

ANLAGESTIFTUNG STEINER INVESTMENT FOUNDATION

Präsentation Mitgliederversammlung KGAST

Ralf Labrenz, CEO
Dr. Hannes Leu, CFO

30. August 2018

STEINER INVEST



**STEINER
INVESTMENT
FOUNDATION**

STEINER INVESTMENT FOUNDATION

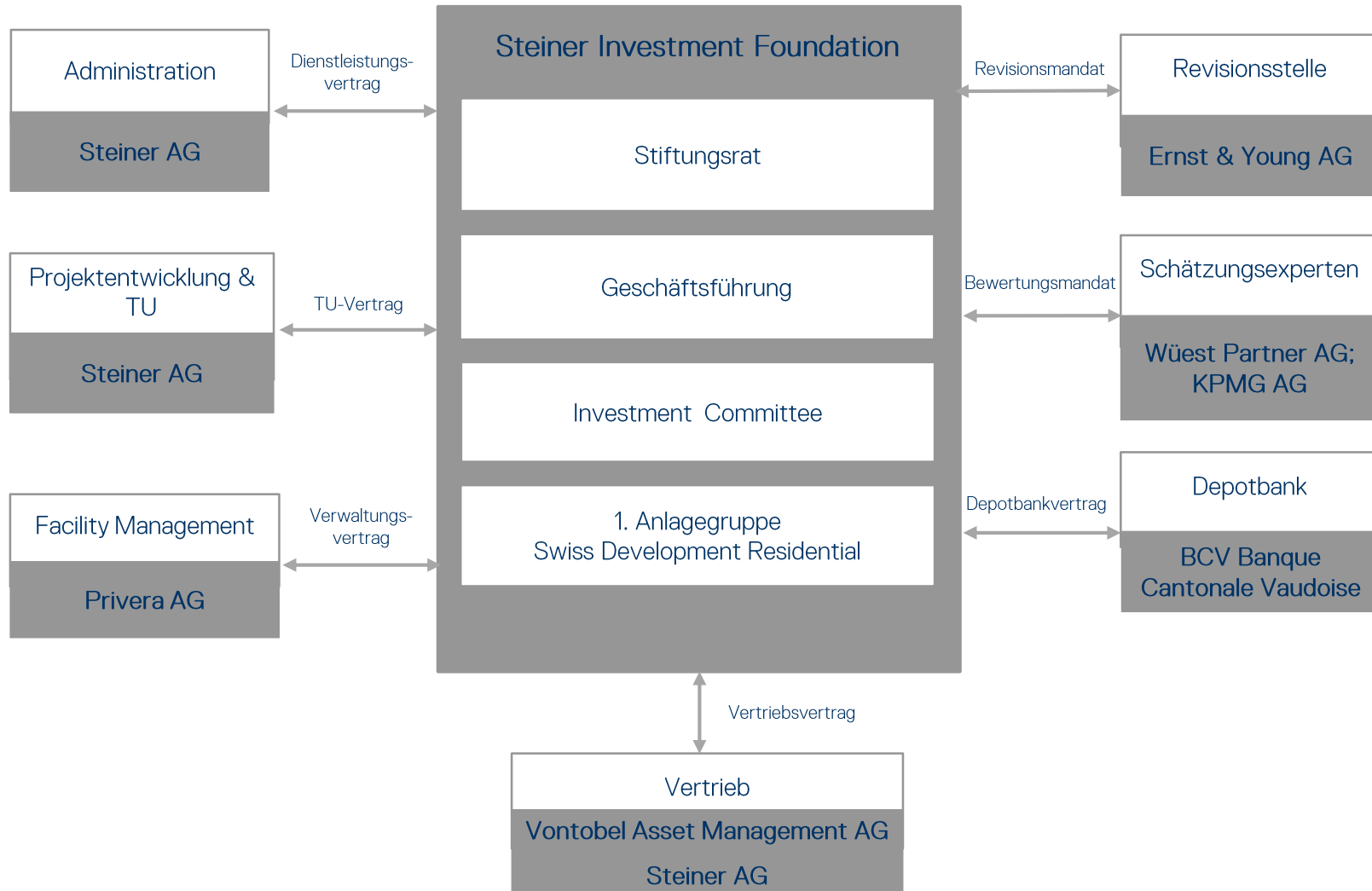
- Die Steiner Investment Foundation ist eine Anlagestiftung, welche die Vermögensverwaltung von innovativen und nachhaltigen Anlagelösungen, exklusiv für Personalvorsorgerichtungen, zum Zweck hat.
- Im März 2017 wurde die Anlagegruppe «Swiss Development Residential» erfolgreich lanciert. Die Gesamtzusagen seit der Lancierung der Anlagegruppe betragen aktuell bereits über CHF 180 Mio. mit 44 Vorsorgeeinrichtungen. Der prognostizierte Marktwert bei Fertigstellung der 9 gesicherten Wohnbauprojekte beläuft sich auf ca. CHF 480 Mio. Bereits im ersten Geschäftsjahr wurde für die angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen eine attraktive Rendite von 11.26% erzielt.
- Dienstleistungs- und Projektentwicklungspartner in der Schweiz ist die Stifterin die Steiner AG.

