



# IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Realstone RSF

*Kotierter Schweizer Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die  
kollektiven Kapitalanlagen (KAG)*

## REALSTONE RSF

Der Realstone RSF ist ein Immobilien-Publikumsfonds nach Schweizer Recht, der hauptsächlich in Wohnimmobilien investiert. Er wurde 2008 aufgelegt und ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Er wird von der Realstone SA verwaltet, die seit 1961 Verwalterin von Kollektivvermögen ist und CHF 4,61 Milliarden an Immobilienvermögen betreut.

Der Marktwert der Liegenschaften per 31. März 2025 beläuft sich auf CHF 2,49 Milliarden (4056 Wohnungen sowie Gewerbeflächen von insgesamt 141 450 m<sup>2</sup>). Der Fonds hat eine **Kapitalerhöhung mit einem Emissionsvolumen von rund CHF 190 Millionen** beschlossen. **Die Zeichnungsfrist läuft vom 30. Juni bis zum 11. Juli 2025** (Liberierung am 18. Juli 2025).

Diese neue Kapitalaufnahme dient dazu, die letzten Transaktionen und die laufenden Sanierungsarbeiten, welche die Qualität und die Performance des Portfolios nachhaltig stärken werden, zu finanzieren, in Kaufgelegenheiten und wertsteigernde Projekte mit einer ROE von mindestens 3% zu investieren und die Verschuldung auf das Zielniveau von 27–28% zu reduzieren.

---

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

---

## MANAGEMENTSTIL CORE MIT AKTIVER VERWALTUNG: «INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN MIT VERDICHTUNGSPOTENZIAL, DIE SICH IN STÄDTISCHEN ZENTREN DER SCHWEIZ BEFINDEN»

Das Verwaltungsteam investiert hauptsächlich in **bestehende Wohnimmobilien, die sich in den grossen und mittelgrossen städtischen Zentren der Schweiz befinden**. Diese Strategie zielt darauf ab, von der regen Nachfrage in diesem Segment inmitten dynamischer Gebiete mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität und starkem Bevölkerungswachstum zu profitieren.

Die Verwalterin wendet **eine aktive Strategie an und konzentriert sich dabei auf das organische Wachstum der Portfolioerträge**. Sie schöpft das **Mietzinspotenzial** aus, indem sie entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Liegenschaften (enge Zusammenarbeit mit den Immobilienverwaltungen zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Arbeit im Interesse der Investoren, Kostenoptimierung, Sanierungen, Umbau, Umwidmungen, Verdichtungen, Repositionierungen, Aufstockungen, enge Zusammenarbeit mit den Hauswartungen usw.) Verbesserungen erzielt und so **die EBIT-Marge optimiert und hohe Energieeffizienzstandards erreicht**.

#### ANLAGEZIEL DES FONDS

Der Realstone RSF ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der offizielle Referenzindex für diese Art Anlage ist der SXI Real Estate Funds TR (SWIIT-Index).

Die Anlagestrategie besteht darin, **Gelegenheiten im Bereich bestehender Wohnimmobilien in städtischen Zentren in der Schweiz zu eruieren**. Die Verwalterin konzentriert sich auf **Objekte, die sofort betriebsbereit sind und Erträge generieren**. Anschliessend wird für jedes Objekt ein Businessplan erstellt, um durch Repositionierung, Aufstockung oder Verdichtung **die Wertschöpfung der Immobilie zu optimieren**.

