



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. Per 30. September 2025 hält er 10 Liegenschaften mit einer Mietfläche von mehr als 43 000 m² und einem Marktwert von CHF 87 Millionen. Der Fonds strebt ein ausschüttbares Nettoergebnis von 5% des NAV an. Der RIF befindet sich derzeit in der Wachstumsphase und **verfügt über eine Akquisitionspipeline von rund CHF 100 Millionen**. Der Fonds führt **vom 27. Oktober bis zum 7. November 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 der Verwalterin im Gewerbesektor und 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 5 Milliarden, verwaltet.

IMVESTIR PARTNERS SA

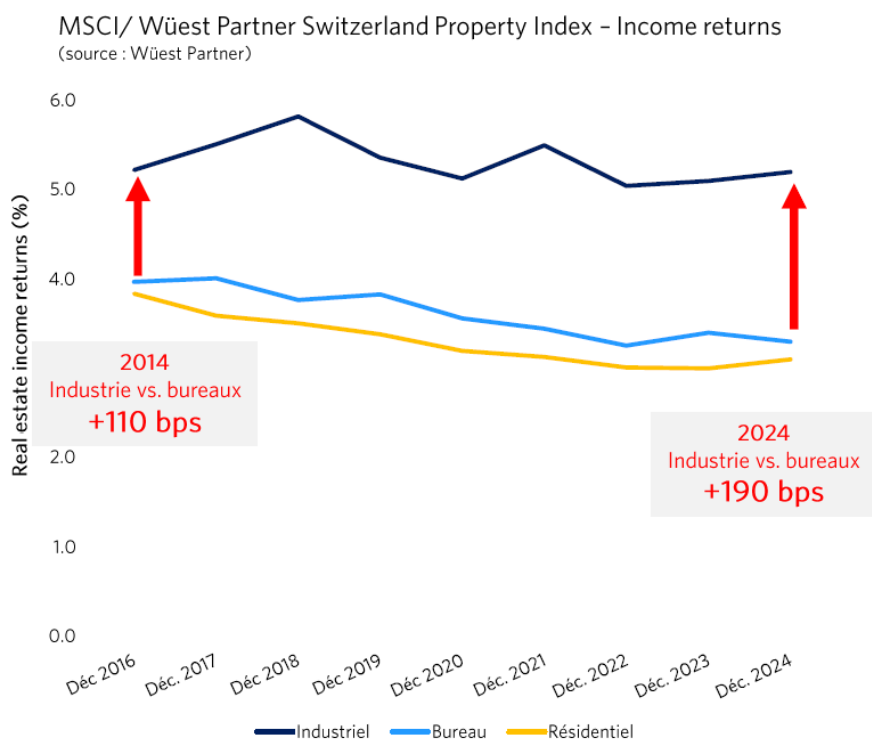
Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in 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 in der Grössenordnung von 200 bis 250 Basispunkten 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. **An einem Immobilienmarkt, an dem die Renditen von Wohnliegenschaften sinken, stellen Industrieimmobilien eine attraktive Nische für Rendite und Performance dar.**



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 zielt die Verwalterin darauf ab, Industrieimmobilien mit interessanten Renditen zu erwerben und das Portfolio dank **einem**

strikten Risikomanagement mit Schwerpunkt auf der Senkung der Leerstandsquote zu stabilisieren.

Die Realstone SA **maximiert die Anlagerenditen** dadurch, dass sie den Mieterauszug steuert, die Standorte repositioniert und die Betriebskosten optimiert. Zudem **schöpft das Verwaltungsteam das Entwicklungspotenzial der Standorte aus** und optimiert so die Rendite der Anlagen.

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

–**Umwandlungsrisiko:** Sie 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:** Sie will dank einer langen Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) und durch Sale-and-Leaseback-Transaktionen die Erträge langfristig sichern.

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

–**Ausfallrisiko:** Bei jeder Akquisition mit einem grossen Einzelmietler 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. Der RIF ist somit **einer der wenigen reinen Industrieimmobilienfonds am Schweizer Markt**.