WERTE UND STRATEGISCHE ZIELE

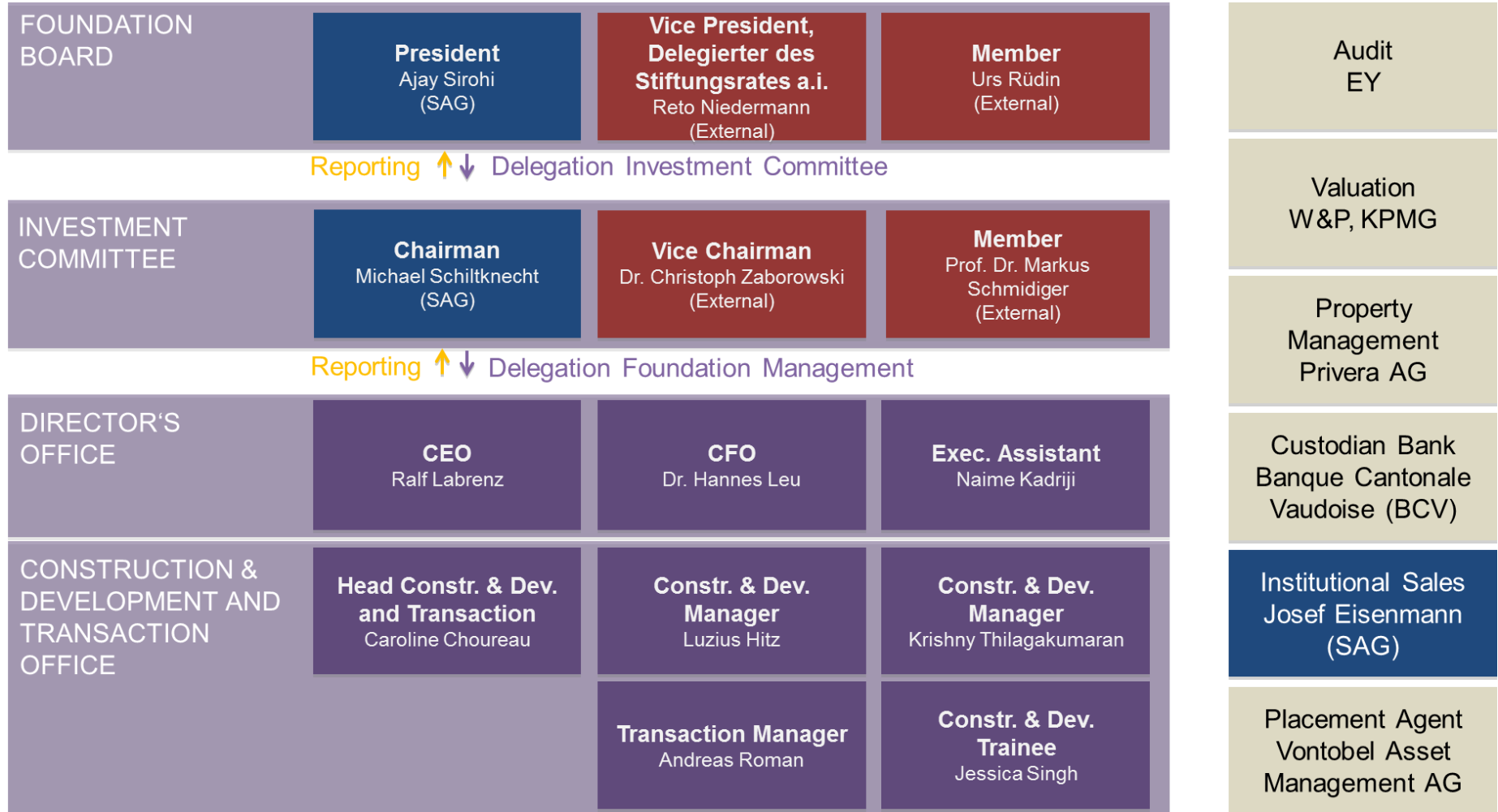
Innovativ, nachhaltig und partnerschaftlich

- Verpflichtung zur Kontinuität - wir offerieren unseren Kunden Immobilienanlagen und erzielen nachhaltige Renditen
- Sektorspezialist - wir sind Spezialisten für direkte Immobilienanlagen mit Fokus auf die folgenden Nutzungssektoren: Wohnen, Büro und Gewerbe
- Geografischer Fokus - wir konzentrieren unsere Investitionsaktivitäten in den attraktivsten Immobilienmärkten
- Aktiver Managementstil - wir verwalten unsere Portfolios aktiv und erhalten damit Vorteile mit der Generierung zusätzlicher wissensbasierter Renditebestandteile

GREMIEN UND VERTRAGSSTRUKTUREN



ORGANISATION



■ = External
 ■ = Steiner AG (SAG)
 ■ = Steiner Invest
 * = Construction & Development Management

