, de vérifier la compatibilité des informations avec sa propre situation. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et les règlements de la SIF font foi pour la souscription de droits. Ce document ne peut être reproduit, en partie ou en totalité, sans l'autorisation écrite de la SIF. Il ne s'adresse expressément qu'aux institutions de prévoyance ainsi qu'à d'autres institutions exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et qui, de par leur but, servent à la prévoyance professionnelle, ainsi qu'aux personnes qui gèrent des fonds de prévoyance et qui sont surveillées par la FINMA. Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les indications de rendement historiques et les scénarios de marché financier ne garantissent pas les résultats actuels et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. Il n'est pas garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur des droits est la SIF. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel ou les factsheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SIF. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) désigne l'ensemble des commissions et frais qui sont débités en permanence de la fortune totale moyenne (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale et anticipe la moyenne des douze mois à venir, toutes choses égales par ailleurs.