



# Investir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

## Detalliertes 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 und auf Industrie- und Gewerbeliegenschaften in der Schweiz spezialisiert ist.

Der Fonds **verfügt derzeit über eine Akquisitionspipeline von rund CHF 60 Millionen**, mit welcher das Portfolio ausgebaut werden soll. Er führt **vom 12. bis zum 23. Juni 2026 eine Kapitalerhöhung** zur Finanzierung dieser Akquisitionen durch. Im Übrigen ist der Fonds auch für Sacheinlagen (Asset Swaps) offen.

Der RIF wird von der Realstone SA, einer Fondsleitung, die dank der Kompetenz ihrer 50 Mitarbeitenden Immobilienvermögen in der Schweiz im Wert von fast CHF 5,5 Milliarden betreut. Die Realstone SA verwaltet vier Immobilienanlagevehikel mit insgesamt 268 Liegenschaften und einem Mietertrag von rund CHF 220 Millionen.

---

## IMVESTIR PARTNERS SA

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

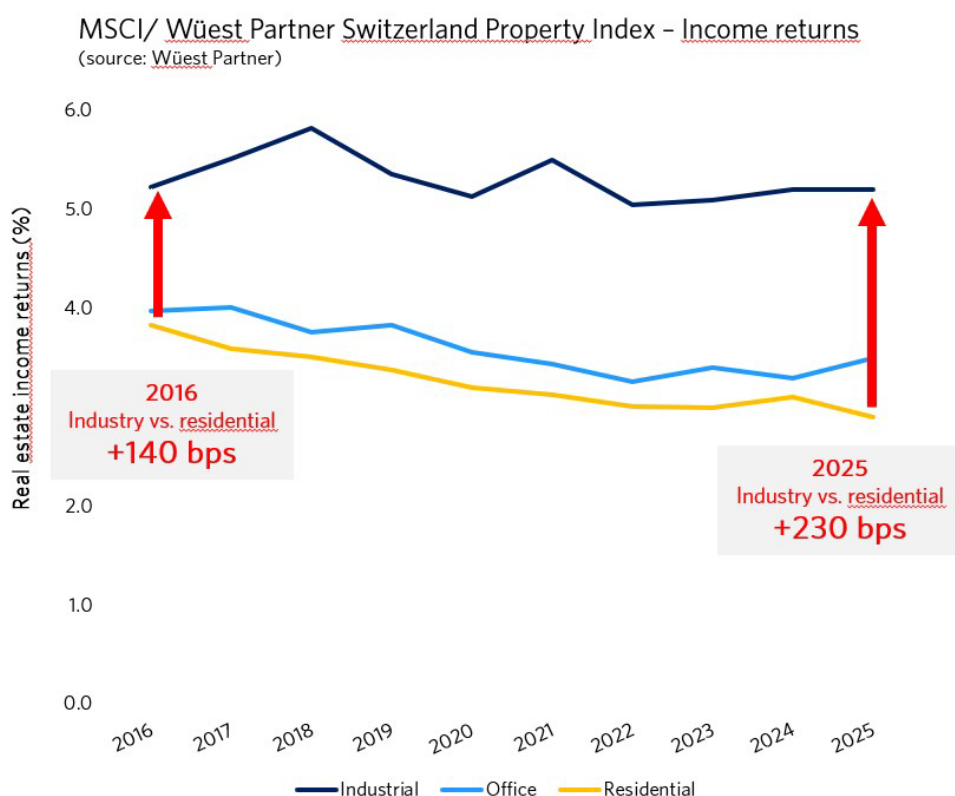
Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

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

---

## AKTIVER MANAGEMENTSTIL: INVESTITIONEN IN HOCHWERTIGE INDUSTRIE- UND GEWERBELIEGENSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ

Im Vergleich zu anderen Immobilienanlageklassen lässt sich **mit Industrieliegenschaften in der Schweiz 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 Industrieliegenschaften eine besonders attraktive Nische für Rendite und Performance dar.**



Quelle: Realstone SA

Die Realstone SA ist der Ansicht, dass **Industrieliegenschaften eine echte Diversifikationsmöglichkeit** bei indirekten Immobilienanlagen darstellen, da nur wenige Fonds ein reines Engagement in dieser Anlageklasse bieten. Dieses Segment weist **ein interessanteres Rendite-Risiko-Profil als Büroliegenschaften** auf. Darüber hinaus profitiert es aufgrund der

hohen Nachfrage nach Industrieflächen in Stadtnähe und **langfristiger Möglichkeiten zur Umnutzung und Verdichtung** von **günstigen Trends**.