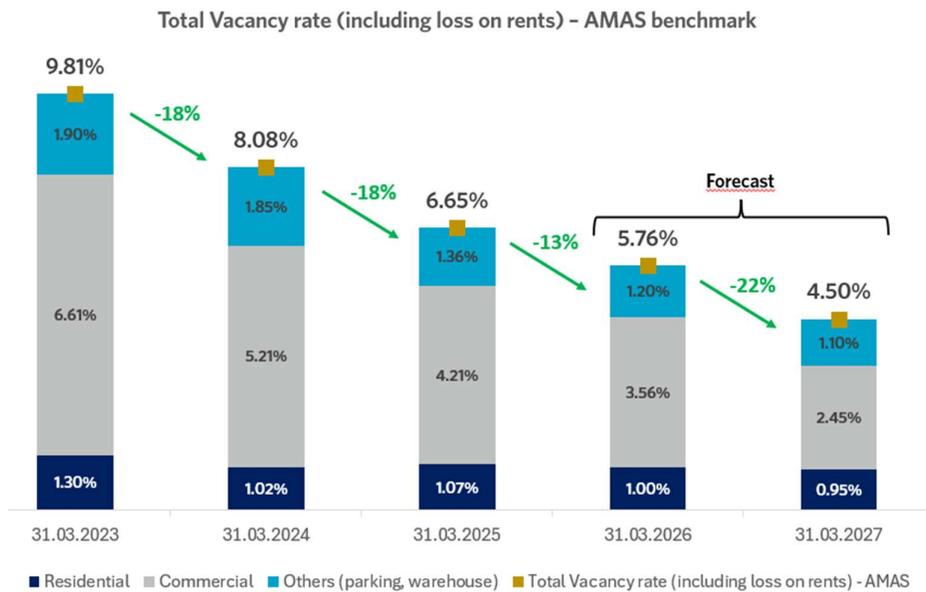
Die Grösse der Liegenschaften soll zwischen **CHF 15 Millionen und CHF 100 Millionen** liegen. **Die Liegenschaften sollen eine Bruttorendite von mehr als 4% und eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 3% abwerfen**.

Gleichzeitig will der Realstone RSF durch nachhaltige Sanierungen, welche die Energieeffizienz der Liegenschaften verbessern, das **wirtschaftliche Alter seines Portfolios verjüngen und seinen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck reduzieren**. Die verschiedenen Bauvorhaben, die in den kommenden Geschäftsjahren fertiggestellt werden, dürften einen positiven Beitrag zum Portfolio leisten.

#### PORTFOLIO PER 31.03.2025

Das Portfolio besteht aus **83 Liegenschaften** mit insgesamt **4056 Wohnungen** und einem **Marktwert von ungefähr CHF 2,49 Milliarden**. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt CHF 30 Millionen. Der Immobilienbestand generiert **Mieteinnahmen von CHF 94,64 Millionen**. Per 31.3.2025 sind 53% der Liegenschaften weniger als 15 Jahre alt und weisen 92% des Immobilienbestands eine Energieeffizienzklasse von A, B oder C auf.

Das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio liegt bei «gut» bis «sehr gut» (Makrolage-Rating von Wüest Partner von 4,4/5,0), da sie sich im Stadtzentrum oder unmittelbar am Stadtrand befinden. **Die Leerstandsquote per 31.3.2025 beträgt 6,65% und dürfte bis zum nächsten Jahresabschluss** aufgrund der Umsetzung des Businessplans für das Gebäude «Octagon» in Grand-Saconnex **unter 6,0% sinken**. Da ein Teil der Liegenschaft in kurzfristig vermietbare möblierte Wohnungen umgewidmet wird, rechnet die Verwalterin damit, dass die Belegungsquote von 65% auf 79% und bis zum 4. Quartal 2026 auf 95% steigen wird. **Die Leerstandsquote dürfte sich in den kommenden Monaten wie folgt entwickeln:**



