



Mvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Realstone Industrial Fund (RIF)

Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG vorbehaltener Fonds



REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Der Realstone Industrial Fund (RIF) ist ein Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der im November 2022 aufgelegt wurde. Er hält 8 Liegenschaften mit einer Mietfläche von mehr als 35 000 m² und einem Marktwert von CHF 79 Millionen. Der Fonds strebt ein ausschüttbares Nettoergebnis von mindestens 5% des NAV an. Der RIF befindet sich derzeit in der Wachstumsphase und **verfügt über eine gesicherte Akquisitionspipeline von mehr als CHF 100 Millionen**. Der Fonds führt **vom 24. März bis zum 4. April 2025 eine Kapitalerhöhung** durch. Diese dient der Finanzierung neuer Akquisitionen und dem Ausbau des Fondsportfolios. Gleichzeitig ist der RIF **offen für neue Zeichnungen** und wird das Kapital regelmässig, d. h., wenn sich Investitionsmöglichkeiten ergeben, bei den Investoren abrufen. Der Fonds ist auch für Sacheinlagen (Asset Swaps) offen.

Ziel des Fonds ist es, dank dem Netzwerk des Verwalters im Gewerbesektor und durch Sale-and-Leaseback-Transaktionen **innerhalb der ersten zehn Geschäftsjahre ein Volumen von CHF 800 Millionen bis CHF 1 Milliarde zu erreichen**.

Der RIF wird von der Realstone SA, einer Fondsleitung mit einem verwalteten Immobilienvermögen von rund CHF 4,5 Milliarden, verwaltet.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

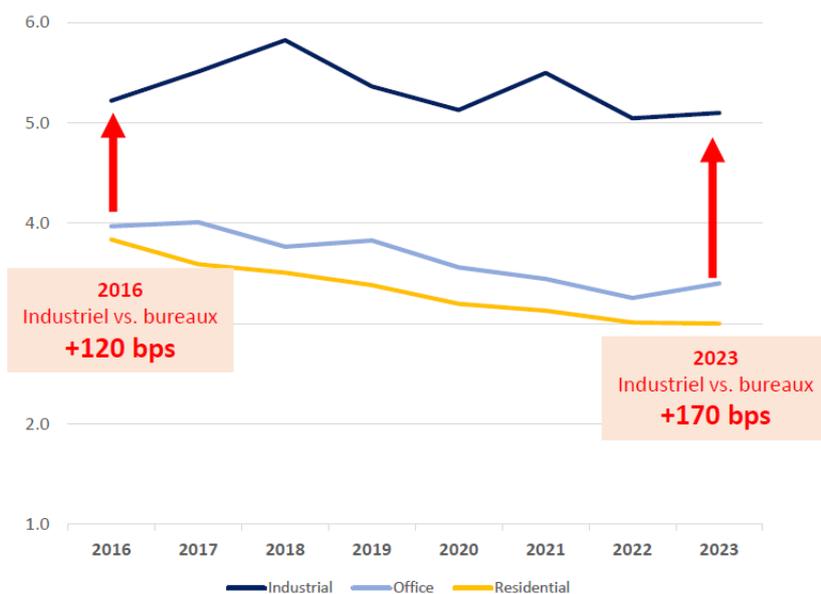
Das Produkt Realstone Industrial Fund wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

AKTIVER MANAGEMENTSTIL: INVESTITIONEN IN HOCHWERTIGE UND DIVERSIFIZIERTE INDUSTRIE- UND GEWERBEIMMOBILIEN IN DER SCHWEIZ

Im Vergleich zu anderen Immobilienanlageklassen lässt sich **mit Industrieimmobilien bei geringerer Volatilität eine hohe Renditeprämie erzielen**. Es handelt sich um einen Sektor, in dem sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren kaum verändert haben, sodass es immer noch günstige Investitionsmöglichkeiten gibt.

Rendement net des actifs immobiliers

MSCI/ Wüest Partner Switzerland Property Index - rendement cash-flow
(source: Wüest Partner)



Quelle: Realstone SA

Ziel des RIF ist es, die Chancen von Industrieliegenschaften in der Schweiz zu nutzen, um bei geringer Volatilität **eine der höchsten Dividendenrenditen unter den Schweizer Immobilienfonds zu erwirtschaften**. Die Strategie ist die eines Investmentfonds, der den Fokus auf die **Cashflow-Ausschüttung an die Anleger** legt und eine durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite von 5% anstrebt. Hierzu erwirbt der Verwalter Off-Market-Industrieimmobilien mit interessanten Renditen und stabilisiert das Portfolio dank **einem strikten Risikomanagement**.