Zu guter Letzt sind die **Anleger in diesem Segment immer noch unterinvestiert**, obwohl es rund 20% des Schweizer BIP ausmacht und Flächen von schätzungsweise 39 Millionen Quadratmetern bietet, was 80% des Bürobestands entspricht.

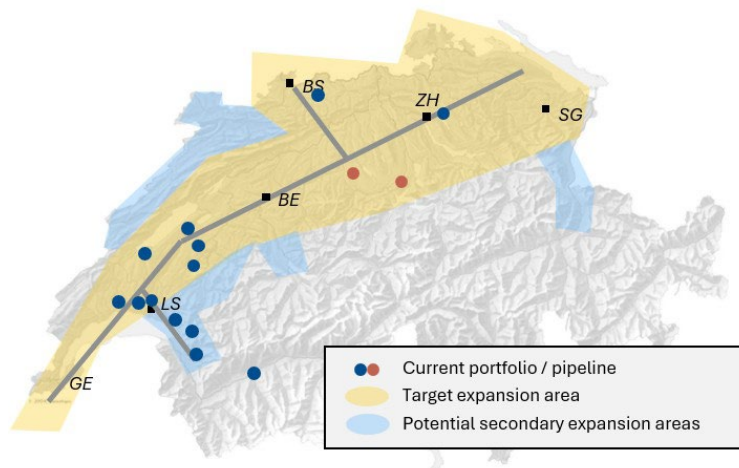
#### ANLAGEZIEL DES FONDS:

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.

Das strategische Ziel des RIF besteht darin, die Besonderheiten der Schweizer Industrieliegenschaften und die sich daraus ergebenden Chancen zu nutzen, um Renditen zu erzielen, die über denen anderer Immobiliensegmente liegen – und dies bei geringer Volatilität. Die Strategie entspricht der eines Anlagefonds, der den Schwerpunkt auf die **Cashflow-Ausschüttung an die Anleger** legt: Dank der Aufnahme von Industrieliegenschaften mit interessanten Renditen in das Portfolio und einer aktiven Verwaltung erzielt der Fonds eine **durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite von 5%**, die damit zu den höchsten unter den Schweizer Immobilienfonds gehört.

Die Anlagestrategie des RIF **konzentriert sich ausschliesslich auf Industrieliegenschaften**. Verkaufs- und Verwaltungsflächen werden gemieden. Der RIF ist somit **einer der wenigen reinen Industrieimmobilienfonds am Schweizer Markt**. Die Verwalterin konzentriert sich zudem auf modulare **Mehrmietergebäude mit guter Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege, die sich für unterschiedliche Nutzungen in den Bereichen Leichtindustrie, Gewerbe, Logistik und Lagerung eignen**.

Die Akquisitionspolitik des Fonds besteht darin, in erster Linie qualitativ hochwertige und diversifizierte Industrieliegenschaften im Wert von **CHF 5 Millionen bis CHF 40 Millionen** zu erwerben. Die angestrebte Bruttorendite für diese Anlagen liegt **je nach Standort, Qualität und Marktentwicklung bei 5,5% bis 7,5%**. Ausserdem muss die **langfristige ROE bei mindestens 5,0% liegen**. Diese Liegenschaften 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**, in den Kantone Genf, Waadt, Freiburg, Solothurn, Bern, Aargau, Zürich, Basel und St. Gallen. Der Fonds will in folgende Regionen der Schweiz expandieren:



Quelle: Realstone SA

Die ausgewählten Liegenschaften müssen zudem ein hohes Mietzinspotenzial mit stabilen und nachhaltigen Mieten aufweisen.

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

#### PORTFOLIO:

Das Portfolio des RIF besteht aus **13 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert **von insgesamt rund CHF 125 Millionen**. Es generiert **Mieteinnahmen von CHF 7,8 Millionen** und eine **Bruttorendite von 6,2%**. Gemäss dem Makrorating von Wüest Partner ist die Lage der Liegenschaften im Portfolio «sehr gut», da sie sich im Stadtzentrum oder unmittelbar am Stadtrand befinden. Die Leerstandsquote beläuft sich per 30. April 2026 auf 4,5%.

