



# IMvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: DUFOUR Light Industrial &  
Logistics**

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



---

## DUFOUR LIGHT INDUSTRIAL & LOGISTICS

Die DUFOUR Investment Foundation wurde 2023 gegründet. Sie richtet sich ausschliesslich an Vorsorgeeinrichtungen und sonstige steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge mit Sitz in der Schweiz sowie an andere im Bereich der beruflichen Vorsorge tätige steuerbefreite privat- oder öffentlich-rechtliche Einrichtungen in der Schweiz.

Die DUFOUR Investment Foundation delegiert das Management an die Quantus AG, die von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen ist und einen Track Record von 10 Jahren im Industrie- und im Logistiksektor vorweisen kann.

Die DUFOUR Investment Foundation lanciert die Anlagegruppe DUFOUR Light Industrial & Logistics und **strebt ein Emissionsvolumen von CHF 40 bis 60 Millionen** für den Erwerb eines Startportfolios im Wert von CHF 80 Millionen mit einer Bruttorendite von insgesamt 6,7% und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 13 Jahren an.

Ziel der Anlagegruppe ist es, dank dem Netzwerk des Investment Managers und von dessen Kenntnis des Industrieimmobilienmarktes bis 2030 ein Volumen von CHF 500 Millionen zu erreichen.

---

## 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 DUFOUR Light Industrial & Logistics wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

MANAGEMENTSTIL CORE / CORE+: «INVESTITIONEN IN BETRIEBSNOTWENDIGE LIEGENSCHAFTEN IN DER GANZEN SCHWEIZ, DIE VON ANKERMIETERN HOHER BONITÄT IM RAHMEN LANGFRISTIGER MIETVERTRÄGE GENUTZT WERDEN»

Die Anlagegruppe investiert in **betriebsnotwendige Liegenschaften in der ganzen Schweiz**. Diese Liegenschaften werden auf der Grundlage **langfristiger Mietverträge** an Ankermieter **hoher Bonität** vermietet.

Der **Industrie- und der Logistiksektor bietet ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial**. Die Schweizer Wirtschaft ist stabil und zeichnet sich durch hohe Innovationskraft aus. Darüber hinaus schlägt sich die heute höhere Automatisierung in einem erhöhten Platzbedarf für Maschinen und Anlagen nieder. Die restriktiven Bau- und Verkehrsvorschriften für kommerziell genutzte Immobilien sowie beschränkte Landreserven führen zu Angebotsbeschränkungen und langfristigen Wertsteigerungspotenzial.

Das Managementteam **verwaltet** die Anlagegruppe **aktiv**. Angestrebt wird eine Gewichtung von mindestens 75% in der Strategie «Core/Core+», von höchstens 20% in «Value-Add» und von höchstens 5% in «Opportunistic». Die Beimischung als «Satellite» in ein bestehendes «Core»-Portfolio **verbessert die Diversifikation und das Risiko-/Rendite-Verhältnis**.

Risk/Return Profile



Quelle: DUFOR Investment Foundation

Das Anlageziel ist die **Erwirtschaftung risikogerechter nachhaltiger Erträge sowie langfristiges Kapitalwachstum**. Zu diesem Zweck wird in Liegenschaften mit interessantem Risiko-Rendite-Verhältnis investiert und «Sale & Rent Back»- sowie «Build to Suit»-Transaktionen eingesetzt.

## ANLAGEZIEL DER ANLAGEGRUPPE DUFOUR LIGHT INDUSTRIAL & LOGISTICS

Da es sich beim Produkt um eine Anlagestiftung handelt, wird empfohlen, es am offiziellen Referenzindex für diese Art von Investitionen, dem «KGAST Immobilien Schweiz: Geschäft» (NAV-basiert), zu messen.