Die Realstone SA **maximiert die Anlagerenditen** dadurch, dass sie den Mieterauszug steuert, die Standorte repositioniert, den Wert steigert und die Betriebskosten optimiert. Zur Verbesserung der Renditen der Anlagen **schöpft das Verwaltungsteam** zudem **das Entwicklungspotenzial der Standorte aus**.

Gleichzeitig steuert und minimiert der Verwalter die folgenden Risiken von Industrieliegenschaften, um eine geringe Volatilität der Renditen zu erzielen:

-**Umwandlungsrisiko**: Er ist ausschliesslich auf Leichtindustrie spezialisiert, denn diese bietet Liegenschaften, welche sich an verschiedene Arten von Aktivitäten anpassen lassen, und minimiert gleichzeitig die Büroflächen. Auf diese Weise wird das Neuvermietungsrisiko verringert.

-**Neuvermietungsrisiko**: Er will dank einer langen Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) und durch Sale-and-Leaseback-Transaktionen die Erträge langfristig sichern. Intern widmet sich eine Vermarkterin eigens der Reduzierung der Leerstandsquote.

-**Konzentrationsrisiko**: Er wählt zwecks Portfolio- und Mieterdiversifikation Immobilien mittlerer Grösse aus.

-**Ausfallrisiko**: Bei jeder Akquisition mit einem grossen Einzelmietern muss anhand einer gründlichen Finanzanalyse der Bücher und des Geschäftsplans des Mieters bestätigt werden, dass sich dessen Ausfallrisiko in Grenzen hält.

Die Anlagestrategie **konzentriert sich ausschliesslich auf Industrie- und Gewerbeliegenschaften**. Verkaufs- und Verwaltungsflächen werden gemieden. Daher ist der RIF **einer der wenigen reinen Industrieimmobilienfonds am Schweizer Markt**.

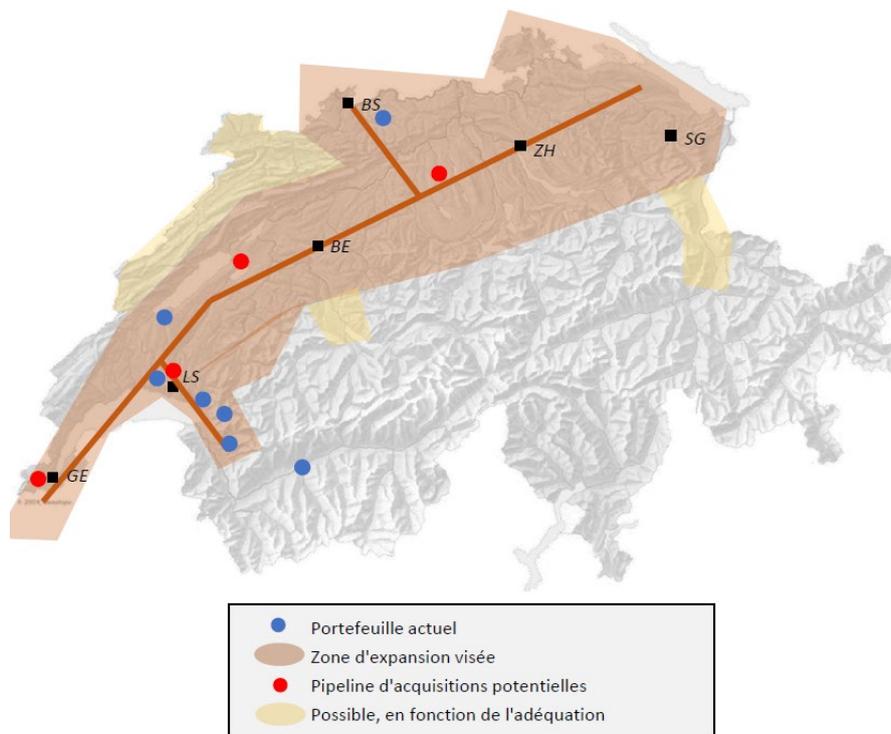
Um das Wachstum des Fonds voranzutreiben, will das Verwaltungsteam **das verwaltete Vermögen** durch **Sale-and-Leaseback-Transaktionen** ausbauen. Der Industrieliegenschaftenbestand in der Schweiz ist mit einer Eigennutzerquote von über 80% vorwiegend im Eigentum der Industrieunternehmen, welche die Räumlichkeiten selbst nutzen. Um Zugang zu diesen Liegenschaften zu erhalten, ist es daher wichtig, eine Sale-and-Leaseback-Strategie zu entwickeln. **Das Potenzial für Sale-and-Leaseback-Transaktionen in der Schweiz ist gross**. Sie bieten sich insbesondere bei Unternehmensübertragungen, in Zeiten hoher Zinsen und aufgrund der Beschränkungen an, die von Banken in Bezug auf die Höhe der Beteiligungen in diesem Sektor auferlegt werden.