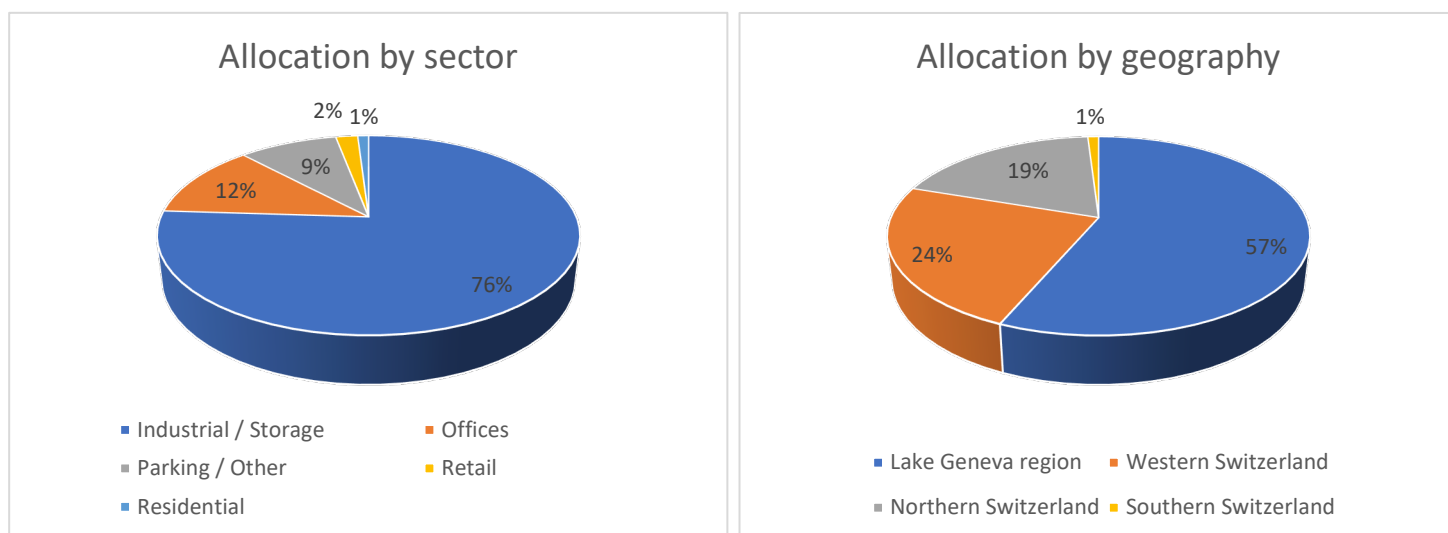
Portfolio as of 30.04.2026			
Location	Market value	Gross yield	Vacancy rate
Rte. de Crissier 4, Bussigny	34 300 000	5.41%	4.6%
Av. Haldimand 10, Yverdon	931 000	6.15%	0.0%
Rue des Bosquets 33, Vevey	1 130 000	8.16%	0.0%
Rte. de Loèche 6, Sion	950 000	6.09%	100.0%
Rue de l'Industrie 36, Aigle	6 980 000	6.95%	10.0%
Rte. de la Jonnaire 5, Rennaz	4 800 000	6.48%	11.8%
Hauptstrasse 173, Arisdorf	15 550 000	6.12%	1.4%
Rte. des Vernettes 4, St-Aubin	3 557 000	5.91%	31.2%
Rte. Des Chênes 54-58, Corpataux	4 531 000	5.16%	0.0%
Rue de l'Industrie 15, Avry	3 682 000	6.01%	0.0%
Birchstrasse 28, Düringen	7 750 000	4.96%	0.0%
Bruggacherstrasse 14, Fällanden	5 396 000	5.30%	0.0%
Route du Bugnon 38, Renens	35 680 000	7.36%	0.0%
<b>Total</b>	<b>125 237 000</b>	<b>6.20%</b>	<b>4.5%</b>

Quelle: Realstone SA

Die Mietflächen von insgesamt 58 000 m<sup>2</sup> sind derzeit an 88 verschiedene Mieter, die in unterschiedlichen Branchen tätig sind (verarbeitendes Gewerbe, Lebensmittelindustrie, Bau usw.), vermietet.

