



# Mvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Realstone Immobilier Résidentiel Suisse  
(RIRS)



---

## REALSTONE ANLAGESTIFTUNG

Die Realstone Anlagestiftung wurde 2018 von der Realstone Holding SA gegründet.

Sie richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz sowie an andere im Bereich der beruflichen Vorsorge tätige steuerbefreite privat- oder öffentlich-rechtliche Einrichtungen in der Schweiz.

Die Realstone Anlagestiftung delegiert ihre Leitung (Verwaltung und Administration) an die Realstone SA, eine 1961 in Lausanne gegründete Fondsleitung, die von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen ist.

Bislang bietet sie die Anlagegruppe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) an, die 2020 lanciert wurde.

Ziel der RIRS ist es, dank dem Netzwerk des Verwalters bis 2027 ein Volumen von CHF 500 Millionen zu erreichen.

Das Portfolio der RIRS umfasst 27 Liegenschaften mit insgesamt 698 Wohnungen und Geschäftsflächen von 7032 m<sup>2</sup> mit einem Marktwert von CHF 311,6 Millionen.

Die RIRS ist **offen für neue Zeichnungen** und wird das Kapital regelmässig, d. h., wenn sich Investitionsmöglichkeiten ergeben, bei den Investoren abrufen. Gleichzeitig könnte die Stiftung zusätzliche Anteile für Asset Swaps ausgeben.

---

## 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 RIRS wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---



## AKTIVER MANAGEMENTSTIL: INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN MIT VERDICHTUNGSPOTENZIAL, DIE SICH IN DEN URBANEN ZENTREN DER SCHWEIZ BEFINDEN

Das Team der Realstone SA investiert hauptsächlich in **Wohnimmobilien – wenn möglich mit Verdichtungspotenzial –, die sich in den urbanen Zentren der Schweiz** und deren Agglomerationen, im Genferseegebiet und im Mittelland befinden. **Dabei werden mindestens 80% in der Westschweiz angestrebt.**

Die Realstone SA verwaltet die Liegenschaften aktiv. Die Wohnungen werden beim Mieterwechsel saniert und die Geschäftsflächen werden gegebenenfalls in Wohnraum umgewidmet, um das Potenzial des Portfolios auszuschöpfen.

## ANLAGEZIEL DER RIRS

Da es sich bei dem Produkt um eine Anlagestiftung handelt, wird empfohlen, es am offiziellen Referenzindex für diese Art von Investitionen, dem Immo-Index der KGAST, zu messen.

Ziel ist es, Wohnliegenschaften zu erwerben, die **langfristig eine regelmässige Rendite** abwerfen oder **Aufwertungspotenzial** aufweisen. Das Verwaltungsteam strebt eine ROE von 3% bei einer Verschuldungsquote von 25% an.

Gleichzeitig will die RIRS ihren **CO<sub>2</sub>-Fussabdruck reduzieren** und das **wirtschaftliche Alter ihres Portfolios durch nachhaltige Sanierungen, welche die Energieeffizienz der Liegenschaften verbessern, verjüngen.**

Die Realstone SA zielt im Rahmen ihrer Akquisitionspolitik für die RIRS hauptsächlich auf hochwertige Wohnimmobilien im Wert von **CHF 10 Millionen bis CHF 30 Millionen** ab. Die ausgewählten Liegenschaften weisen die Besonderheit auf, über **attraktives Mietzinspotenzial** zu verfügen, **das in der Regel zwischen 15% und 50% liegt.**

## PORTFOLIO PER 30.9.2023

Das Portfolio der RIRS besteht aus **27 Liegenschaften** mit einem Marktwert von **rund CHF 311,60 Millionen**; es generiert **Mieteinnahmen von CHF 11,93 Millionen**. **Zudem weist das Portfolio ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von 15%** (CHF 1,83 Mio.) auf, das in erster Linie in den Kantonen Waadt (Mietzinspotenzial von 21%) und Genf (Mietzinspotenzial von 22%) beim Mieterwechsel ausgeschöpft werden soll.