ANLAGEZIEL DES FONDS:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Es wird jedoch empfohlen, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIT-Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Der Verwalter ist der Ansicht, dass der Sektor der **Industrieimmobilien eine echte Diversifikationsmöglichkeit** in der Anlageklasse der indirekten Immobilienanlagen darstellt, da nur wenige Fonds ein reines Engagement in dieser Anlageklasse und **ein besseres Rendite-Risiko-Profil als Büroimmobilien bieten**. Darüber hinaus profitiert dieses Segment von **günstigen Trends** aufgrund der hohen Nachfrage nach Industrieflächen in Stadtnähe und von **langfristigen Möglichkeiten zur Umnutzung und Verdichtung**. Zu guter Letzt sind die **Anleger in diesem Sektor immer noch unterinvestiert**, obwohl dieser rund 20% des Schweizer BIP ausmacht und einen üppigen Bestand an Flächen von schätzungsweise 39 Millionen m² bietet, was 80% des Bürobestands entspricht. Diese Unterinvestition macht den Realstone Industrial Fund zu einem effektiven **Diversifikationsprodukt** für Immobilieninvestoren.

Die Akquisitionspolitik der Realstone SA besteht darin, in erster Linie qualitativ hochwertige und diversifizierte Industrieanlagen sowie Immobilienprojekte im Wert von **CHF 5 Millionen bis CHF 40 Millionen** zu erwerben. Aber auch grössere Objekte können für den Fonds von Interesse sein. Die angestrebten Bruttorenditen für diese Akquisitionen liegen **je nach Standort bei 5,5% bis 7,5%**, können aber je nach Qualität der Anlagen und Marktentwicklung von diesen Zielwerten abweichen. Ausserdem **muss die langfristige ROE dieser Anlagen bei mindestens 5,0% liegen**. Diese Industrieimmobilien (der Art «Halle») und Gewerbeliegenschaften, die für Produktionszwecke genutzt werden, sollten vorrangig Mieter mit einer Tätigkeit beherbergen, die den NOGA-Codes (Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige) entspricht. Allerdings ist dies nicht zwingend erforderlich. **Sie müssen sich in der Nähe der urbanen Zentren rund um den Genferseebogen oder im Mittelland befinden**, insbesondere in den Regionen Genf, Lausanne, Freiburg, Solothurn, Bern, Aargau, Zürich, Basel und St. Gallen. Der Fonds will in folgende Regionen der Schweiz expandieren:



Quelle: Realstone SA

Die ausgewählten Gebäude weisen ein hohes Mietzinspotenzial mit stabilen und nachhaltigen Mieten auf (angestrebte WAULT: 10 Jahre). Je nach Gelegenheit verfeinert der Verwalter die Akquisitionskriterien, um das Potenzial durch **Repositionierung, Verdichtung oder Optimierung der Betriebskosten aktiv auszuschöpfen**.