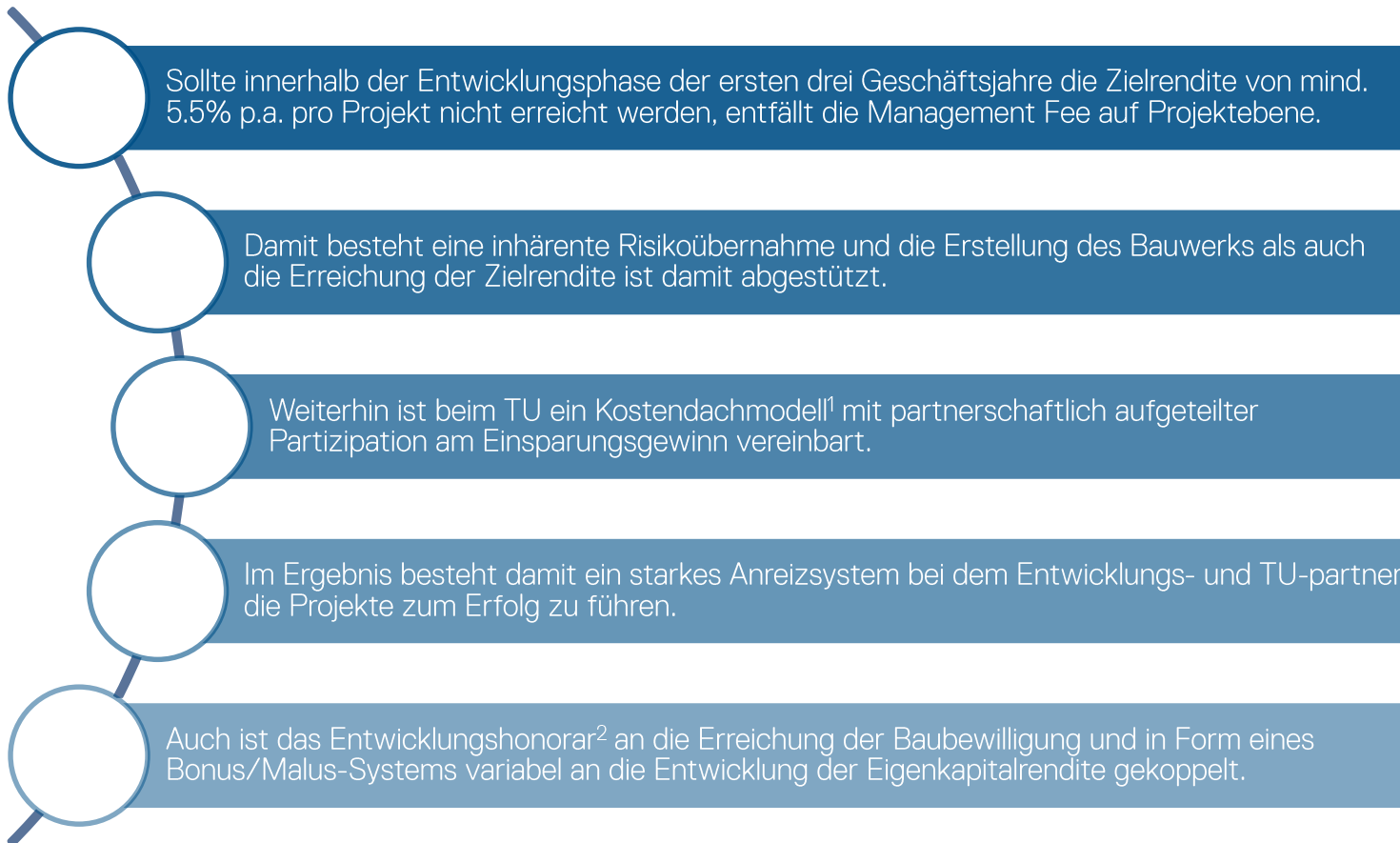


**ANLAGEGRUPPE
SWISS
DEVELOPMENT
RESIDENTIAL**

STEINER INVEST

PARTNERSCHAFTSMODELL

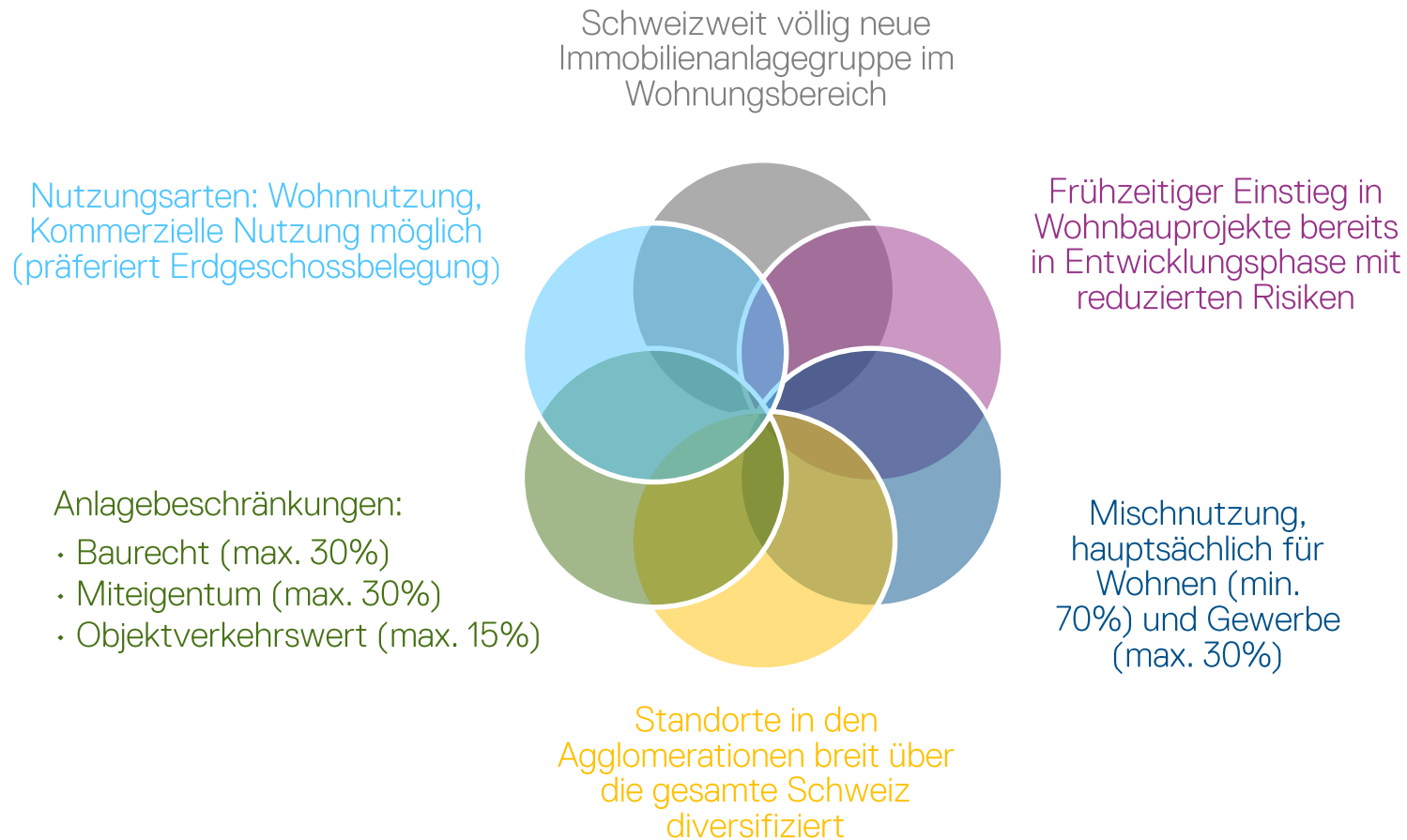
Das Partnerschaftsmodell der Steiner Investment Foundation mit Steiner AG und die dadurch tiefen Entwicklungsrisiken (im Konkurrenzvergleich) sind einzigartig im Markt:



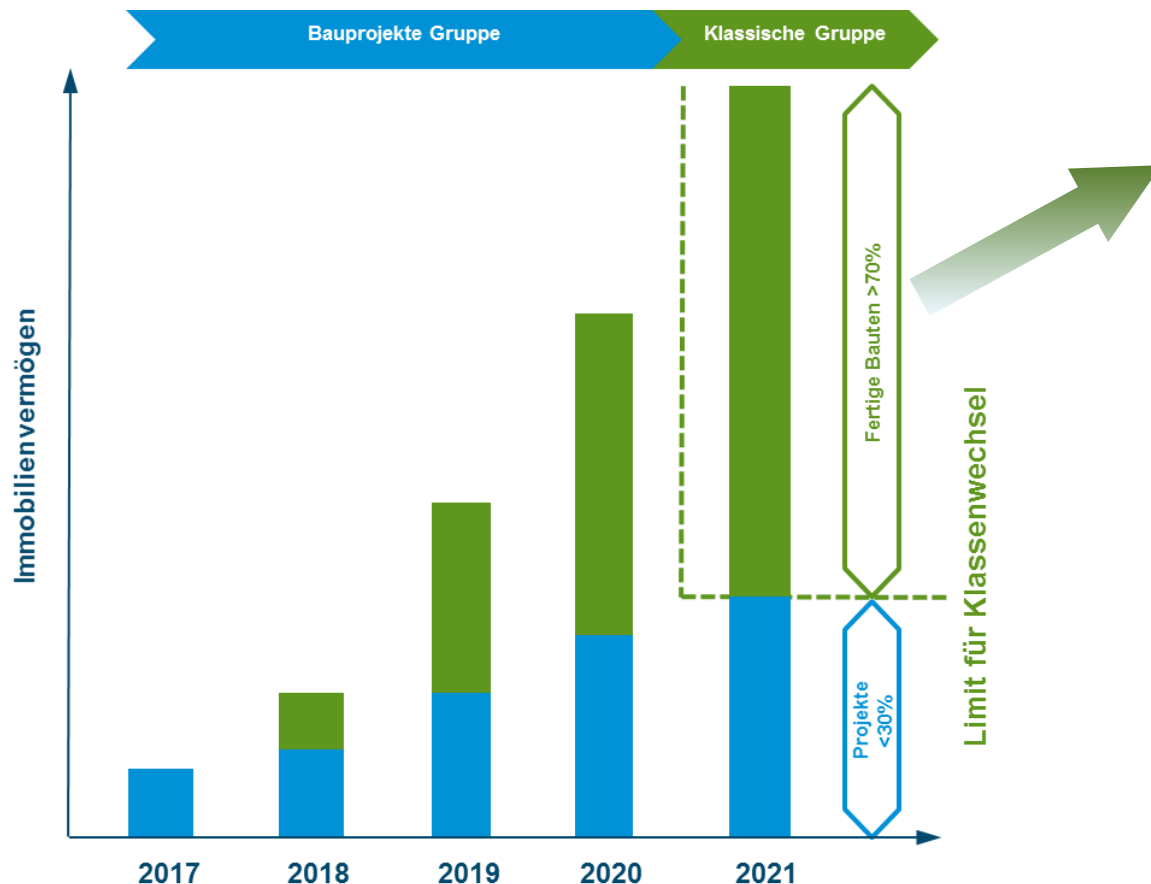
¹ Dank der Kostenübernahmeverpflichtung bis zu CHF 2.5 Mio. in den ersten drei Geschäftsjahren durch die Steiner AG, welche eine Absenkung der TER ISA GAV zur Folge hat.