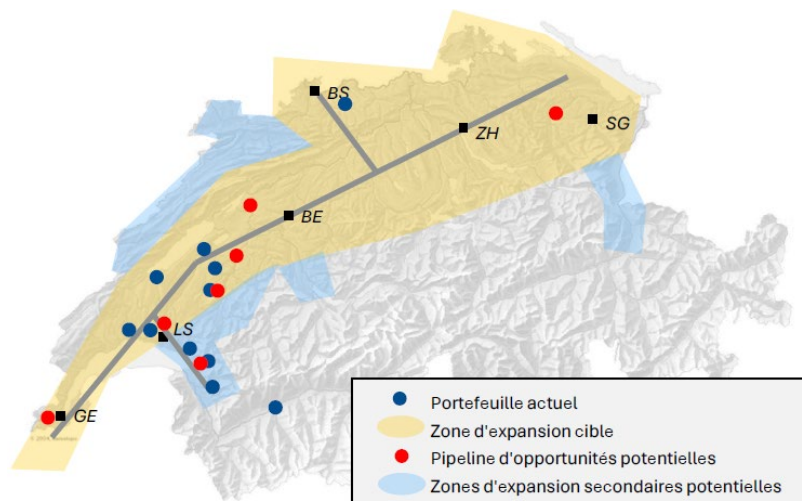
Um das Wachstum des Fonds voranzutreiben, will das Verwaltungsteam **das verwaltete Vermögen** durch **Sale-and-Leaseback-Transaktionen** ausbauen. Der Industrieliegenschaftenbestand in der Schweiz ist mit einer Eigennutzerquote von über 80% vorwiegend im Eigentum der Industrieunternehmen, welche die Räumlichkeiten selbst nutzen. Um Zugang zu diesen Liegenschaften zu erhalten, ist es daher wichtig, eine Sale-and-Leaseback-Strategie zu entwickeln. **Das Potenzial in der Schweiz ist gross** – namentlich im Bereich der Unternehmensübertragung.

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 (SWIIT-Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die Verwalterin 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 er 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 RIF 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. 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. Je nach Gelegenheit verfeinert die Verwalterin die Akquisitionskriterien, um das Potenzial durch **Repositionierung, Verdichtung oder Optimierung der Betriebskosten aktiv auszuschöpfen**.

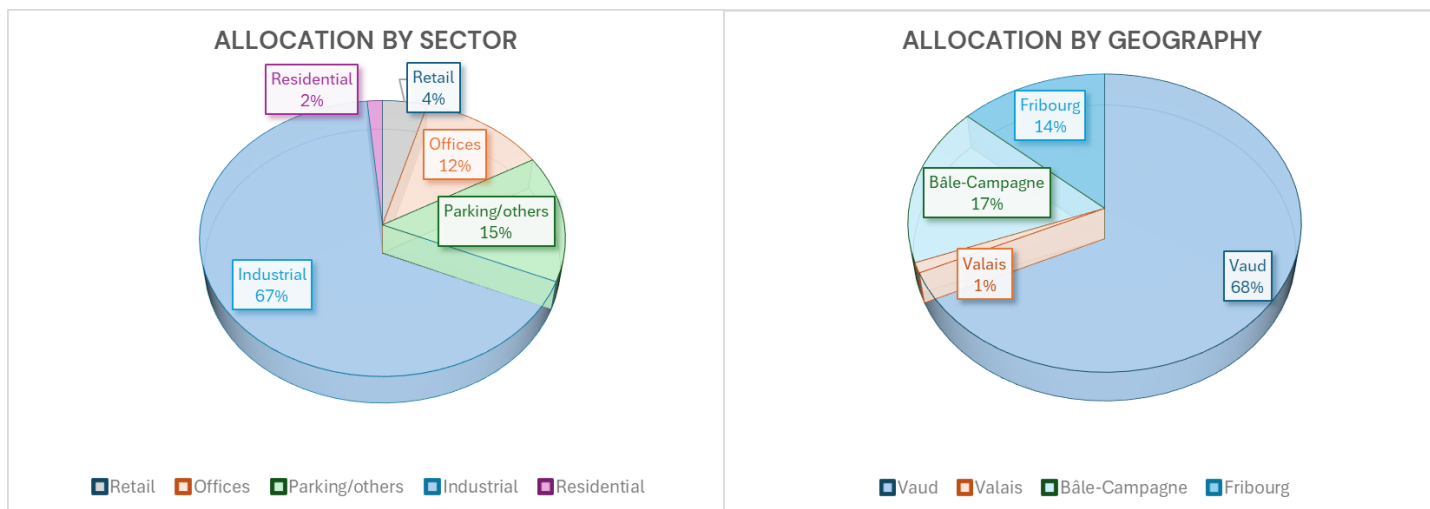
PORTFOLIO:

Das Portfolio setzt sich aus **10 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 87 Millionen** zusammen; es generiert **Nettomieteinnahmen von CHF 4,9 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 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 9,0%, liegt aber bei 6,0%, wenn die Halle in Bussigny, die aufgrund des künftigen Abriss- und Wiederaufbauprojekts leersteht, ausgeklammert wird.

Portfolio as of 30.09.2025			
Location	Market value	Gross yield	Vacancy rate
Rte. de Crissier 4, Bussigny	45 710 000	5.16%	13.2%
Av. Haldimand 10, Yverdon	930 000	6.16%	0.0%
Rue des Bosquets 33, Vevey	1 110 000	8.31%	0.0%
Rte. de Loèche 6, Sion	961 000	6.01%	100.0%
Rue de l'Industrie 36, Aigle	4 840 000	10.03%	9.9%
Rte. de la Jonnaire 5, Rennaz	6 980 000	4.11%	8.5%
Hauptstrasse 173, Arisdorf	15 180 000	6.26%	0.2%
Rte. des Vernettes 4, St-Aubin	3 554 000	5.57%	0.0%
Rte. Des Chênes 54-58, Corpataux	4 509 000	5.18%	0.0%
Rue de l'Industrie 15, Avry	3 682 000	6.00%	0.0%
Total	87 456 000	5.65%	9.0%

Quelle: Realstone SA

Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio ist vorwiegend im Industrie- und Gewerbesektor investiert (67%). Bei den übrigen Flächen handelt es sich grösstenteils um Verwaltungs- oder Wohnflächen an den Industriestandorten des Portfolios.

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 wird jedoch eine allmähliche Diversifikation angestrebt. Zudem soll bis Ende 2025 ein Teil des Standorts verkauft werden.

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

ERWARTETE PERFORMANCE:

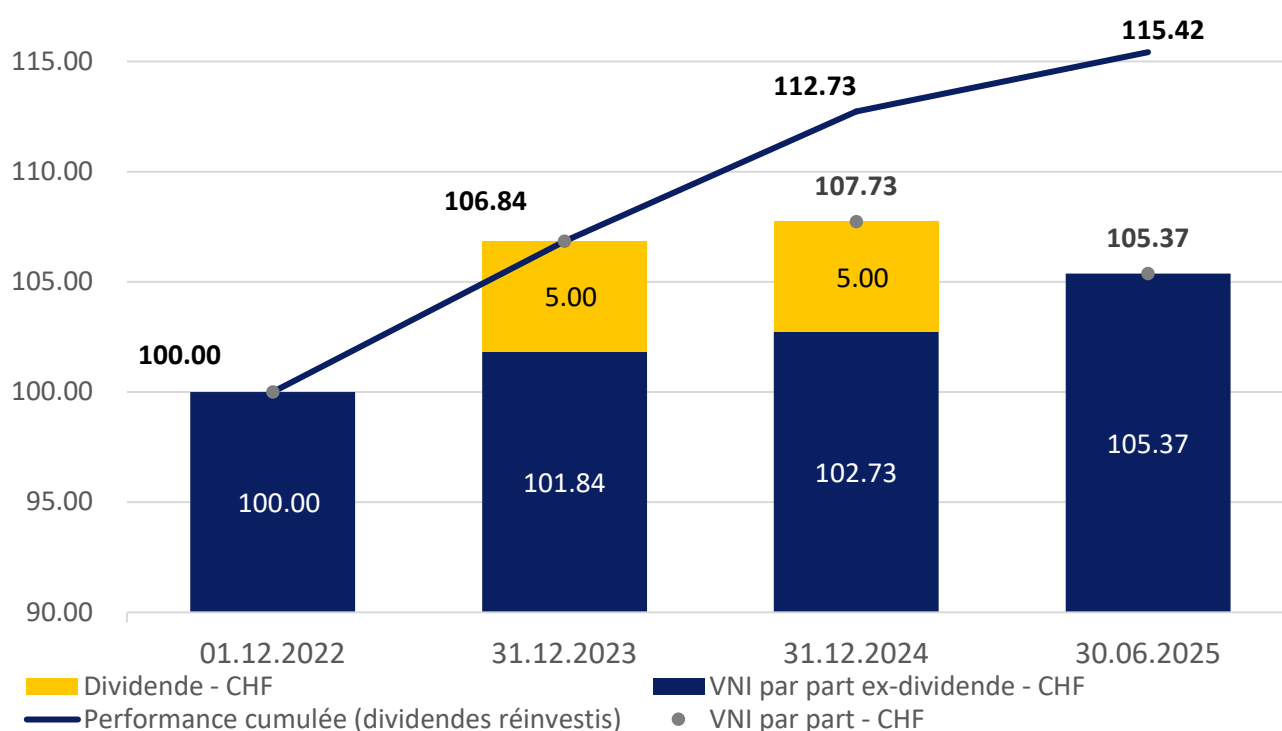
Der RIF will höhere Renditen erzielen als diejenigen des Geschäftsimmobiliensektors. Er strebt mittelfristig eine **Dividendenrendite von rund 5,0%** an.