Bei **66% der Liegenschaften im Portfolio liegt das Lagerating über 3,5/5** (Macro-Location-Ratings von Wüest Partner), da sie sich im Stadtzentrum oder unmittelbar am Stadtrand befinden. Die Mietzinsausfallquote per 30.9.2023 beträgt 1,44%.

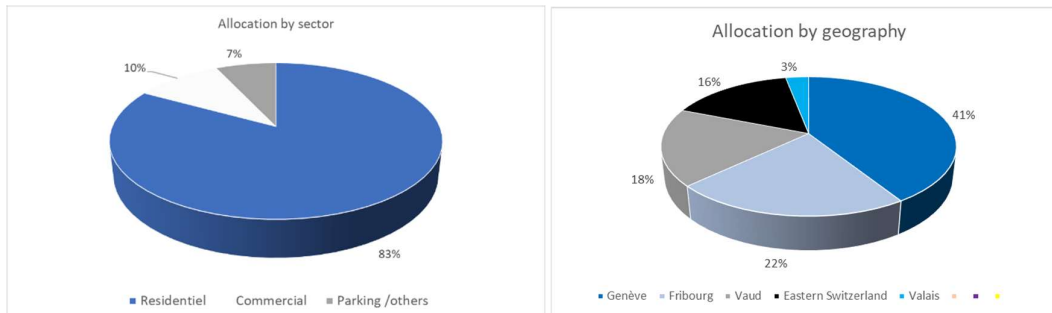
Im Jahr 2023 erwarb das Verwaltungsteam **4 Liegenschaften für CHF 39,86 Millionen**. Die **Bruttomarktwertrendite** lag bei **4,12%**. Die Liegenschaften weisen zudem ein Mietzinspotenzial von 31% sowie nicht realisierte Gewinne auf den Kaufpreis in Höhe von 13% auf.

Portfolio as of 30.09.2023						
City	Adress	Acquisition year	Use	MV	Gross Yield on MV	Vacancy rate %
Fribourg	Mon-Repos 5/7	2021	Mixed	24 920 000	4.61%	1.23%
Genève	Aire 56	2020	Residential	19 560 000	3.56%	0.21%
Meyrin	Vieux Bureau 104-106	2020	Residential	14 400 000	3.61%	0.00%
Meyrin	Petite fugue 2-4-6-8	2020	Residential	16 820 000	3.81%	0.00%
Vernier	Louis-Casai 41	2020	Residential	12 690 000	3.82%	0.00%
Onex	Traille 3-19-23-27-29-31-33	2020	Residential	29 800 000	3.54%	0.00%
Aire	Usine à Gaz 2-4	2020	Residential	23 780 000	3.72%	0.00%
Givisiez	Rte Mont-Carmel 9-11-13-15-17	2020	Residential	22 960 000	4.26%	2.92%
Brent	Brent 27-29-31	2021	Residential	7 410 000	4.02%	5.18%
Basel	Ziegelhöfen 153	2022	Residential	4 512 000	2.90%	0.00%
Buchs	Lochweg 14,14a	2022	Residential	6 408 000	3.83%	0.00%
Rapperswil	Rigistrasse 1	2022	Residential	1 990 000	4.31%	0.00%
Künten	Bellikonerstrasse 2	2022	Mixed	1 690 000	4.60%	0.00%
Spreitenbach	Haselstrasse 10	2022	Residential	4 210 000	3.35%	1.02%
Martigny	Rue de la Prairie 5,14,16	2022	Residential	5 817 000	5.16%	0.96%
Oftringen	Irisweg 9,11	2022	Residential	5 844 000	4.04%	0.00%
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21,23,25	2022	Residential	13 810 000	3.10%	0.00%
Glarus	Adlergut 5,7	2022	Residential	5 230 000	4.24%	6.65%
St-Gallen	Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1	2022	Residential	6 677 000	4.15%	0.43%
Villars-sur-Glâne	Route de la Glâne 128-130	2022	Residential	13 501 000	3.87%	0.00%
Payerne	Rue de Lausanne 17-19-21	2022	Residential	9 289 000	4.15%	2.39%
Vevey	Rue des Moulins 25/Corsier 5-7	2022	Mixed	11 087 000	3.93%	0.00%
Yverdon-les-Bains	Rue des Philosophes 20A	2023	Residential	9 906 000	3.62%	0.00%
Basel	Bruderholzstrasse 92	2023	Residential	4 020 000	2.50%	8.37%
Clarens	Rue Gambetta 22	2023	Residential	11 175 000	3.89%	0.36%
Etagnières	Rue des Crêts 3	2023	Residential	7 180 000	4.00%	0.00%
Lancy	Chemin des Fraisiers 13	2023	Residential	16 910 000	3.38%	0.00%
<b>TOTAL</b>				<b>311 596 000</b>	<b>3.83%</b>	<b>1.44%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