PORTFOLIO:

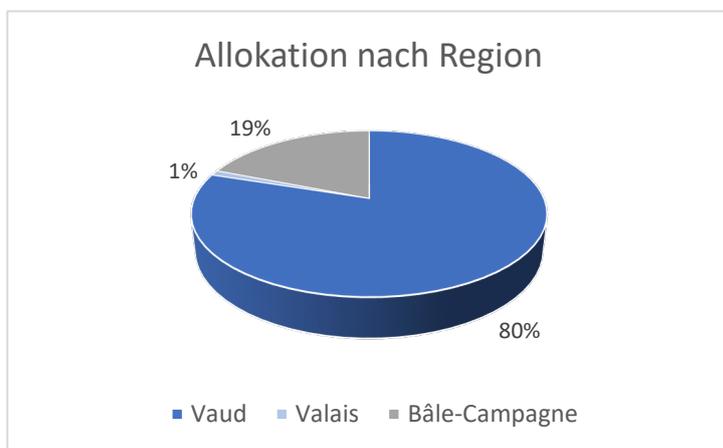
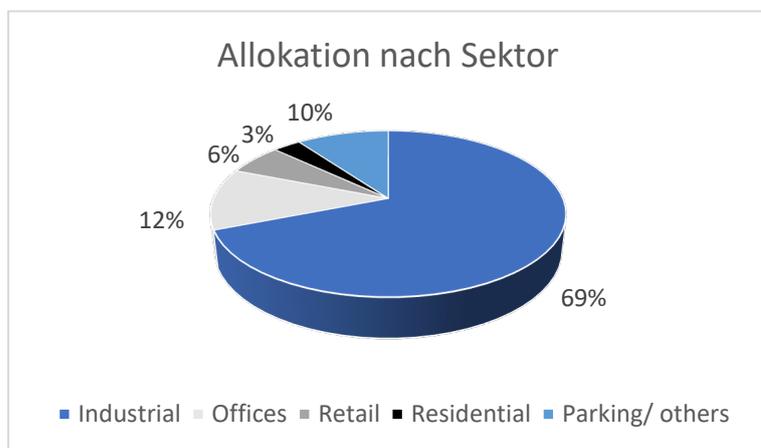
Das Portfolio setzt sich aus **8 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 79 Millionen** zusammen; es generiert **Mieteinnahmen von CHF 4,4 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 5,5%** ergibt. Die Lage der Immobilien im Portfolio ist «sehr gut», da sie sich im Stadtzentrum oder unmittelbar am Stadtrand befinden. Die Leerstandsquote beläuft sich auf **4,75%**.

Portfolio as of 30.09.2024			
Location	Market value	Gross yield	Vacancy rate
Rte de Crissier 4, Bussigny	45 460 000	5.13%	3.78%
Place de l'Eglise 4-6, Morges	4 326 000	3.68%	0.00%
Avenue Haldimand 10, Yverdon	898 500	6.36%	0.00%
Rue des Bosquets 33, Vevey	1 109 000	8.30%	0.00%
Route de Loeche 6, Sion	1 014 000	5.93%	100.00%
Route de la Jonnaire 5, Rennaz	4 540 000	6.40%	6.84%
Rue de l'Industrie 36, Aigle	7 000 000	6.90%	10.00%
Hauptstrasse 173, Arisdorf	15 000 000	6.10%	0.19%
TOTAL	79 347 500	5.53%	4.75%

Quelle: Realstone SA

Diversifikation:

Das Portfolio ist vorwiegend im Industrie- und Gewerbesektor investiert (69%). Bei den übrigen Flächen handelt es sich grösstenteils um Verwaltungs- oder Wohnflächen an den Industriestandorten des Portfolios.



Quelle: IMvestir Partners SA

Durch den Industriestandort Bussigny entsteht eine Konzentration im Portfolio, obwohl dieser 8 Hallen mit unterschiedlichen Profilen umfasst, die an rund 20 verschiedene Mieter vermietet sind. Mit den künftigen Akquisitionen soll jedoch eine allmähliche Verwässerung erzielt werden.

Die Anlagestrategie des Fonds besteht darin, in «reine» **Industrielienschaften** zu investieren und den Bürosektor zu meiden. Darüber hinaus konzentriert sich der Verwalter auf **Leichtindustrie-, Logistik- und Lagerimmobilien** sowie auf **Gewerbelienschaften** mit mehreren Mietern.

ERWARTETE PERFORMANCE:

Der RIF will höhere Renditen erzielen als diejenigen des Geschäftsimmobiliensektors. Er strebt mittelfristig eine **Dividendenrendite von rund 5,0%** an.

