/Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

Ausschliesslich steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz sowie anderen im Bereich der beruflichen Vorsorge tätigen steuerbefreiten privat- oder öffentlich-rechtlichen Einrichtungen in der Schweiz vorbehaltenes Anlagevehikel

IMvestir Partners SA – Rue de Genève 77bis – 1004 Lausanne – +41 (0) 22 361 82 50 – info@imvestir.ch

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 Anlagegruppe RIRS ist es, dank dem Netzwerk des Verwalters bis 2029 ein Volumen von CHF 1 Milliarde zu erreichen.

Das Portfolio der Anlagegruppe RIRS umfasst 40 Liegenschaften mit insgesamt 1131 Wohnungen und Geschäftsflächen von 8183 m^2 mit einem Marktwert von CHF 479,40 Millionen.

Die Anlagegruppe 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 ANLAGEGRUPPE 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 ein Nettoergebnis (ROE ohne Neubewertung) von 3% bei einer Verschuldungsquote von 25% an.

Gleichzeitig will die Anlagegruppe RIRS ihren **CO_2-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 Anlagegruppe 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 30.6.2025

Das Portfolio der Anlagegruppe RIRS besteht aus **40 Liegenschaften** mit einem Marktwert von **rund CHF 479,40 Millionen**; es generiert **Mieteinnahmen von CHF 19,18 Millionen. Zudem weist das Portfolio ein durchschnittliches Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von 22%** (CHF 4,22 Mio.) auf, das in erster Linie in den Kantonen Waadt (Mietzinspotenzial von 29%) und Genf (Mietzinspotenzial von 32%) beim Mieterwechsel ausgeschöpft werden soll.

Bei **82% 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 30.6.2025 beträgt 1,36%.

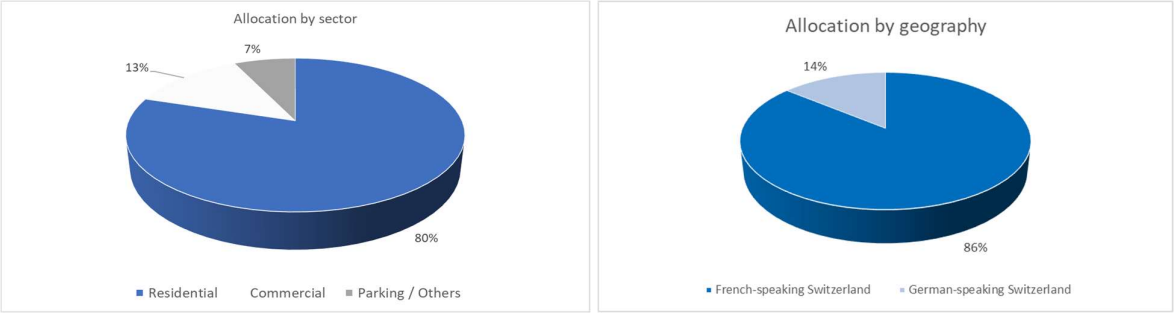
Im Jahr 2025 erwarb das Verwaltungsteam **11 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 111,80 Millionen.** Die **Bruttomarktwertrendite** lag bei **4,59%.** Diese Liegenschaften wiesen zudem ein Mietzinspotenzial von 16% auf.