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. Anschliessend wird die Verschuldungsquote bis spätestens 2027 auf höchstens 33% gesenkt.

Der Fonds hat seit der Lancierung bei reinvestierten Dividenden eine Gesamtpformance von 15,42% erzielt. Daraus ergibt sich eine **durchschnittliche Anlagerendite von 5,71% pro Jahr.** Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wurde jeweils ein Coupon von CHF 5.00 ausbezahlt. Dies belegt, dass mit dem Portfolio regelmässige und hohe Dividenden für die Anteilsinhaber generiert werden können.

Kumulierte Performance seit Lancierung des Fonds und Anlagerendite (reinvestierte Dividenden)



Quelle: Realstone SA

Der Fonds **hält** die Liegenschaften **indirekt**. Die **Fondsbetriebsaufwandsquote (TER GAV)** **beläuft sich derzeit auf 0,65%**. Es ist jedoch vorgesehen, schrittweise direkt gehaltene Liegenschaften zu erwerben, um eine teilweise – und später vollständig – steuerfreie Dividende auszuschütten und so die Steuerbelastung für die Anteilseigner zu verringern.

Mit den Liegenschaften im aktuellen Portfolio sowie mit der Akquisitionspipeline von rund CHF 100 Millionen kann **das Ziel, eine Dividende von 5.0%** an die Investoren auszuschütten, beibehalten werden.

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 die Verwalterin eine Kotierung des Vehikels**. Diese dürfte in ungefähr sieben Jahren erfolgen.

Im Übrigen bietet der Standort «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. Eine Baubewilligung wurde beantragt, um eine Halle in ein Industriegebäude umzuwandeln. So soll dank der Verbesserung der Qualität der Gebäude am Standort mittelfristig ein Mehrwert für die Investoren geschaffen werden. **Ein Verkauf des Grundstücks mit gültiger Baubewilligung ist für die kommenden Monate geplant. So wird ein Kapitalgewinn erzielt, der grösstenteils an die Investoren ausgeschüttet werden soll.** In den nächsten Jahren werden weitere Projekte zum Umbau und zur Erzielung von Kapitalgewinnen lanciert.

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 100 Millionen.

Pipeline			
Localisation	Volume estimé	Rdt. brut	ROE moyen
Vaud	25-50 millions	7.60%	6.30%
Fribourg	5-10 millions	7.70%	5.40%
Genève	25-50 millions	5.60%	4.70%
Fribourg	5-10 millions	5.60%	4.90%
Saint-Gall	10-25 millions	6.50%	5.50%

Quelle: Realstone 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:

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 **50 Personen** umfasst, welche 4 Immobilienanlageprodukte mit 268 Liegenschaften in der Schweiz und einem Mietertrag von über CHF 220 Millionen verwalten.

Dank dem Netzwerk des Teams und der Realstone-Gruppe verfügt der Fonds über **einen soliden Dealfow im Industriesektor**. Zudem kann die Verwalterin 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.

Die Verwalterin beabsichtigt, das Vehikel innerhalb von rund 7 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 Oktober 2025.

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