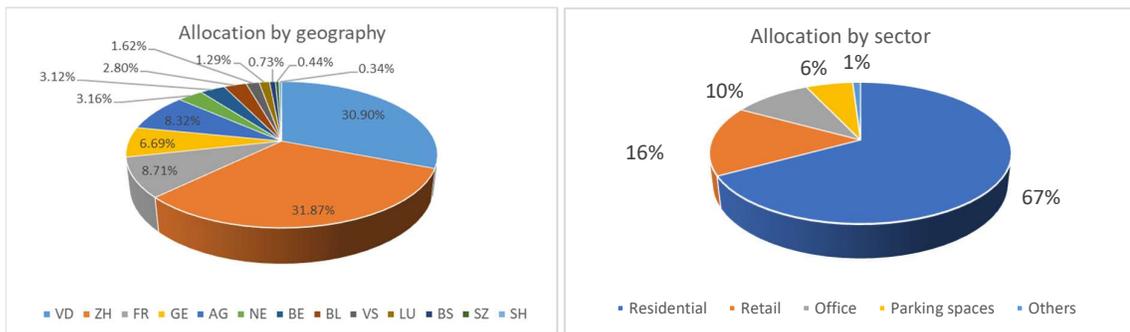
Quelle: Realstone SA

## Das Portfolio per 31.3.2025 präsentiert sich wie folgt:

Portfolio as of 31.03.2025						
Adress	City	Use	Market Value	Acquisition Price	Gross yield on MV	Vacancy rate %
General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45	Aarau	Residential	28 100 000	24 674 953	4.26%	4.74%
Bruggerstrasse 44	Baden	Mixed	15 930 000	12 383 072	4.77%	3.19%
Zürcherstrasse 1, 5A	Baden	Mixed	2 902 000	4 204 553	5.18%	12.39%
Marktmattenstrasse 1, 4, 7, 8, 10, 12, 18	Lenzburg	Residential	48 230 000	42 046 496	4.22%	1.90%
Rotkornstrasse 9, 11A, 11B	Oberkulm	Residential	17 170 000	16 537 188	4.36%	4.26%
Bahnhofstrasse 21	Rheinfelden	Commercial	16 650 000	18 820 306	1.83%	-2.41%
Willestrasse 5, 7	Speitenbach	Residential	22 230 000	21 743 222	3.63%	0.96%
Hardackerstrasse 2	Untersiggenthal	Residential	8 025 000	8 144 964	4.12%	20.51%
Bruggerstrasse 11A, 11B, 11C, 11D	Wildegg	Mixed	26 950 000	25 730 093	5.11%	2.44%
Bruggerstrasse 7	Wildegg	Residential	9 770 000	10 268 886	4.34%	1.60%
Lenzburgerstrasse 1, 3, 5	Wildegg	Residential	11 430 000	12 442 944	5.82%	1.36%
Therwilerstrasse 10, 12	Münchenstein	Residential	11 230 000	9 477 663	3.90%	3.27%
Eptingerstrasse 22	MuttENZ	Residential	5 800 000	5 483 959	4.51%	35.51%
Wyhlenstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	Pratteln	Residential	32 240 000	30 691 671	5.54%	6.20%
Niederbergstrasse 1	Reinach	Mixed	20 470 000	21 668 781	5.61%	7.79%
Hochstrasse 66	Bäle	Residential	4 740 000	4 192 847	4.10%	0.00%
Luzernerring 91, 93	Bäle	Residential	6 510 000	8 067 709	4.58%	0.00%
Maulbeerstrasse 33	Bäle	Residential	3 400 000	4 160 515	4.09%	14.62%
Maulbeerstrasse 31	Bäle	Mixed	3 465 000	3 653 775	5.80%	0.00%
Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B	Ostermündigen	Residential	77 720 000	69 959 613	3.98%	2.72%
Route des Arsenaux 15	Fribourg	Mixed	18 930 000	19 409 531	5.99%	0.29%
Route des Arsenaux 6, 8, 10	Fribourg	Residential	93 340 000	79 908 014	4.38%	1.18%
Avenue Jean-Marie-Musy 3	Fribourg	Residential	8 827 000	10 051 753	5.44%	2.45%
Chemin des Rosiers 1	Fribourg	Residential	8 530 000	8 687 065	4.42%	1.48%
Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10	Fribourg	Residential	46 260 000	38 087 186	4.16%	0.87%
Route du Mont Carmel 1, 3, 5	Givisiez	Commercial	24 510 000	25 277 951	7.26%	7.46%
Route du Tir-Féféral 7	Givisiez	Residential	16 660 000	19 548 952	5.58%	0.00%