Portfolio as of 30.06.2025								
City	Adress	Acquisition year	Use	MV	Gross Yield on MV	Vacancy rate %	Macro Rating	Rental reserve
Spreitenbach	Haselstrasse 10	2022	Residential	4 130 000	3.68%	1.07%	4.4	0.57%
Oftringen	Irisweg 9,11	2022	Residential	5 591 000	4.56%	0.00%	3.8	7.82%
Buchs	Lochweg 14,14a	2022	Residential	6 487 000	4.10%	0.98%	3.9	11.44%
Reinach	Pilatusstrasse 10+12 - Bachstrasse 7+9+11	2025	Residential	13 163 000	3.95%	0.80%	3.4	28.00%
Basel	Bruderholzstrasse 92	2023	Residential	3 850 000	2.67%	0.34%	4.5	10.06%
Basel	Ziegelhöfen 153	2022	Residential	4 121 000	3.43%	1.90%	4.5	5.42%
Fribourg	Joseph-Chaley 25	2025	Residential	6 800 000	4.97%	0.40%	3.7	9.00%
Fribourg	Mon-Repos 5/7	2021	Mixed	24 750 000	4.86%	2.05%	3.7	3.33%
Fribourg	Monseigneur-Besson 5	2025	Residential	10 950 000	4.85%	0.40%	3.7	3.00%
Villars-sur-Glâne	Route de la Glâne 128-130	2022	Residential	13 555 000	4.07%	1.10%	3.3	28.10%
Givisiez	Rte Mont-Carmel 9-11-13-15-17	2021	Residential	22 410 000	4.44%	1.78%	3.3	-0.32%
Genève	Aïre 56	2020	Mixed	20 120 000	3.68%	0.16%	4.8	27.70%
Vernier	Ch. Mouille-Galand 5 / Route de Peney 20	2025	Commercial	28 800 000	4.65%	0.00%	4.8	5.42%
Lancy	Chemin des Fraisiers 13	2023	Residential	16 239 000	3.60%	0.13%	4.9	41.87%
Versoix	Grand-Montfleury 4	2024	Residential	11 580 000	4.28%	0.00%	4.8	51.00%
Genève	Jean-Charles Amat 16	2025	Residential	9 961 000	3.79%	0.00%	4.9	15.00%
Vernier	Louis-Casaï 41	2020	Residential	12 650 000	3.94%	0.00%	4.6	19.66%
Genève	Madame de Staël 9	2024	Residential	15 210 000	3.59%	0.82%	4.8	54.00%
Meyrin	Petite fugue 2-4-6-8	2020	Residential	16 790 000	3.94%	0.00%	4.8	27.42%
Onex	Traille 3-19-23-27-29-31-33	2020	Residential	29 980 000	3.73%	0.00%	4.6	36.21%
Aïre	Usine à Gaz 2-4	2020	Residential	23 990 000	3.86%	0.00%	4.8	27.57%
Meyrin	Vieux Bureau 104-106	2020	Residential	14 070 000	3.76%	0.00%	4.8	45.03%
Glarus	Adlergut 5,7	2022	Residential	5 019 000	4.71%	1.80%	2.8	9.56%
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21,23,25	2022	Residential	12 930 000	3.62%	0.29%	4.1	13.10%
Neuchâtel	Rue de l'Evole 68	2025	Residential	5 448 000	4.15%	0.50%	3.8	12.36%
St-Gallen	Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1	2022	Residential	6 309 000	4.66%	2.59%	4.1	6.05%
Schaffhausen	Bergstrasse 2 / 4 / 4a, Weinsteig 61 / 63, Schaffhouse	2024	Residential	13 320 000	4.32%	1.74%	3.8	12.00%
Brent	Brent 27-29-31	2021	Residential	7 197 000	4.40%	0.78%	4.2	8.44%
Renens	Ch. De la Creuse 2-4	2025	Residential	7 734 000	3.75%	0.00%	4.4	24.00%
Lausanne	Ch. Frêne 7	2025	Residential	10 622 000	3.96%	0.00%	4.7	28.00%
Lausanne	Chemin de la Vuachère 18	2025	Residential	6 905 000	3.74%	0.00%	4.7	55.00%
Lausanne	Chemin du Trabandan 39	2025	Residential	6 554 000	3.74%	0.00%	4.7	43.00%
Mies	Rte de la Gare 16-16a	2025	Mixed	16 292 000	3.61%	0.08%	3.4	3.00%
Payerne	Rue de Lausanne 17-19-21	2022	Residential	9 766 000	4.30%	1.14%	3.5	29.78%
Etagnières	Rue des Crêts 3	2023	Residential	7 112 000	4.24%	1.52%	3.4	13.13%
Vevey	Rue des Moulins 25/Corsier 5-7	2022	Mixed	10 936 000	4.22%	0.00%	4.3	41.50%
Yverdon-les-Bains	Rue des Philosophes 20A	2023	Residential	9 623 000	3.82%	0.00%	3.8	32.49%
Clarens	Rue Gambetta 22	2023	Residential	11 514 000	4.11%	5.51%	4.2	28.25%
Ecublens	Tir-Fédéral 28	2024	Residential	10 550 000	4.07%	0.93%	4.7	39.00%
Martigny	Rue de la Prairie 5,14,16	2022	Residential	6 367 000	4.43%	0.79%	3.2	24.20%
TOTAL				**479 395 000**	**4.07%**	**0.71%**	**4.23**	**22%**

Quelle: IMvestir Partners SA

Diversifikation:

Das Portfolio ist vorwiegend im Wohnimmobiliensektor (80%) in der Westschweiz (86%) 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 30.6.2025 erzielte die Anlagegruppe RIRS eine Eigenkapitalrendite von 2,53% (vor Neubewertung) bei einer Verschuldungsquote von 23,78%, was der Anlagestrategie entspricht. Da sich die Anlagegruppe RIRS in einer Wachstumsphase befindet, lässt die für die kommenden Jahre erwartete Performance darauf schliessen, dass das festgelegte Ziel erreicht werden kann, sobald die Akquisitionen endgültig in das Portfolio integriert sind.

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

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Das Verwaltungsteam der Realstone SA will das Portfolio der Anlagegruppe RIRS bis zur Erreichung des strategischen Ziels rasch ausbauen. Die Anlagegruppe dürfte somit **jährlich um CHF 50 bis 100 Millionen** wachsen, damit sie **bis 2029 eine Grösse von CHF 1 Milliarde** erreicht.