² Das Entwicklungshonorar der Steiner AG ist erst mit Erhalt der Baubewilligung geschuldet und an den tatsächlichen Projekterfolg gekoppelt.

STRATEGIE



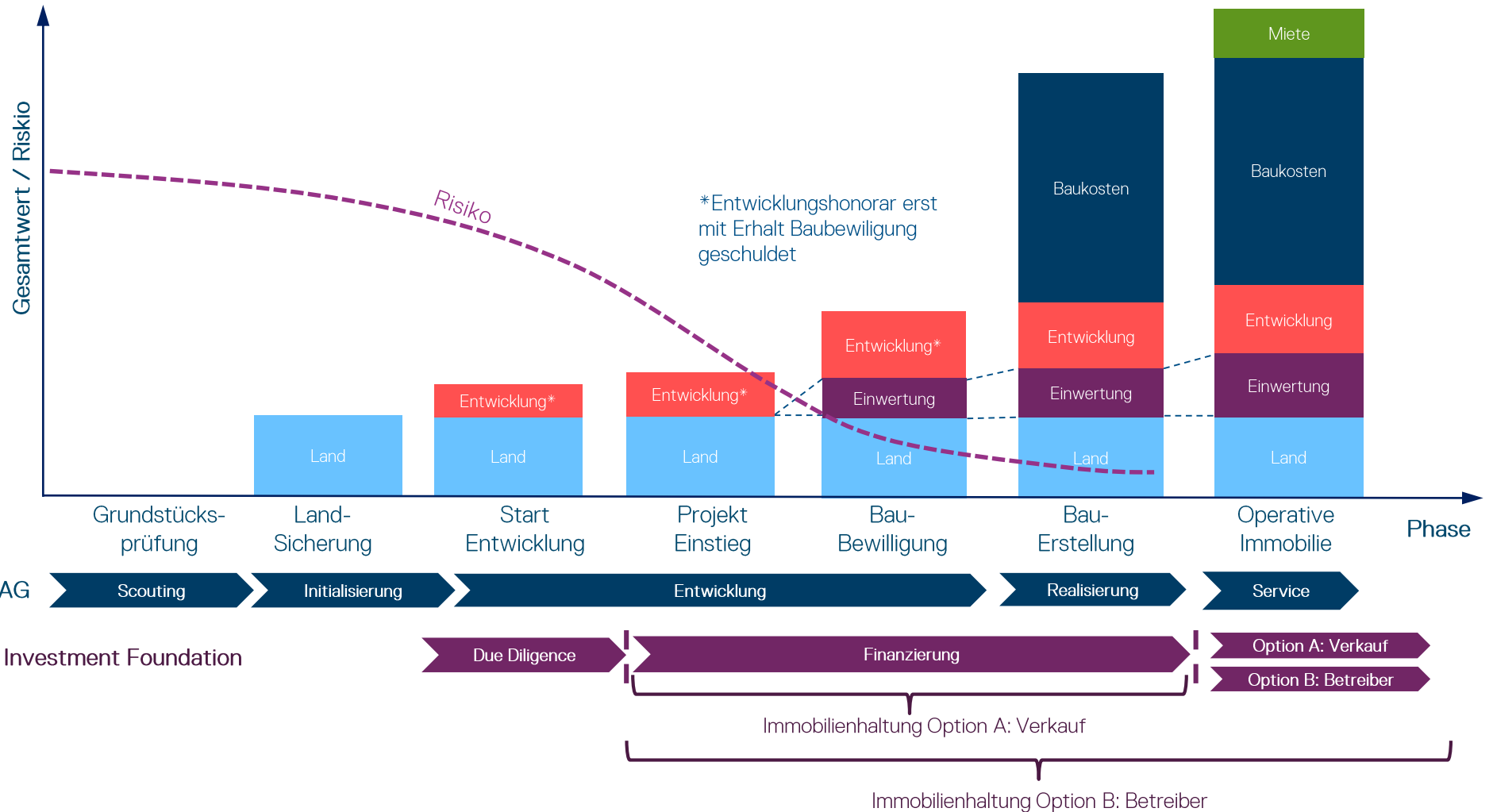
PHASENMODELL - WANDELUNG VON DEVELOPMENT ZUR KLASSISCHEN GRUPPE



Ab diesem Zeitpunkt ist eine Wandelung* der Anlagegruppe von thesaurierenden zum ausschüttenden Gefäß möglich