Zudem weisen die Liegenschaften im Portfolio mit einem Durchschnittsmietpreis von CHF 149.– pro Quadratmeter, der gemäss den Benchmarks von Wüest Partner 33% unter dem 50-Prozent-Quantil (Median) liegt, ein **beträchtliches Mietzinspotenzial** auf. Dank dieser beträchtlichen Differenz lässt sich das Neuvermietungsrisiko begrenzen und besteht das Potenzial für eine künftige Steigerung der Mieteinnahmen.

#### Diversifikation :



Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio ist vorwiegend im Industrie- und Gewerbesegment investiert (76%). Bei den übrigen Flächen handelt es sich grösstenteils um Verwaltungs- oder Lagerflächen an den Industriestandorten.

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

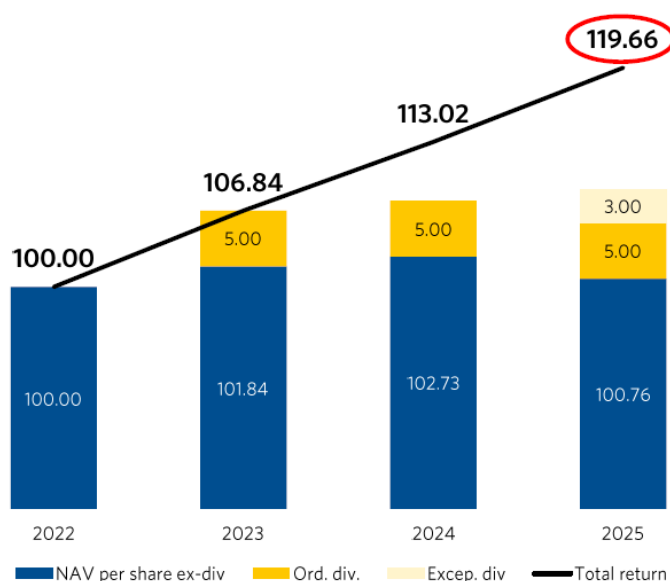
## ERWARTETE PERFORMANCE:

Seit seiner Auflegung im November 2022 hat der Fonds eine kumulierte Performance von **19,66% (reinvestierte Dividenden)** erzielt, was einer **annualisierten Anlagerendite von 5,99%** entspricht. Für die Geschäftsjahre 2023, 2024 und 2025 wurde jeweils ein Coupon von CHF 5.00 pro Anteil ausbezahlt. Dies belegt, dass mit dem Portfolio regelmässige und hohe Dividenden für die Anteilsinhaber generiert werden können. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde zudem eine ausserordentliche Dividende von CHF 3.00 pro Anteil ausbezahlt. Diese war auf einen Kapitalgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks zurückzuführen, das dank der Erteilung einer Baubewilligung mit einem Mehrwert veräussert wurde.

Die Liegenschaften im Portfolio werden sowohl **direkt als auch indirekt gehalten**. Per 30. April 2026 wurden etwa 40% des Portfolios direkt und 60% indirekt über Immobiliengesellschaften gehalten. Die Verwalterin plant, bis 2028 80% der Liegenschaften direkt zu halten, sodass eine weitgehend steuerfreie Dividende ausgeschüttet werden kann.

Mit den Liegenschaften im aktuellen Portfolio und denjenigen in der Akquisitionspipeline, die mit der nächsten Kapitalerhöhung finanziert werden, sollte **das Ziel, eine Dividende von 5% an die Anteilseigner auszuschütten, beibehalten oder sogar erhöht werden können**.

**Kumulierte Performance seit Auflegung des Fonds und Anlagerendite (reinvestierte Dividenden)**



Quelle: Realstone SA

## ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

Das Verwaltungsteam will **schrittweise**, d. h. je nach Gelegenheiten, im Umfang von **CHF 50 bis 100 Millionen pro Jahr** in Industrieliegenschaften investieren. Der RIF wird Kapitalerhöhungen durchführen, sobald sich Gelegenheiten bieten, die der Anlagestrategie entsprechen. Der Fonds ist auch für Sacheinlagen (Asset Swaps) offen.

Da mehr als 80% der Industrieliegenschaften in der Schweiz Eigentum der Unternehmen, die sie nutzen, sind, ist das Potenzial für Sale-and-Leaseback-Transaktionen beträchtlich, insbesondere bei Unternehmensübertragungen. Dieser Ansatz stellt einen strategischen Schwerpunkt dar, den die Realstone SA entwickelt hat, um diese Gelegenheiten zu nutzen und das Portfolio des Fonds auszubauen.