Die Zielrendite (ROE) des Fonds fällt aufgrund einer Ausnahmeregelung, die eine Verschuldungsquote von bis zu 50% zulässt, und der erwarteten Realisierung von Kapitalgewinnen **in den ersten Geschäftsjahren höher aus**. Der Verwalter plant, diese zusätzliche Rendite an die Anleger auszuschütten. Anschliessend wird die Verschuldungsquote bis spätestens 2027 auf höchstens 33% gesenkt.

Der Fonds **hält** die Liegenschaften **indirekt**. Die **Fondsbetriebsaufwandsquote (TER GAV) beläuft sich derzeit auf 0,65%**.

Mit den Liegenschaften im aktuellen Portfolio sowie mit der gesicherten Akquisitionspipeline von über CHF 100 Millionen kann das **Ziel einer an die Investoren ausgeschütteten Dividende von 5,0% übertroffen** und die Dividende auch nach der Reduzierung der Verschuldungsquote des Fonds bei 5,0% belassen werden.

	ROE réalisée ¹				
	2025	2026	2027	2028	2029
Portefeuille actuel (au ratio d'endettement cible)	5.1%	4.8%	4.6%	4.7%	4.7%
Acquisition sécurisée 1 – VD	7.8%	7.3%	6.7%	5.6%	5.1%
Acquisition sécurisée 2 – AG	5.3%	4.9%	4.5%	5.1%	5.2%
Acquisition sécurisée 3 – GE	5.4%	5.1%	4.7%	4.7%	4.7%
Acquisition sécurisée 4 – BE	6.7%	6.3%	5.8%	5.8%	5.8%
Fonds avec toutes les acquisitions (au ratio d'endettement cible)	5.8%	5.4%	5.1%	5.0%	5.0%
Ratio d'endettement cible %	45%	40%	33%	33%	33%

¹ ROE berechnet auf dem Nettofondsvermögen, das für die angestrebte Verschuldungsquote erforderlich ist, abzüglich Liquidationssteuern

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

Das Verwaltungsteam will **schrittweise**, d. h. je nach Gelegenheiten im Umfang von CHF 50 bis 100 Millionen pro Jahr, ins Immobilienportfolio investieren. Falls es die Marktbedingungen zulassen und **das Produkt die kritische Grösse erreicht hat, plant der Verwalter eine Kotierung des Vehikels**. Diese dürfte in ungefähr zehn Jahren erfolgen.

Im Übrigen bietet der Standort Bussigny mit aktuell nicht realisierten Baurechten von fast 52 000 m³ und – im Falle einer Revision des Nutzungsplans – mit langfristig über 100 000 m³ grosses Entwicklungspotenzial. Derzeit wird ein Projekt geprüft, das die Umwandlung einer Halle in ein Industriegebäude vorsieht. So soll dank der Verbesserung der Qualität der Gebäude am Standort mittelfristig ein Mehrwert für die Investoren geschaffen werden. Der Verwalter plant, diese Baurechte durch gezielte Verkäufe in Kapitalgewinne für die Investoren umzuwandeln.

PIPELINE:

Dank seinem Broker-Netzwerk und seiner Fähigkeit, Eignerunternehmen als Kunden zu akquirieren, verfügt das Verwaltungsteam über eine fortgeschrittene Pipeline für Akquisitionen und Sale-and-Leaseback-Transaktionen in der Westschweiz. Diese beläuft sich auf nahezu CHF 200 Millionen. In dieser Pipeline sind 4 Objekte im Gesamtwert von CHF 100 Millionen bereits gesichert.

Pipeline				
Localisation	Volume estimé	Rdt. brut	ROE moyen	Statut
Vaud	25-50 million	6.80%	6.50%	Sécurisé
Argovie	25-50 million	5.70%	5%	Sécurisé
Genève	25-50 million	5.50%	4.90%	Sécurisé
Berne	5-10 million	6.30%	6.10%	Sécurisé
Fribourg	1-5 million	6.50%	6.00%	Phase BO
Fribourg	1-5 million	6.50%	5.80%	Phase BO
Fribourg	1-5 million	6.50%	5.80%	Phase BO
Vaud	1-5 million	6.30%	5.10%	Phase NBO
Genève	10-15 million	5.20%	4.90%	Phase NBO
Vaud	1-5 million	8.40%	5.80%	Phase NBO
Vaud	1-10 million	5.50%	n/a	Phase pre-NBO
Genève	25-50 million	5.50%	n/a	Phase pre-NBO

Diese Liste ist nicht vertraglich bindend. Die Realstone SA ist berechtigt, Immobilien zu erwerben, die nicht auf dieser Liste stehen und besser geeignet sind, diese Immobilien bei einem Scheitern der Verhandlungen nicht zu kaufen oder die Immobilien zu einem Preis zu erwerben, der von den oben genannten Beträgen abweicht.