Avenue Eugène-Pittard 34	Genève	Commercial	25 049 000	34 222 292	6.05%	0.00%
Chemin de Mon-Soleil 1A	Genève	Residential	8 147 000	6 275 457	3.63%	0.87%
Chemin du Pavillon 2	Le Grand-Saconnex	Commercial	133 350 000	153 872 874	6.27%	35.07%
Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B	Ebikon	Mixed	20 170 000	23 224 869	5.51%	20.90%
Gerliswilstrasse 78	Emmenbrücke	Residential	1 370 000	3 811 478	3.07%	0.00%
Blattenmoosstrasse 2, 4	Lucerne	Residential	10 600 000	12 336 571	4.15%	30.60%
Rue Cernil-Antoine 9, 11	La Chaux-de-Fonds	Residential	15 000 000	15 887 675	5.81%	5.75%
Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47	La Chaux-de-Fonds	Residential	63 710 000	70 168 409	5.80%	1.34%
Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B	Neuhausen am Rheinfall	Residential	8 540 000	9 383 767	4.90%	11.92%
Glarnerstrasse 25, 25A	Siebnen	Residential	11 030 000	9 763 430	4.09%	6.42%
Route du Léman 29	Saxon	Commercial	26 600 000	25 235 973	5.96%	0.00%
Route de Chippis 68E, 70A, 70C	Sion	Residential	13 860 000	13 403 374	4.43%	3.52%
Chemin de Mon-Repos 3, 5	Cheseaux-sur-Lausanne	Residential	16 180 000	15 096 532	3.56%	1.38%
Rue du Jura 4	Crissier	Residential	16 886 000	12 532 824	4.60%	0.56%
Rue du Jura 7	Crissier	Commercial	1 412 000	1 529 193	4.74%	2.69%
Rue de la Paix 1	Gland	Mixed	22 152 000	24 845 868	3.98%	2.45%
Rue de la Paix 3	Gland	Construction	9 728 000	8 520 638	0.00%	0.00%
Rue de la Paix 5	Gland	Residential	25 565 000	15 473 749	3.94%	5.71%
Rue de Savoie 4	Gland	Residential	7 188 000	7 074 638	3.47%	0.00%
Route de Berne 2	Lausanne	Residential	19 834 000	15 133 718	5.43%	2.41%
Rue du Bugnon 6, 8, 10	Lausanne	Residential	23 830 000	12 421 827	3.86%	0.24%
Avenue de Chailly 2	Lausanne	Mixed	10 102 000	9 397 632	3.67%	3.37%
Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1	Lausanne	Mixed	39 545 000	27 046 853	3.88%	0.44%
Rue de Genève 95	Lausanne	Commercial	4 854 000	5 805 522	6.33%	5.36%
Rue de l'Industrie 9, 11	Lausanne	Residential	14 342 000	9 191 745	4.50%	0.82%
Route du Pavement 75, 75A	Lausanne	Residential	7 611 000	6 045 513	4.61%	4.13%
Chemin des Rosiers 2	Lausanne	Residential	13 000 000	10 149 001	4.04%	4.23%
Chemin des Rosiers 3	Lausanne	Residential	14 370 000	11 580 391	4.19%	1.54%
Chemin des Rosiers 4	Lausanne	Residential	15 690 000	12 624 661	4.04%	1.51%
Chemin des Rosiers 5	Lausanne	Residential	15 570 000	11 723 540	3.93%	1.71%
Avenue de Sévelin 13A, 13B, 13C, 17D, 17E, 17F	Lausanne	Residential	249 119 000	152 535 899	3.74%	1.85%