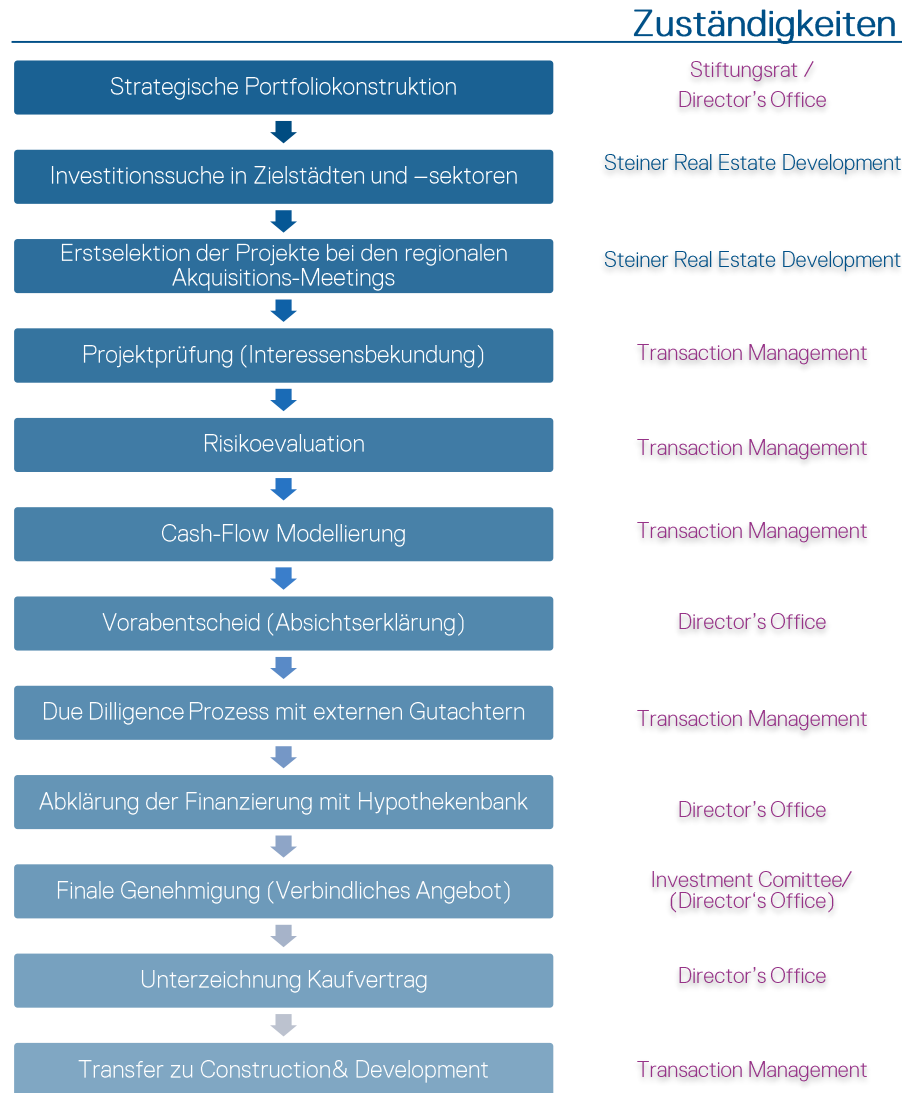
*Bei Vorliegen eines Fertigstellungsgrades von 70% des Immobilienvermögens kann mit einfachen Beschluss des Stiftungsrats ein Klassenwechsel in eine klassische Anlagegruppe vorgenommen werden. Die fertig gestellten Immobilien unterliegen bei einer klassischen Anlagegruppe keinem Veräußerungszwang.

EINWERTUNGSMODELL



INVESTITIONSPROZESS

Wohnbauakquisitionsportfolio
der Steiner AG



Wohnbauportfolio
der Steiner Investment Foundation

SDR ERFOLGE (3.3.2017 – 30.6.2018)

Performance seit
Lancierung: +9.47%

Gut diversifiziert mit 9
Projektankäufen

Strategie Wohnen
umgesetzt
>88% Nutzfläche

44 Anleger vertrauen

NAV Q2 2018:
CHF 111.72/Anspruch

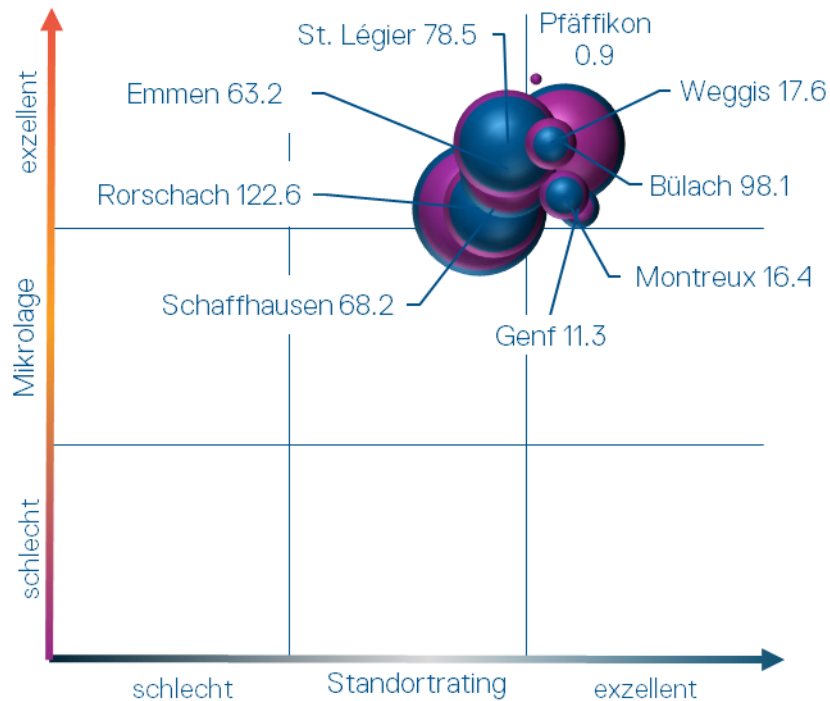
Gezeichnetes Eigenkapital
CHF 180 Mio.

Prognostizierter Marktwert nach
Fertigstellung: ca. CHF 474.6 Mio.*

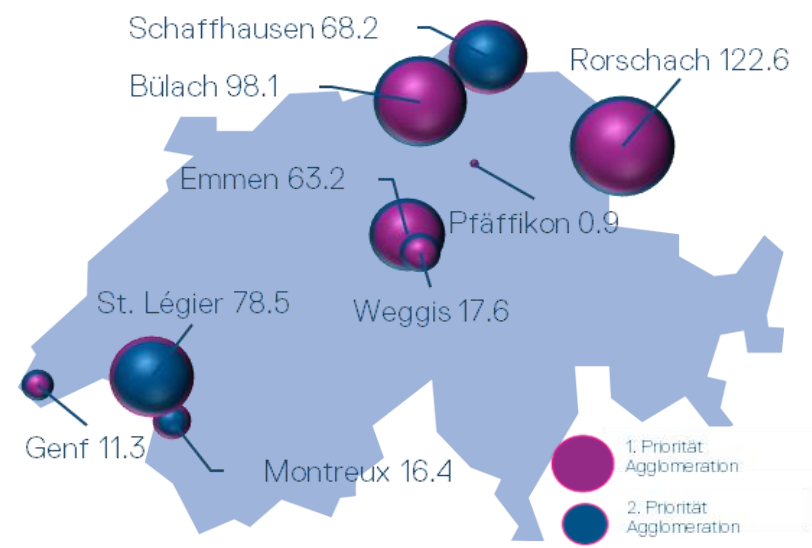
* Prognostizierte Werte ohne Gewährleistung -
die tatsächlichen Werte können abweichen

POSITIONIERUNG PORTFOLIO

Portfolio-Rating (Wüest Partner AG)