PIPELINE

Dank seinem Netzwerk verfügt das Verwaltungsteam der Realstone SA über eine **Pipeline bestehend aus 6 Liegenschaften** mit einem Anschaffungswert von rund CHF 48,45 Millionen. Diese Liegenschaften befinden sich in Genf, Renens, La Tour-de-Peilz, Villars-sur-Glâne und Martigny. Sie verfügen alle über ein grosszügiges Mietzinspotenzial von durchschnittlich 36%. Der Kaufpreis ist so modelliert, dass bereits bei Aufnahme der Liegenschaften in das Portfolio ein positiver Beitrag erzielt wird.

Pipeline as of 09.2025			
City	**Market value**	**Gross yield on MV**	**Status**
Genève	19 648 000	3.62%	Binding offer accepted
Renens	5 843 000	3.64%	Binding offer accepted
Renens	6 172 000	3.94%	Binding offer accepted
La Tour-de-Peilz	3 434 000	3.67%	Binding offer accepted
Villars-sur-Glâne	7 890 000	4.28%	Binding offer accepted
Martigny	5 463 000	4.92%	Binding offer accepted
TOTAL	**48 450 000**	**3.92%**	

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 Anlagegruppe RIRS verwendet **die Stiftung die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlichten Umweltindikatoren:** Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Der Umfang und die folgenden Zahlen wurden per 31.12.2024 erhoben. Die Daten für den Abschluss 2024 werden derzeit analysiert und im nächsten Jahresbericht veröffentlicht. Diese Indikatoren basieren auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung vervollständigen die Indikatoren der AMAS.

Gemessene (und nicht geschätzte) Daten

Im Jahr 2022 führte die Asset Management Association Switzerland (AMAS) vier Umweltindikatoren ein, die auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (EBF), dem Abdeckungsgrad, der Energieintensität, der Kohlenstoffintensität und dem Energiemix basieren. Im Jahr 2023 entwickelte die Real Estate Investment Data Association (REIDA) einen Standard für die Berechnung dieser Indikatoren, damit die Anleger verschiedene Immobilienanlageinstrumente transparent vergleichen können. Die Realstone SA, welche die Anlagegruppe RIRS verwaltet, wendet diese Methodik an, um die Energiedaten des Immobilienbestands zu erfassen. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind ergänzende Indikatoren, die von der Realstone SA verwendet werden. Nicht berücksichtigt werden die im Laufe des Berichtsjahres erworbenen Liegenschaften, da deren vollständige Energieverbrauchsdaten nicht erhoben werden konnten, sowie Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, dessen Strom- und Wasserverbrauch in den privaten Bereich fällt.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad definiert den Anteil der gesammelten Energieverbrauchsdaten an allen Immobilien eines Portfolios. Um langfristig einen Abdeckungsgrad von 100% zu erreichen, wurden mehrere Prozesse eingeführt, um Zugang zu fehlenden Elementen und qualitativ hochwertigen Daten zu erhalten. **Der Abdeckungsgrad per 31.12.2024 belief sich auf 94,82%.**

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 31.12.2024 belief sich auf 140,42 kWh/m²/Jahr**.

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität basiert auf den EBF von Gebäuden und misst die CO_2-Emissionen im Verhältnis zur Energiebelegung. Berücksichtigt werden direkte (Scope 1) und indirekte Emissionen (Scope 2). **Die CO_2-Emissionen per 31.12.2024 beliefen sich auf 22,81 kg/m²/Jahr**.

Energiemix

Der Energiemix, der sowohl fossile als auch nichtfossile Energieträger umfasst, bildet den CO_2-Fussabdruck eines Portfolios ab (berechnet in % der EBF). Er gibt an, inwieweit das Portfolio bereits dekarbonisiert ist bzw. um wie viel die CO2-Emissionen noch reduziert werden müssen, um bis 2031 das Dekarbonisierungsziel von 80% zu erreichen.

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindikator misst die Anstrengungen, die in den Liegenschaften unternommen werden, um Wasser zu sparen. **Der Wasserverbrauch per 31.12.2024 belief sich auf 1,24 m^3/m^2/Jahr.**

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 31.12.2024 belief sich auf 367 kW**.

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 Anlagegruppe RIRS widmet, umfasst **vier Personen**. Es verfügt über Kompetenzen in den Bereichen **Immobilienverwaltung, Akquisition, Bau und Sanierung sowie Vermarktung.** Das Team kann zudem auf die **verschiedenen Kompetenzen innerhalb der Realstone SA** zurückgreifen, die **47 Personen** zählt, welche 4 Immobilienanlagevehikel mit 253 Liegenschaften in der Schweiz und einem Mietertrag von rund CHF 175 Millionen verwalten.

Dank dem Netzwerk des Teams verfügt die Anlagegruppe RIRS über einen **soliden Dealflow, der einen Ausbau des Immobilienbestandes ermöglicht.** Zu guter Letzt kann die Verwalterin dank ihrem **Leistungsausweis** und der umfassenden Erfahrung **im aktiven Management** das Mietzinspotenzial des Portfolios 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 August 2025.

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.