



IMvestir 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), eine kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht, wurde im November 2022 lanciert. Er hält fünf Liegenschaften mit einer Mietfläche von mehr als 20 000 m² und einem Marktwert von CHF 53 Millionen. Der RIF organisiert **im Dezember 2023 eine Kapitalerhöhung über CHF 10 Millionen** und will im Laufe des Jahres 2024 weitere Transaktionen durchführen, um seinen Akquisitionsplan zu finanzieren. Gleichzeitig ist der Fonds **offen für neue Zeichnungen** und wird das Kapital regelmässig, d. h., wenn sich Investitionsmöglichkeiten ergeben, bei den Investoren abrufen. Der Fonds ist auch für Asset Swaps offen.

Ziel des Fonds ist es, dank dem Netzwerk des Verwalters im Gewerbesektor und durch Sale-and-Leaseback-Transaktionen **bis 2027 ein Volumen von CHF 500 Millionen zu erreichen**.

Der RIF wird von der Realstone SA, einer Fondsleitung mit einem verwalteten Immobilienvermögen von rund CHF 4,2 Milliarden, verwaltet.

INVESTIR 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 ein Renditeaufschlag erzielen – dies bei gleichzeitig geringerer Volatilität**. Ziel des Teams der Realstone SA ist es, diese Besonderheit zu nutzen und **ein möglichst günstiges Rendite-Risiko-Verhältnis für die Anleger des Fonds zu erreichen**. Die Strategie des Teams zielt deshalb darauf



ab, das Portfolio durch ein rigoroses **Risikomanagement** zu stabilisieren und die Immobilienanlagen dank einer **aktiven Verwaltung** einträglich zu machen.

Das Team der Realstone SA **maximiert die Anlagerenditen** dadurch, dass es den Mieterauszug steuert, die Standorte repositioniert, den Wert steigert und die Betriebskosten optimiert. Zudem **schöpft es das Entwicklungspotenzial der Standorte aus**, um die Rendite des Grundstücks zu optimieren.

Ferner steuert und minimiert der Verwalter die folgenden Risiken von Industrieimmobilien:

-**Umwandlungsrisiko:** Er ist ausschliesslich auf Leichtindustrie spezialisiert, denn diese bietet Liegenschaften, welche sich an verschiedene Arten von Tätigkeiten 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 ist eine Person eigens als Vermarkterin für den Fonds tätig, um die Leerstandsquote zu senken.

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

-**Ausfallrisiko:** Er analysiert die Gelegenheiten gründlich, um qualitativ hochwertige Gebäude auszuwählen, die von Mietern mit geringem Ausfallrisiko gemietet werden.

Parallel will das Verwaltungsteam **das verwaltete Vermögen durch Sale-and-Leaseback-Transaktionen erhöhen**, da es in der Lage ist, die Interessen der Investoren mit denen der Bewohner der Gebäude in Einklang zu bringen. Darüber hinaus **selektioniert es opportunistisch und rigoros qualitativ hochwertige und diversifizierte Immobilienanlagen in der Schweiz**.

ANLAGEZIEL DES FONDS:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Der Fonds soll jedoch am SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, gemessen werden.

Der Verwalter ist der Ansicht, dass der Sektor der **Industrieimmobilien eine echte Diversifizierungsmöglichkeit** 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 Reindustrialisierung**. Zu guter Letzt sind die **Anleger in diesem Sektor immer noch unterinvestiert**, obwohl dieser 18,5% der Wertschöpfung der Schweizer Wirtschaft ausmacht und einen üppigen Bestand von schätzungsweise 39 Millionen m² aufweist, was 80% des Bürobestands entspricht.

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 30 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 6% bis 7%**, können aber auch je nach Qualität der Anlagen und Marktentwicklung variieren. Ausserdem **sollte die langfristige ROE dieser Anlagen bei etwa 4,0–4,5% liegen**. Diese Industrie- (der Art «Halle») und Gewerbeimmobilien, 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 sollten sich in der Nähe der urbanen Zentren rund um den Genferseebogen sowie im Mittelland befinden**, insbesondere in den Regionen Genf, Lausanne, Freiburg, Solothurn, Bern, Aargau, Zürich, Basel und St. Gallen.

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:

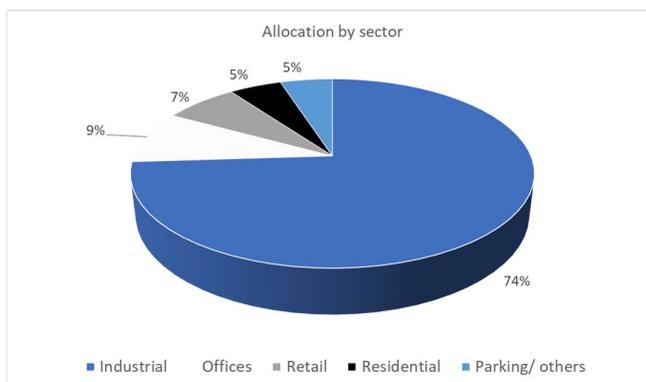
Das Portfolio setzt sich aus **5 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 53 Millionen** zusammen; es generiert **Mieteinnahmen von CHF 2,7 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 5,1%** ergibt. Die Lage der Immobilien im Portfolio ist «sehr gut», da sie sich im Stadtzentrum oder am unmittelbaren Stadtrand befinden. Die Leerstandsquote beläuft sich auf 11,5%.