ESG:

Die Realstone SA verfolgt einen **integrierten Nachhaltigkeitsansatz**, der **bei allen Tätigkeiten der Gesellschaft und in deren Anlageprozess** den Nachhaltigkeitsparametern Rechnung trägt und so ein Gleichgewicht zwischen finanziellen, sozialen und ökologischen Indikatoren für eine nachhaltigere Performance ermöglicht.

Beim Erwerb von Immobilien, aber auch bei Bau- und Sanierungsvorhaben stützt sich die Realstone SA bei ihren Anlageentscheidungen auf Leistungskennzahlen (KPI), insbesondere im Zusammenhang mit dem CO₂-Ausstoss.

Um den CO₂-Ausstoss zu senken, verfolgt das Team **folgende Ziele**:

- **Energieoptimierung und Erzeugung erneuerbarer Energien:** Erreichung des CO₂-Emissionsgrenzwerts von 10 kg/m²/Jahr (Energiebezugsfläche, EBF) bis 2031 für mindestens 80% der Immobilienanlagen des Fonds durch den Ersatz von fossilen Heizsystemen durch Heizsysteme mit einer besseren CO₂-Bilanz, durch die Installation von Photovoltaikanlagen und durch Sanierungen an der thermischen Hülle.
- **Kreislaufwirtschaft:** Recycling und Wiederverwendung der Materialien für neue Projekte.
- **Abfallbewirtschaftung:** Sensibilisierung aller Mieter für eine nachhaltige Abfallbewirtschaftung.

Zu guter Letzt hat die Realstone SA 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen unterzeichnet und werden die von der Realstone SA verwalteten Fonds seit 2021 von der GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) evaluiert. Der RIF hat noch kein GRESB-Rating.

TEAM DER REALSTONE SA:

Das eigens für den RIF zuständige Team umfasst **fünf Personen**, die über Kompetenzen **im Management von Industrieliegenschaften (2 VZÄ), in der Akquisition und im Portfoliomanagement (1 VZÄ), in der Entwicklung von Industrieliegenschaften (1 VZÄ) und in der Vermarktung (1 VZÄ) verfügen**. Das Team kann zudem auf die **verschiedenen Kompetenzen innerhalb der Realstone SA** zurückgreifen, die **40 Personen** umfasst, welche vier Immobilienanlageprodukte mit 244 Liegenschaften in der Schweiz und einem Mietertrag von über CHF 170 Millionen verwalten.



Dank dem Netzwerk des Teams und der Realstone-Gruppe verfügt der Fonds über **einen soliden Dealflo w im Industriesektor**. Zudem kann der Verwalter dank dem **Track-Record** des Teams sowie dem **umfassenden Know-how der Gesellschaft im Geschäftsimmobiliensektor** Entwicklungsprojekte und Sale-and-Leaseback-Transaktionen durchführen.

Ferner verfügt die Realstone SA über viel Erfahrung im Bau und in der Projektentwicklung. Das entsprechende Team umfasst zwölf Personen, die auf Lausanne und Zürich verteilt sind. Die Realstone SA will dieses Team einsetzen, um Vorhaben zur Neuentwicklung und Umnutzung von Industriestandorten zu lancieren, wie dies am Standort Bussigny der Fall ist. Mit diesen Vorhaben wird eine zusätzliche Rendite für den Fonds erwirtschaftet, die zur organischen Dividende noch hinzukommt.

SEKUNDÄRHANDEL DER ANTEILE:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, die BCV organisiert jedoch einen Sekundärmarkt.

Der Verwalter beabsichtigt, das Vehikel innerhalb von 10 Jahren kotieren zu lassen, sofern der Fonds bis zu jenem Zeitpunkt die kritische Grösse erreicht hat und die Marktbedingungen es zulassen.



Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Februar 2025.

Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.