### Diversifikation:

Das Portfolio ist vorwiegend im Wohnimmobiliensektor (83%) in der Westschweiz (84%) investiert.



Quelle: IMvestir Partners SA

**Die Anlagestrategie** besteht darin, in **Schweizer Wohnimmobilien** zu investieren, **die sich zu einem überwiegenden Teil in der Westschweiz (80%) befinden.**

### ERWARTETE PERFORMANCE:

Per 30.9.2023 erzielte die RIRS eine Eigenkapitalrendite von 2,48% (vor Neubewertung) bei einer Verschuldungsquote von 27,29%, was der Anlagestrategie entspricht.

Das Verwaltungsteam strebt eine ROE von 3% bei einer Verschuldungsquote von 25% an.

### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Das Verwaltungsteam der Realstone SA will das Portfolio der RIRS bis zur Erreichung des strategischen Ziels rasch ausbauen. Die Anlagegruppe dürfte somit **jährlich um CHF 50 bis 100 Millionen** wachsen, damit sie **bis 2027 eine Grösse von CHF 500 Millionen** erreicht.

PIPELINE:

Dank seinem Netzwerk verfügt das Verwaltungsteam der Realstone SA über eine **Pipeline bestehend aus 5 Liegenschaften** mit einem Anschaffungswert von rund CHF 109,2 Millionen. Diese Liegenschaften befinden sich in Genf und Lausanne sowie in den zwei rapide wachsenden Städten Morges und Bulle. Sie verfügen allesamt über ein grosszügiges Mietzinspotenzial von durchschnittlich 20%. Der Kaufpreis ist so modelliert, dass ein positiver Beitrag erzielt wird, sobald die Liegenschaften in das Portfolio aufgenommen werden.

Pipeline as of 02.2024			
City	Acquisition price	Gross yield on MV	Status
Bulle	22 000 000	5.46%	NBO accepted
Morges	11 000 000	4.51%	NBO sent
Genève	44 000 000	5.82%	NBO sent
Lausanne	23 000 000	4.18%	NBO sent
Lausanne	9 200 000	3.99%	NBO sent
<b>TOTAL</b>	<b>109 200 000</b>		

Quelle: IMvestir Partners SA

*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:

Zur Erfassung der Energiedaten des Immobilienbestands der RIRS verwendet **die Stiftung die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlichten Umweltindizes**: Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Der Umfang und die folgenden Zahlen wurden per 31.12.2022 erhoben. Die Daten für den Abschluss 2023 werden derzeit analysiert und im nächsten Jahresbericht veröffentlicht. Diese Indizes basieren auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung vervollständigen die Indizes der AMAS.

**Gemessene (und nicht geschätzte) Daten**

Der tatsächliche CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Immobilienbestands ergibt sich aus der Gewichtung der Daten mit den Umrechnungsfaktoren nach der Norm SIA 380:215. Diese von der AMAS anerkannte



und empfohlene Berechnungsmethode ersetzt die zuvor verwendete Norm SIA 2031:2009. Um den jährlichen Fortschritt einheitlich zu messen, wurde die neue Methode auf die vorherige Bilanz angewendet.