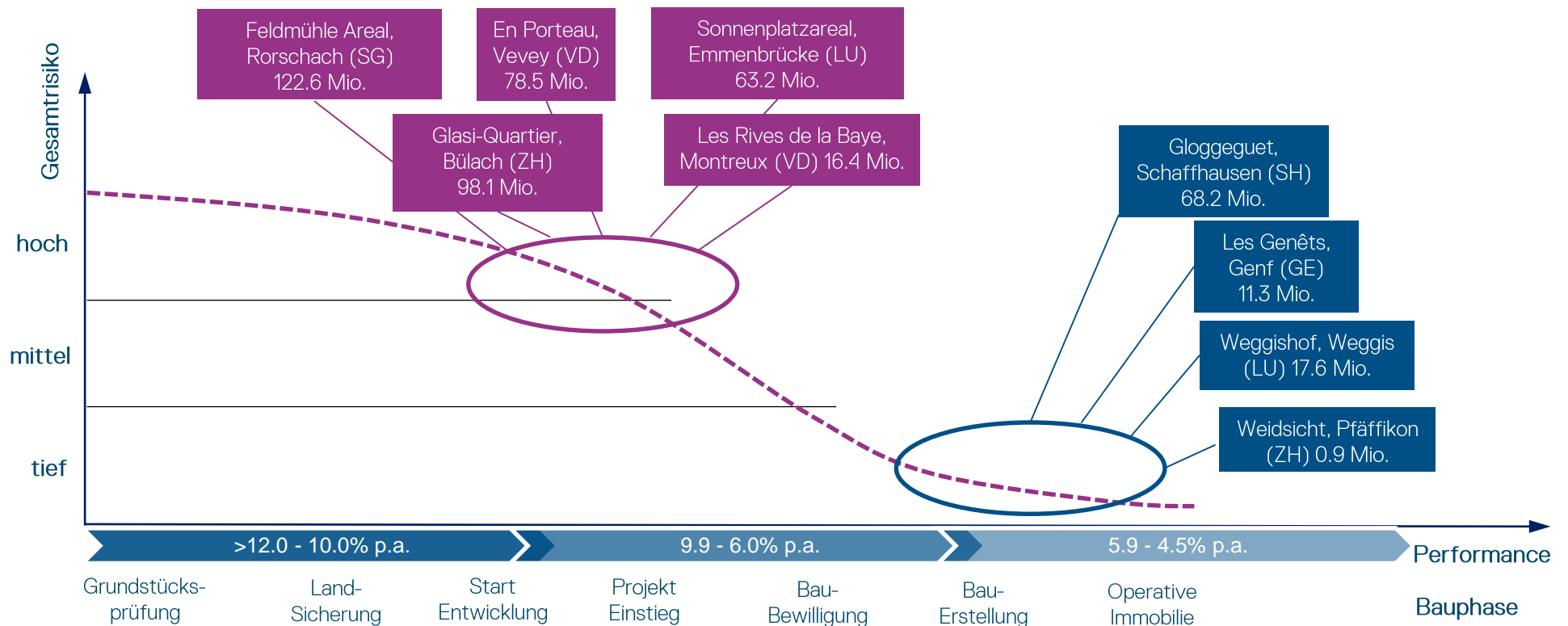


Geographische Verteilung (in CHF Mio.)



* prognostizierter Marktwert nach Fertigstellung, gemäss Bewertungsgutachten der Wüest Partner AG

RISIKOPROFIL PORTFOLIO (PER 30.6.2018)

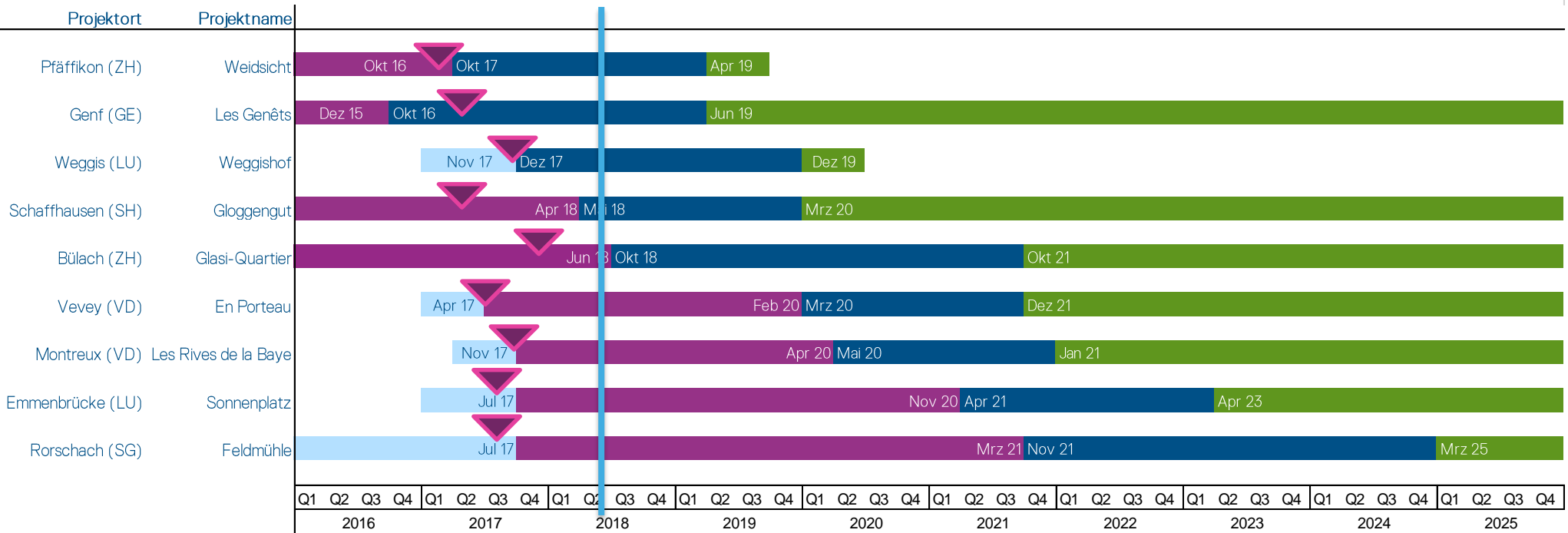


Kommentar:

*Angaben beispielhaft und ohne Gewähr

- Die Immobilienprojekte der violetten Gruppe befinden sich noch in der Entwicklungsphase (ca. CHF 378.8 Mio.)
- Die Immobilienprojekte der blauen Gruppe befinden sich bereits in der Bauerstellungsphase (ca. CHF 96.4 Mio.)

STATUS DER PROJEKTE (PER 30.6.2018)



Legende:

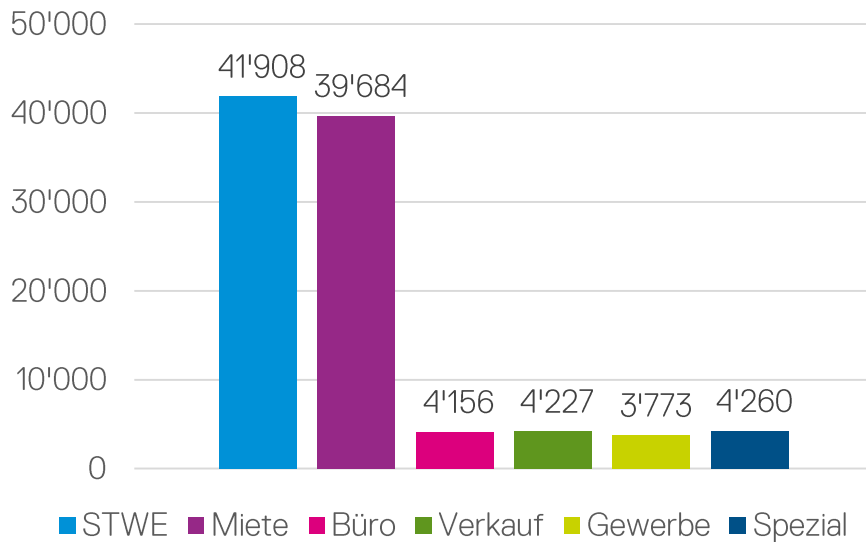


= Projekteinstieg SDR

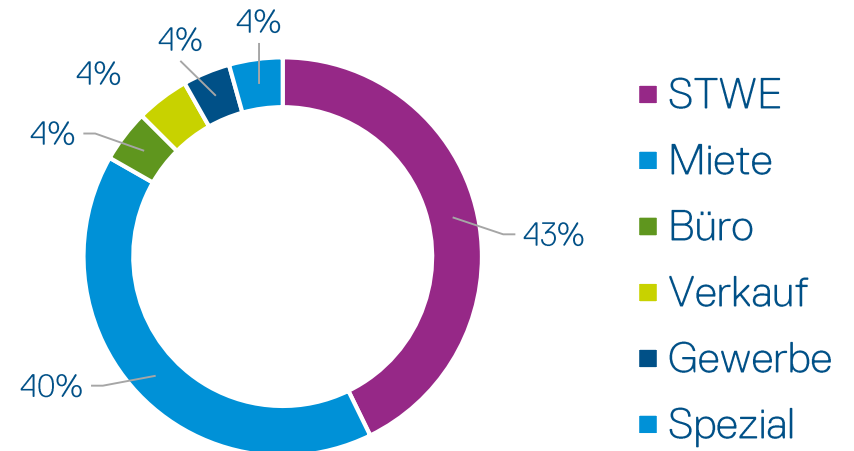
*Angaben ohne Gewähr

AUFTEILUNG NUTZUNGSARTEN

Flächen nach Nutzungsart (in m²)



Flächen nach Nutzungsart (in %)



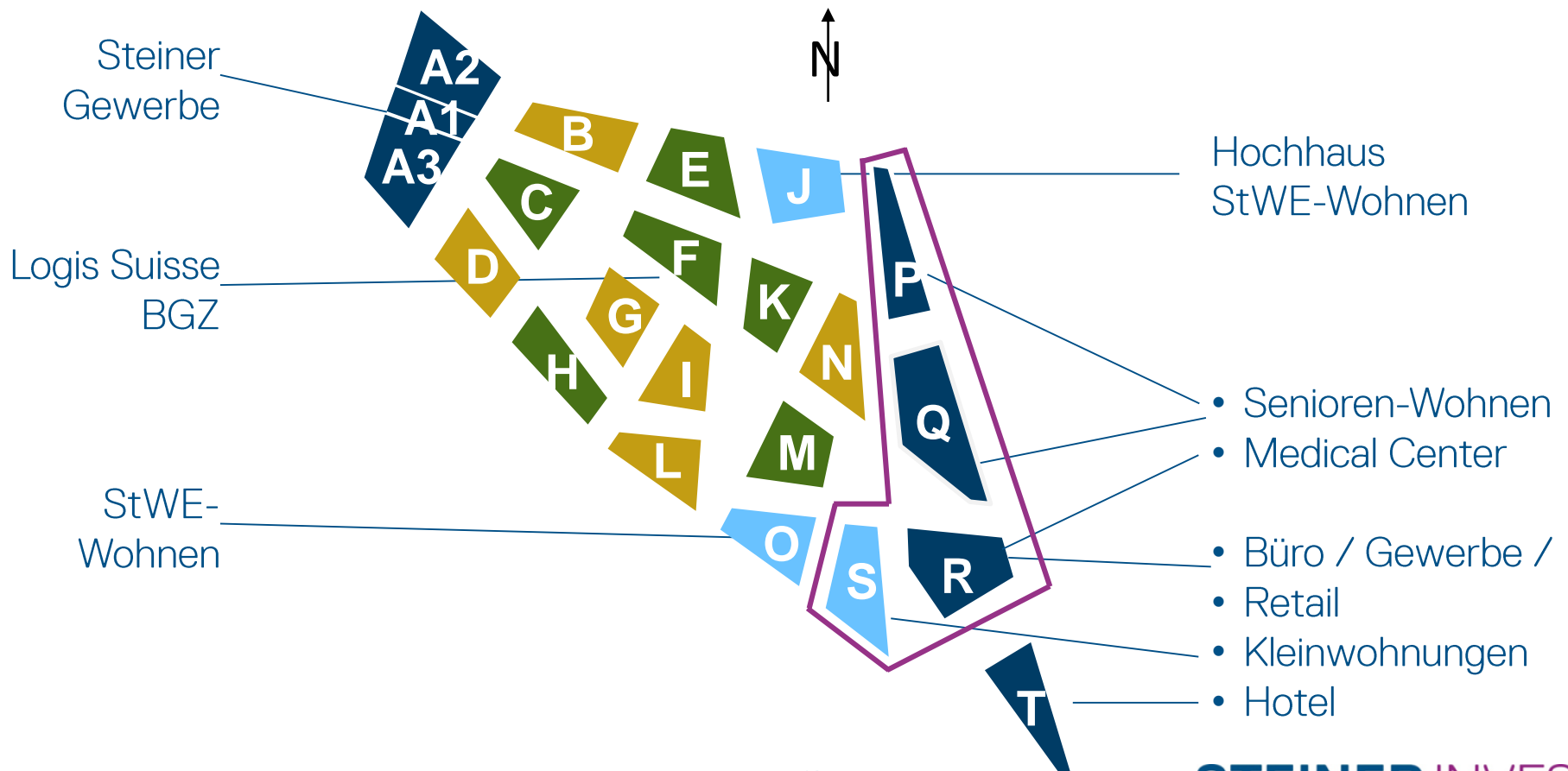
NEUESTES FLAGSHIP PROJEKT: GLASI-QUARTIER

- Adresse: Schaffhauserstrasse, 8180 Bülach
- Marktwert bei Fertigstellung:
in CHF 98.1 Mio. (SDR) insgesamt >CHF 400 Mio.
- Nutzfläche: 15'790 m²
- Soll-Mietertrag: CHF 4'504'741
- Bauzeit: 2018 bis 2021
- Mietvertrag mit Laufzeit von 20 Jahren bereits unterzeichnet
- Architekt: Duplex Architekten, Zürich / Itten + Brechtbühl Architekten, Bern / Wild Bär Heule Architekten, Zürich
- Projektbeschreibung: Mischnutzung
- Status: In Entwicklung



GLASI – PROJEKTERWERB PQRS

Grösstes städtisches Wohnbauprojekt der Schweiz und wir sind dabei



AUSWAHL UNSERER REFERENZANLEGER

TRUMPF



Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte
Fondation de prévoyance pour le personnel des médecins et vétérinaires
Fondazione di previdenza per il personale dei medici e veterinari