Avenue de Sévelin 15	Lausanne	Mixed	33 260 000	27 748 640	4.28%	2.01%
Avenue du Théâtre 7	Lausanne	Commercial	32 733 000	35 024 920	4.56%	0.17%
Chemin de la Redoute 1, 3	Nyon	Residential	9 490 000	8 801 088	4.45%	0.31%
Chemin de Publoz 13, 15	Puidoux	Residential	30 950 000	24 267 519	4.60%	1.18%
Route de Sous-la-Ville 8	Puidoux	Residential	17 940 000	19 221 052	4.31%	2.19%
Rue de Crissier 9B	Renens	Residential	9 450 000	10 287 688	3.62%	2.63%
Route Cantonale 97A, 97B, 99A, 99B	St-Sulpice	Residential	48 296 000	38 314 471	3.43%	0.29%
Quai de Copet 6, 7, 8, 9	Vevey	Residential	17 040 000	19 310 789	3.99%	5.12%
Rue des Marronniers 8, 10	Vevey	Residential	10 829 000	7 229 563	4.22%	1.62%
Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42	Yverdon-les-bains	Residential	32 811 000	26 336 743	4.16%	1.59%
Zürichstrasse 49, 51, 53, 55 / Marktplatz 2, 3, 4, 5	Affoltern am Albis	Commercial	27 320 000	25 893 858	5.12%	6.40%
Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25	Dallikon	Residential	8 700 000	7 901 288	4.54%	0.00%
Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28	Horgen	Residential	88 860 000	74 742 416	3.00%	0.00%
Fabrikgasse 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Dammstrasse 18, 20, 22, 24	Horgen	Residential	161 380 000	126 469 502	2.90%	0.00%
Neugasse 18	Horgen	Commercial	134 140 000	125 827 200	5.67%	0.49%
Neugasse 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	Horgen	Residential	115 050 000	97 723 186	3.25%	2.06%
Neugasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	Horgen	Residential	82 060 000	64 226 947	3.30%	2.53%
Neugasse B3	Horgen	Construction	1 992 000	4 325 503	0.00%	0.00%
Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153	Meilen	Commercial	19 410 000	33 170 902	2.93%	2.14%
Alte Landstrasse 161	Meilen	Residential	10 920 000	10 544 489	3.80%	0.85%
Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B	Richterswil	Mixed	11 630 000	10 913 565	3.56%	1.73%
In der Luberzen 40, 42	Urdorf	Commercial	19 710 000	24 293 730	7.62%	48.87%
Javastrasse 2, 4	Volketswil	Commercial	21 580 000	25 442 212	6.83%	39.18%
Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31	Winterthur	Residential	73 240 000	70 316 027	0.00%	0.00%
Stüssistrasse 83	Zürich	Residential	17 940 000	16 104 443	2.66%	0.00%
<b>TOTAL</b>			<b>2 491 154 000</b>	<b>2 236 077 315</b>	<b>4.22%</b>	<b>6.65%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