Im Übrigen hält der RIF die Liegenschaft an der Route de Crissier 4 in Bussigny, die beträchtliches Entwicklungspotenzial bietet, da sie gemäss dem künftigen Nutzungsplan, der derzeit diskutiert wird, über fast 30'000 m<sup>3</sup> an potenziellen Baurechten verfügt. Per 30. April 2026 wies diese Liegenschaft einen Verkehrswert von CHF 34,3 Millionen, eine Bruttorendite von 5,41% und eine Leerstandsquote von 4,6% auf. Nach dem Verkauf eines Grundstücks mit Baubewilligung im Dezember 2025 – der dank der Arbeit der Verwalterin zustande kam – werden in den kommenden Jahren je nach den sich bietenden Gelegenheiten weitere Transaktionen dieser Art durchgeführt, um Kapitalgewinne zu erzielen.

**Ziel des Fonds ist es**, dank dem Netzwerk der Verwalterin im Geschäftsimmobiliensegment und durch Sale-and-Leaseback-Transaktionen **nach 10 Jahren ein Volumen von CHF 800 Millionen bis CHF 1 Milliarde zu erreichen.**

## PIPELINE:

Dank seinem Broker-Netzwerk und seiner Fähigkeit, Industrieunternehmen, die Eigentümer ihrer Liegenschaften sind, als Kunden zu gewinnen, verfügt das Verwaltungsteam über eine fortgeschrittene Pipeline für Akquisitionen und Sale-and-Leaseback-Transaktionen in der Region Luzern. Diese Pipeline beläuft sich auf nahezu **CHF 60 Millionen** und umfasst insbesondere zwei Liegenschaften, die im Juli 2026 ins Portfolio des Fonds aufgenommen werden sollen.

Pipeline			
City	Estimated volume	Gross yield	Average ROE
Lucerne	25-50mio	5.80%	4.90%
Lucerne	10-25mio	5.60%	5.10%

*Diese Liste ist nicht vertraglich bindend. Die Realstone AG 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 obigen Beträgen abweicht.*

Quelle: Realstone SA

Weitere potenzielle Akquisitionen im Umfang von **CHF 40 Millionen** werden derzeit geprüft. Damit würde sich die Pipeline für das Jahr 2026 (Stand Mai 2026) auf insgesamt CHF 100 Millionen belaufen.

## ESG

Die Realstone SA unterzeichnete im Jahr 2020 den UN Global Compact und dessen Nachhaltigkeitsziele. Sie 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.

Bei der Akquisition und Bewirtschaftung der Liegenschaften, aber auch bei den Sanierungsprojekten **stützt sich die Realstone SA bei ihren Anlageentscheidungen auf Leistungskennzahlen (KPI)**, insbesondere im Zusammenhang mit dem CO<sub>2</sub>-Ausstoss.

Um die durchschnittlichen **CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2031** bei mindestens 80% der Liegenschaften des RIF unter die Schwelle von 10 kg/m<sup>2</sup>/Jahr (SIA 2031, gemäss Energiebezugsfläche; EBF) **zu senken**, sieht die ESG-Strategie der Verwalterin die **Energieoptimierung der Gebäude und die Erzeugung erneuerbarer Energien** vor – dies durch die Sanierung der thermischen Hülle der Gebäude, den Austausch fossiler Heizsysteme und die Installation von Photovoltaikanlagen.

## 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.**

Dank ihrem Netzwerk verfügt die Realstone SA über einen **stetigen Flow von Akquisitionsmöglichkeiten**, die sie analysiert. Aufgrund ihres umfassenden internen Fachwissens kann sie für Investoren Mehrwert schaffen. Sie stützt sich dabei auf das Know-how der **50 Mitarbeitenden der Realstone SA**. Zur Veranschaulichung: Die **12 Mitarbeitenden der Abteilung «Sanierung & Bau»** in Lausanne und Zürich werden dank ihrer fundierten Erfahrung Projekte zur Sanierung und Umnutzung von Industriestandorten in Angriff nehmen können, um zusätzliche Erträge für den Fonds zu generieren und damit die organische Dividende zu ergänzen.

## SEKUNDÄRHANDEL DER ANTEILE:

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

**Der RIF könnte in fünf Jahren an der Börse kotiert werden, sofern er bis dann ein Gesamtvermögen von CHF 700 bis 800 Millionen 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 daran setzen, 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 Juni 2026.*

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist 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 vorbehalten.**