PAT BVG

STEINER

FESTO



valitas
Sammelstiftung BVG



Schindler

fenaco

prévoyance:ne

CAISSE DE PENSIONS DE LA FONCTION PUBLIQUE
DU CANTON DE NEUCHÂTEL

weinfeld
mittelthurgau



Manpower®

RLC Architektur,
Projektentwicklung



BLVKK
Bernische
Lehrerversicherungskasse



INFORMATIONEN

Rechtsform:	Anlagestiftung nach Schweizer Recht
Anlagestrategie:	Entwicklung (Wohnen)
Vertriebspartner:	Steiner AG, Vontobel Asset Management AG
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Revisionsstelle:	Ernst & Young AG
Schätzungsexperten:	Wüest Partner AG, KPMG AG
Ertragsverwendung:	thesaurierend
NAV-Publikation:	Quartalsweise
Geschäftsjahr:	01.01. - 31.12. (1.Geschäftsjahr 01.10.2016 - 31.12.2017)
Valor/ ISIN:	34401187 / CH0344011876
Ausgabekommission:	mind. 1.50%, max. 7.50% (wovon 0.50% für Vertrieb)
Management Fee:	0.35% p.a. (Projektphase), 0.40% p.a. (Bestand nach Projektphase)
Anlagezielrendite:	mind. 5.50% p.a. (in den ersten drei Geschäftsjahren)
Lancierung:	3. März 2017



WEITERE ANLAGEGRUPPEN

WEITERE ANLAGEGRUPPEN

Weitere Anlagegruppen sind in Planung:

- Innovativ
- Nachhaltig

Wir werden zur gegebenen Zeit kommunizieren.....

IMPRESSIONEN SDR PROJEKTE

«WEIDSICHT» (PFÄFFIKON, ZÜRICH)



«LES GENÊTS» (GENF)



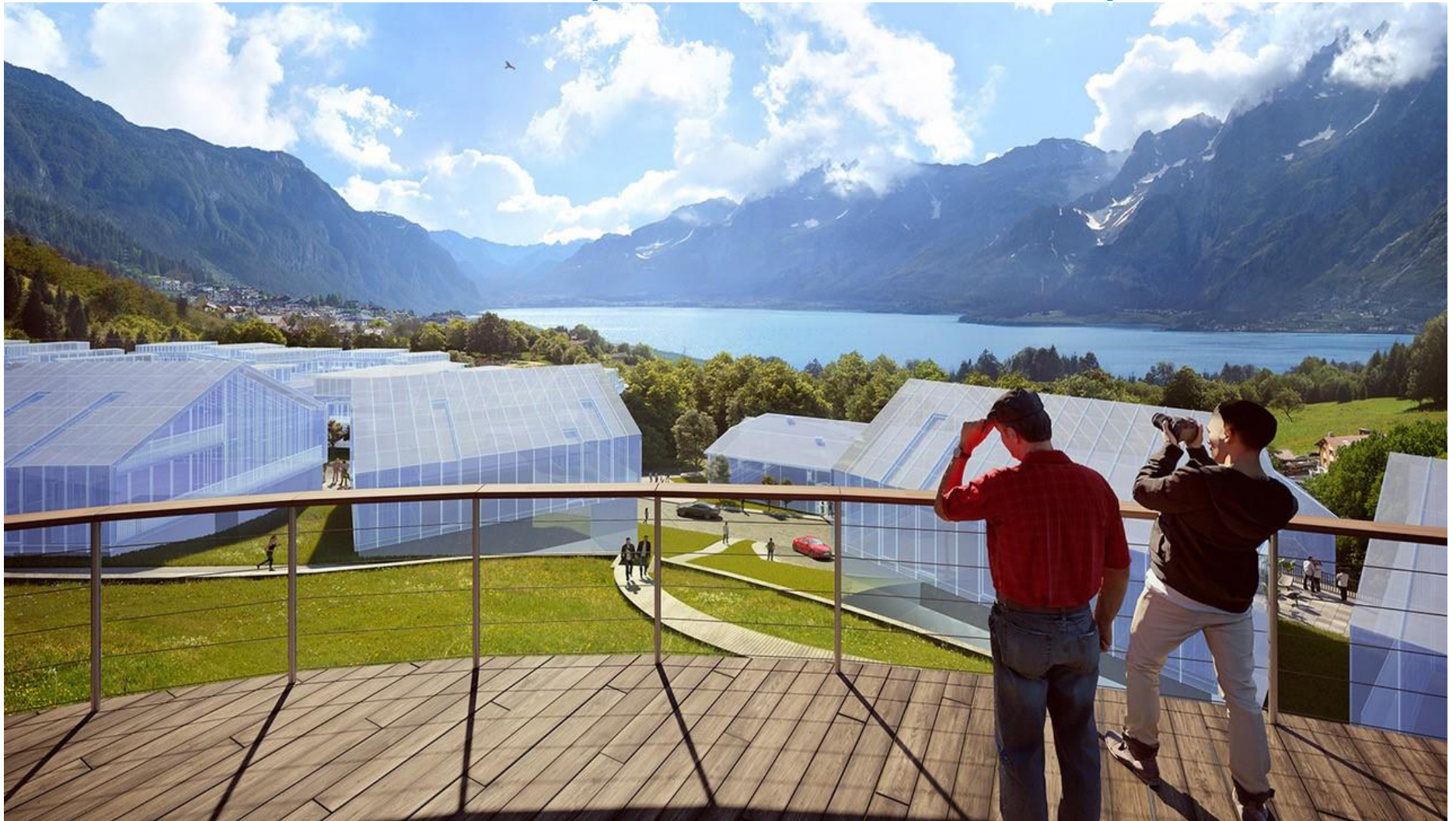
«WEGGISHOF» (WEGGIS, LUZERN)



«GLOGGEGUET» (SCHAFFHAUSEN)



«EN PORTEAU» (ST. LÉGIER, VD)



Beispielprojekt Nachbarsparzelle von Steiner AG realisiert

«LES RIVES DE LA BAYE» (MONTREUX, VD)



Beispielprojekt Nachbarparzelle von Steiner AG realisiert

«SONNENPLATZ» (EMMENBRÜCKE, LU)



«FELDMÜHLE» (RORSCHACH, SG)



«GLASI-QUARTIER» (BÜLACH, ZH)



STEINER INVESTMENT FOUNDATION

www.steinerinvest.com

RALF LABRENZ

CEO

T +41 58 445 21 20

M+41 79 711 07 53

ralf.labrenz@steinerinvest.com

DR. HANNES LEU

CFO

T +41 58 445 21 37

M+41 79 931 79 93

hannes.leu@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. 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 Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten. Es kann nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindexes erreicht oder übertroffen wird. Emittentin der Ansprüche ist die SIF. 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. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SIF kostenlos bezogen werden.

STEINER INVEST