## Geografische und sektorielle Diversifikation per 31.3.2025:



Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio ist vorwiegend im Wohnimmobiliensektor (67%) in der Westschweiz (45%) investiert.

**Die Anlagestrategie** besteht darin, mindestens 70% in **Wohnimmobilien in der Schweiz** zu investieren.

### ERWARTETE PERFORMANCE

Der Realstone RSF erzielte **eine Dividendenrendite von 2.50% per 31.03.2025** (2.63% basierend auf dem NIW), was der Anlagestrategie entspricht.

Der Fonds will **seinen Investoren regelmässige und stabile Renditen bieten**. Er strebt eine **Ausschüttung von 3% auf dem Nettoinventarwert (NIW)** an, indem er die Mietzinsausfallrate weiter auf 3% des Portfolios senkt und seine Strategie, bis 2029 mindestens zu 70% in Wohnimmobilien investiert zu sein, umsetzt.

### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Das Verwaltungsteam der Realstone SA plant ein qualitatives Wachstum des Portfolios, indem ausschliesslich nicht verwässernde und für den Fonds wertsteigernde Gelegenheiten selektioniert werden.

PIPELINE

Im Hinblick auf die Kapitalerhöhung hat der Fonds eine erste Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 94 Millionen in Neuenburg gekauft. Anschliessend hat die Fondsleitung beschlossen, einen Teil der in Winterthur gebauten Liegenschaft, die ursprünglich ganz als Stockwerkeigentum verkauft werden sollte, **zu behalten**. Drei von fünf Eingängen verbleiben daher als Renditeobjekte **mit einem Verkehrswert von insgesamt rund CHF 45 Millionen** im Fonds. Dank diesen Objekten **steigt der Wohnanteil** und nähert sich damit dem Wert von mindestens 70% an, der im Rahmen der Strategie angestrebt wird.

Neuchâtel	
Purchase Price	92 500 000
Use	Mixed
Macro rating	4.4/5
Gross yield on Purchase price	4.90%
ROE year 1/10	2.8% / 3%
Rental Reserve (Q70)	30%

Quelle: IMvestir Partners SA

Diese Liegenschaft mit 203 Wohnungen und 4896 m<sup>2</sup> Gewerbefläche befindet sich im Stadtzentrum von Neuenburg. Die Verwalterin schätzt, dass sie dank der erstklassigen Lage der Liegenschaft und des Know-hows des Verwaltungsteams **jährlich 1% des Mietzinspotenzials ausschöpfen** kann. Sie hat eine neue Hauswartung und eine neue lokale Immobilienverwaltung eingesetzt, um die Vermarktung dieses Objekts zu optimieren. Die Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) für die Gewerbeflächen (Retail und Büros) beläuft sich auf 5 Jahre, die Mietverträge sind indexiert und die Gewerbeflächen sind an erstklassige Mieter vermietet.

Winterthur	
Purchase Price	45 000 000
Use	Residential
Macro rating	5/5
Gross yield on Purchase price	3.80%
ROE year 1	3.00%
Rental Reserve (Q70)	At market

Quelle: IMvestir Partners SA

Dieses Bauprojekt im Wert von CHF 75 Millionen war bereits von 2022 bis 2024 Teil des Realstone-Fonds. Es umfasst 108 Wohnungen, von denen 44 als Stockwerkeigentum verkauft werden. **Die restliche Liegenschaft (64 Wohnungen) wird vermietet und generiert ein**

**Nettoergebnis von 3,0%** für den Fonds. Diese neue Liegenschaft leistet einen positiven Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen des Portfolios.

### Bauprojekte / Sanierungen / Umbau:

Die Verwalterin wird den Umbau des Octagon-Gebäudes vorantreiben (CHF 12 Millionen), die letzte Phase des Projekts in Gland in Angriff nehmen (CHF 32 Millionen) und die bebaubare Fläche einer Parzelle in Freiburg durch den Bau von zwei neuen Gebäuden (CHF 15 Millionen) und die Sanierung des aktuellen Gebäudes (CHF 3 Millionen) optimal ausnutzen.

Dank dieser Kapitalerhöhung **steigt die Bruttorendite bis März 2026 von 4,3% auf 4,4% und die ROE von 2,7% auf 2,8%.**

**Die im Rahmen der Kapitalerhöhung aufgenommenen Mittel werden wie folgt eingesetzt:**

	Investment volume (CHF millions)	Rental income (CHF millions)	Gross yield %	ROE % Average 1-10 years	Loan-to-value %	Residential %
<b>31 March 2025</b>	<b>2'491</b>	<b>105</b>	<b>4.22%</b>	<b>2.70%</b>	<b>29.7%</b>	<b>67.0%</b>
Acquisition - Neuchâtel	93	4.51	4.85%	2.90%	--	--
Delivery - Winterthur	45	1.75	3.90%	3.00%	--	+0.5%
Transformation - Octagon	12	1.40	11.70%	3.50%	--	--
Construction - Gland A8	40	1.80	4.50%	3.00%	--	+0.5%
Construction - Fribourg, JMM3	15	0.65	4.30%	3.00%	--	+0.2%
<b>Situation after capital increase*</b>	<b>2'696</b>	<b>115</b>	<b>4.27%</b>	<b>2.72%</b>	<b>26.5%</b>	<b>68.2%</b>
<b>Total investment opportunities</b>	<b>205</b>	<b>10</b>	<b>4.88%</b>	<b>3.00%</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

