

Fondation d'investissement
Steiner Investment Foundation

RAPPORT TRIMESTRIEL Q2 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	1.36 milliards de francs suisses
Actif net	1.06 milliards de francs suisses
Performance YTD/2022	1.27 %
Depuis le lancement	43.98%
VNI par droit	CHF 143.9773
VNI (calcul)	Trimestrielle
Projets	47
Volume d'achèvement	2.9 milliards de francs suisses
Endettement	18 %

Par étape (au 30 juin 2022)

Développement Construction	53.7 %
Dével. avec utilisation intermédiaire	49.9 %
Opérationnel	2.4 %

Valeur actuelle du marché par région (au 30 juin 2022)

Région du lac léman	34.0 %
Région Bern	5.6 %
Région nord-ouest de la Suisse	20.1 %
Région Zurich	28.6 %
Région Suisse orientale	1.4 %
Région Suisse romande	3.4 %
Région Suisse centrale	6.9 %

Revu

Au 2ème trimestre 2022, le portefeuille a pu être encore diversifié grâce à des acquisitions prometteuses dans la ville de Zurich ainsi qu'à Wollerau, dans le canton de SZ. Le projet «Glasi», bientôt achevé, a permis d'enregistrer de nouveaux succès locatifs. La maison S., qui compte 47 appts. locatifs, est déjà entièrement louée. SIF a également conclu un contrat de location à long terme avec Tertianum en tant que locataire principal. L'offre comprend 62 appts. pour seniors ainsi que 40 chambres individuelles dans le service de soins.

Performance (au 30 juin 2022)



Type d'utilisation (au 30 juin 2022)

Résidentiel	71 %
Vente au détail	3 %
Bureau	15 %
Commerce, industrie, entrepôt	8 %
Autre	3 %

Outlook

La vente d'appartements en PPE des projets en cours de construction en Suisse romande (Cossonay & Estavayer), se déroule de manière extrêmement satisfaisante. Plus de 80% des appartements dont la construction sera achevée en 2023, sont déjà vendus ou réservés. Pour le second semestre 2022, le pipeline d'acquisitions est très bien rempli avec plusieurs projets.

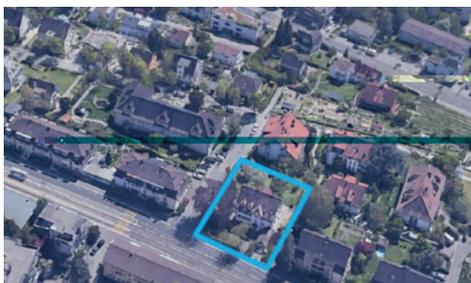
Projets en cours



Untere Erlen, Wollerau (SZ)

Surface du terrain	19'000 m ²
Type d'utilisation	100% logement
Début / Achèvement	2027 / 2029

Actuel Sur la rive gauche du lac de Zurich, dans la commune fiscalement avantageuse de Wollerau (SZ), la SIF a acquis plusieurs terrains d'un seul tenant. Il est possible d'y réaliser des logements attrayants avec une vue imprenable sur le lac. Il est prévu de construire près de 70 appartements en propriété ou en location et environ 200 places de parking. L'attractivité de la commune est due à la proximité de la grande ville de Zurich et à la fiscalité avantageuse de Schwyz. De plus, la situation au bord du Seedam permet une bonne desserte par le train et l'autoroute A3.



Limmattalstrasse 281, (ZH)

Surface du terrain	1'300 m ²
Type d'utilisation	Revenus solides de l'utilisation intermédiaire
Début / Achèvement	2024 / 2026

Actuel Dans le quartier résidentiel très prisé de Zurich-Höngg, SIF s'est assurée un terrain attrayant avec un immeuble d'habitation existant. L'immeuble locatif actuel doit être remplacé par un nouveau bâtiment d'ici 2026. L'emplacement convainc par la proximité immédiate des commerces et des transports publics. Les écoles/jardins d'enfants se trouvent à 250 m de distance. Il suffit de quelques minutes à pied pour flâner le long de la Limmat.

Contact

Steiner Investment Foundation
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Peter Hausberger

CFO | Head of Asset Management

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.