### **Deckungsgrad**

Der Deckungsgrad definiert den Anteil der gesammelten Energieverbrauchsdaten an allen Immobilien eines Portfolios. Um langfristig einen Deckungsgrad von 100% zu erreichen, wurden mehrere Prozesse eingeführt, um Zugang zu fehlenden Elementen und qualitativ hochwertigen Daten zu erhalten. **Der Deckungsgrad per 31.12.2022 belief sich auf 79,83%.**

### **Energieintensität**

Der Energieverbrauch umfasst Heizung und Strom der Gemeinschaftsbereiche aller Liegenschaften des Portfolios. Dies ermöglicht, die Immobilienfonds untereinander zu vergleichen und den Fortschritt der einzelnen Fonds zu messen. **Der Verbrauch per 31.12.2022 belief sich auf 170,40 kWc/m<sup>2</sup>.**

### **Kohlenstoffintensität**

Total der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> EBF (gemäss Norm SIA 380:2015). Berücksichtigt werden sowohl die direkten Emissionen (Scope 1) als auch die indirekten Emissionen (Scope 2) aus der Heizung und dem Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche. **Die CO<sub>2</sub>-Emissionen per 31.12.2022 beliefen sich auf 32,95 kg / m<sup>2</sup> / Jahr.**

### **Energiemix**

Der Energiemix, der sowohl fossile als auch nichtfossile Energieträger umfasst, bildet den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck eines Portfolios ab (berechnet in % der EBF). Er gibt an, inwieweit das Portfolio bereits dekarbonisiert ist bzw. um wie viel die CO<sub>2</sub>-Emissionen noch reduziert werden müssen, um bis 2031 das Dekarbonisierungsziel von 80% zu erreichen.

### **Wasserverbrauch**

Der Wasserverbrauchsindex misst die Anstrengungen, die in den Liegenschaften unternommen werden, um Wasser zu sparen. **Der Wasserverbrauch per 31.12.2022 belief sich auf 1,37 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>.**



### **Photovoltaikleistung**

Die Erzeugung von Photovoltaikenergie erfüllt mehrere Ziele der nachhaltigen Entwicklung im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien. Zudem profitieren die Mieter auf diese Weise von dekarbonisiertem und lokalem Strom zum Vorzugspreis. Mit den neuen Anlagen, die für die kommenden Jahre geplant sind, wird die Produktion steigen. **Die Gesamtleistung per 31.12.2022 belief sich auf 120,8 kWc.**

Zu guter Letzt hat die Realstone SA **2020 den Global Compact der Vereinten Nationen** unterzeichnet und die von der Realstone SA verwalteten Anlagelösungen werden **seit 2021 von der GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) evaluiert.

#### TEAM DER REALSTONE SA:

Das Verwaltungsteam der Realstone SA, das sich eigens der RIRS widmet, umfasst **4 Personen**. Es verfügt über Kompetenzen in den Bereichen **Immobilienverwaltung, Akquisition, Immobilienentwicklung und Vermarktung**. Das Team kann zudem auf die **verschiedenen Kompetenzen innerhalb der Realstone SA** zurückgreifen, die **39 Personen** zählt, welche 4 Immobilienanlagevehikel mit 234 Liegenschaften in der Schweiz und einem Mietertrag von rund CHF 175 Millionen verwalten.

Dank dem Netzwerk des Teams verfügt die RIRS über einen **soliden Dealflow, der einen Ausbau des Immobilienbestandes ermöglicht**. Zu guter Letzt kann der Verwalter dank seinem **Leistungsausweis** und der umfassenden Erfahrung **im aktiven Management** das Mietzinspotenzial ausschöpfen.



---

## 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 2024.*

**Die in diesem Dokument genannte Stiftung ist ausschliesslich steuerbefreiten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz sowie anderen im Bereich der beruflichen Vorsorge tätigen steuerbefreiten privat- oder öffentlich-rechtlichen Einrichtungen in der Schweiz vorbehalten.**

---