\* Including payment of dividend as of 2<sup>nd</sup> July 2025

Quelle: Realstone SA

## ESG

Die Realstone SA wendet **eine solide und integrierte ESG-Strategie für ihre verschiedenen Produkte** an. Dabei setzt sie konkrete Massnahmen zur **Energiewende** (Sonnenkollektoren, energetische Sanierungen) und zur Schaffung von **nachhaltigem und erschwinglichem Wohnraum** sowie eine **strikte Governance** um.

Die verschiedenen Nachhaltigkeitsmassnahmen tragen voll und ganz zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Liegenschaften bei, was das Hauptziel der Massnahmen im Bereich der nachhaltigen Entwicklung ist. Diese Verpflichtung, die bereits im Juli 2023 im Fondsvertrag des Realstone RSF formell festgelegt worden war, wurde von der Realstone SA kürzlich revidiert. Die Fondsleitung will die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2031 auf höchstens 10 kg/m<sup>2</sup>/Jahr (gemäss REIDA) senken. Zudem soll bis 2050 das Netto-Null-Ziel erreicht werden. Diese Änderungen, die von der FINMA genehmigt wurden, traten im Juni 2025 in Kraft.

#### TEAM DER REALSTONE SA:

Das eigens für den Realstone RSF zuständige Team bei der Realstone SA umfasst **6 Personen**. Diese verfügen über Know-how in **den Bereichen Immobilienverwaltung, Akquisition, Bau und Sanierung, Vermarktung, Immobilienfondsmanagement, Finanzen und Compliance**. Das Team kann zudem auf die **verschiedenen Kompetenzen innerhalb der Realstone SA** zurückgreifen, die **47 Personen** zählt, welche 4 Immobilienanlagevehikel mit 238 Liegenschaften in der Schweiz und einem Mietertrag von rund CHF 200 Millionen verwalten.

Im Jahr 2024 wurde das Team durch die Einstellung von **8 weiteren Mitarbeitenden** in den Bereichen Investorenmanagement und -betreuung, Portfoliomanagement, Transaktionen, Immobilienverwaltung, Bau/Sanierung und nachhaltige Entwicklung verstärkt. Darüber hinaus hat die Realstone SA **einen internen Pool mit zwei spezialisierten Assetmanagern geschaffen, die spezifische Vermögenswerte verwalten** (sie betreuen jeweils 10 bis 12 Liegenschaften), was eine grössere Nähe zu den Liegenschaften, eine optimale Umsetzung der Betriebsstrategie, ein aktives Monitoring des Businessplans jeder Liegenschaft, eine bessere Vorausplanung für die Vermarktung und/oder die nach Ablauf der Mietverträge durchzuführenden Arbeiten ermöglicht. Anders gesagt: Die Verwalterin kann so **das Wertpotenzial der Liegenschaften ausschöpfen**, indem sie deren Mietwert erhöht und die Unterhaltskosten optimiert, **wodurch die EBIT-Marge steigt**.

Dank dem Netzwerk des Teams verfügt der Realstone RSF zudem 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.-Das Team der **Abteilung Bau / Sanierung**, das in Lausanne und Zürich angesiedelt ist, **zählt insgesamt 13 Personen**, sodass sich die Verwalterin auf interne, d. h. nicht delegierte Machbarkeitsanalysen stützen und so proaktiv auf die Wertschöpfung des Portfolios einwirken kann.

---

## 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 2025.*

---