| Portfolio as of 30.09.2023 | | | |
|-------------------------------|----------------------|--------------|--------------|
| Location | Market Value | Gross Yield | Vacancy rate |
| Rte de Crissier 4, Bussigny | 45 360 000.00 | 5.10% | 10.8% |
| Place de l'église 4-6, Morges | 4 483 000.00 | 3.60% | 0.0% |
| Avenue Haldimand 10, Yverdon | 924 000.00 | 6.20% | 0.0% |
| Rue des Bosquets 33, Vevey | 1 150 000.00 | 8.00% | 0.0% |
| Route de Loeche 6, Sion | 1 080 000.00 | 5.30% | 100.0% |
| TOTAL | 52 997 000.00 | 5.10% | 11.5% |

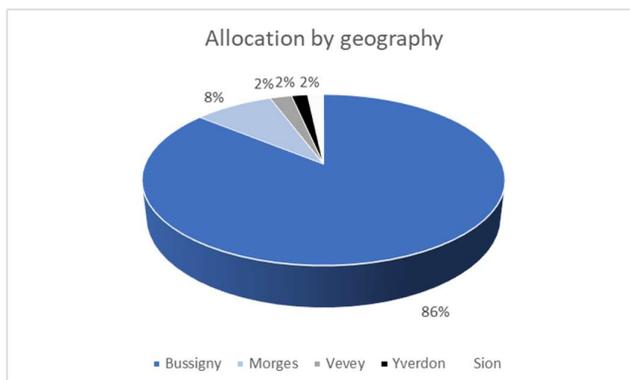
Quelle: IMvestir Partners SA

Diversifikation:

Das Portfolio ist vorwiegend im Industrie- und Gewerbesektor investiert (74%).

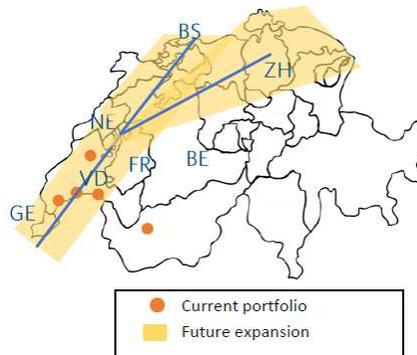


Quelle: IMvestir Partners SA



Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio weist aufgrund der Liegenschaft in Bussigny eine Konzentration auf. Mit den künftigen Akquisitionen soll eine allmähliche Verwässerung erzielt werden. Der Fonds will in folgende Regionen der Schweiz expandieren:



Quelle: Realstone SA

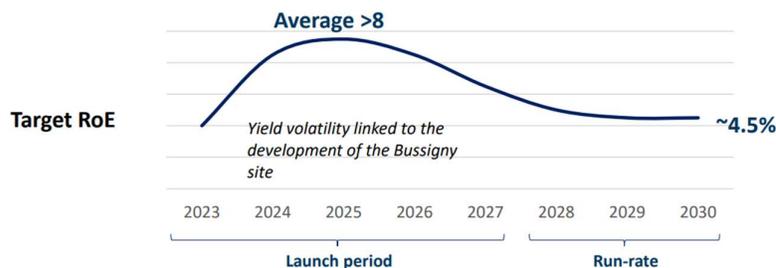
Die Anlagestrategie des Fonds besteht darin, in «reine» **Industrieimmobilien** zu investieren und den Bürosektor zu meiden. Darüber hinaus konzentriert sich der Verwalter auf **Leichtindustrie-, Logistik- und Lagerimmobilien** sowie auf **Gewerbeliegenschaften** mit mehreren Mietern.

ERWARTETE PERFORMANCE:

Der RIF will höhere Renditen erzielen als diejenigen des Geschäftsimmobiliensektors. Er strebt eine **Dividendenrendite von mindestens 4,5%** an.

Die Zielrendite (ROE) liegt in den ersten fünf Jahren bei über 8% und ab 2027 bei 4,5%. Der Fonds profitiert von einer Ausnahmeregelung, die in den ersten Geschäftsjahren eine Verschuldung von bis zu 50% gestattet.

Target return on investment >8% for the first 5 years, then 4.5% run-rate



- TER-GAV: 0.95
- Product quotation from year 6

Quelle: Realstone SA

Zwecks Erzielung einer höheren Rendite strebt der Verwalter eine **Wertsteigerung durch Entwicklungsprojekte** an.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

Das Verwaltungsteam will über einen Zeitraum von 5 Jahren **schrittweise**, d. h. im Umfang von CHF 80 bis 100 Millionen pro Jahr, ins Immobilienportfolio investieren. **So dürfte das Fondsvolumen bis zum Jahr 2027 auf CHF 500 Millionen anwachsen.** Falls es die Marktbedingungen zulassen, **plant der Verwalter anschliessend, das Vehikel kotieren zu lassen.**

Im Übrigen bietet der Standort in Bussigny mit derzeit 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, bei dem eine Halle in ein Industriegebäude umgewandelt werden soll, wodurch dank der Verbesserung der Qualität der Gebäude am Standort mittelfristig ein Mehrwert für die Investoren geschaffen wird.

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.

| Pipeline | | | |
|--------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Location | Use | Market Value | Gross Yield |
| Rennaz, Vaud | Industrial/ artisanal | 1-5 million | 7.0% |
| Aigle, Vaud | Industrial/ artisanal | 5-10 million | 7.3% |

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 Summen abweicht.

Zusätzlich zu der oben erwähnten Pipeline analysieren die Teams des Verwalters derzeit Industrieanlagen im Wert von fast CHF 80 Millionen für potenzielle Akquisitionen im Jahr 2024.

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 **vier 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 **38 Personen** umfasst, welche vier Immobilienanlageprodukte mit 231 Liegenschaften in der Schweiz und einem Mietertrag von rund CHF 170 Millionen verwalten.

Dank dem Netzwerk des Teams und der Realstone-Gruppe verfügt der Fonds über **einen soliden Dealflow 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 in 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 bis 2027 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 November 2023.

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