Ziel ist der schweizweite Erwerb von **kommerziell genutzten betriebsnotwendigen Immobilien** mit hoher **Drittverwendbarkeit**, die von **Ankermietern** hoher **Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge genutzt werden**. Die Anlagestrategie besteht darin, für die Anleger risikogerechte nachhaltige Erträge sowie langfristiges Kapitalwachstum zu erwirtschaften. Die Risikoprämie für die Immobilien der Anlagegruppe DUFOUR Light Industrial & Logistics ist deutlich höher als diejenige von anderen Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. **Angestrebt wird eine ROE von 7% pro Jahr.**

Zur Umsetzung dieser Anlagestrategie zielt die Quantus AG auf Liegenschaften im Wert von **CHF 10 bis 35 Millionen** ab, die eine **Bruttorendite von mindestens 5,5%** und eine Cashflow-Rendite von 5 bis 7% abwerfen sollen. Die ausgewählten Liegenschaften müssen zudem eine hohe Drittverwendbarkeit aufweisen.

## MUSTERPORTFOLIO / PIPELINE

Pipeline						
Location	Industry	Purchase Cost	Gross Yield	WAULT (in years)	Number of tenants	Strategy
St. Gallen	Technology	30 000 000	6.0%	15	1	Core
Zürich	Environmental engineering	8 000 000	6.3%	10	1	Core
Graubünden/ GR	Packaging	15 000 000	6.8%	10	1	Core
Neuenburg/ NE	Packaging	15 000 000	8.8%	15	1	Core
Aargau	Mechanical Engineering	13 000 000	6.0%	10	1	Core
<b>TOTAL</b>		<b>81 000 000.00</b>	<b>6.70%</b>	<b>13</b>		

Quelle: IMvestir Partners SA

*Diese Liste ist nicht vertraglich bindend. Die Anlagestiftung 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.*

Dank seinem Netzwerk hält das Management Team der Quantus AG ein **Startportfolio bestehend aus 5 Liegenschaften** mit einem Anschaffungswert von rund **CHF 80 Millionen**. Diese Industrieliegenschaften sind jeweils an Einzelmietler vermietet und weisen eine durchschnittliche WAULT von 13 Jahren sowie eine durchschnittliche Bruttorendite von 6,7% auf. Zudem verfügt der Investment Manager über eine **Pipeline von rund CHF 300 Millionen**.

Folgende Zielwerte sollen in der Stabilisierungsphase erreicht werden:

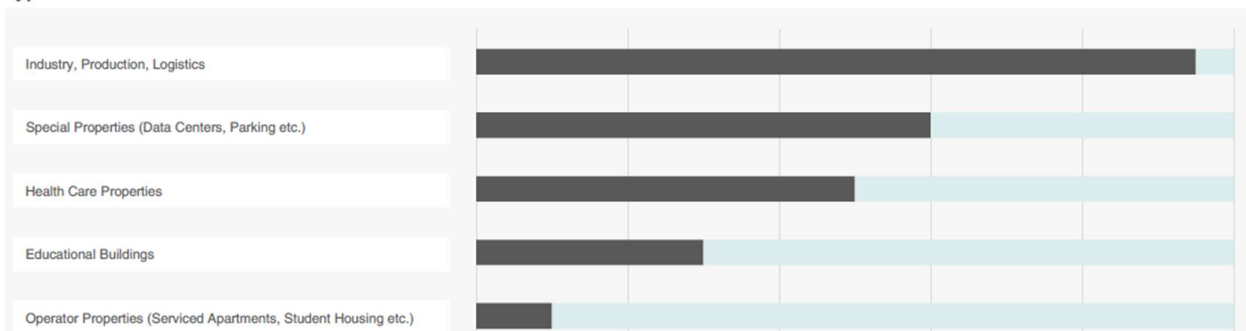
	Start phase	Stabilization phase
Gross Yield	6%-7%	5%-6%
Ebit-Margin	80%-84%	80%-82%
Net income	65%-75%	66%-69%
LTV	30%-50%	25%
CF yield	6%-9%	4.4%-5.6%
TER <sub>ISA GAV</sub>	appr- 0.7%	appr- 0.7%

Quelle: IMvestir Partners SA

### Angestrebte Diversifikation:

Die Stiftung strebt folgende Mieterdiversifikation an:

#### Types of Use



Quelle: DUFOUR Light Industrial & Logistics

Die Anlagestrategie besteht darin, in **Schweizer Industrieliegenschaften zu investieren, wobei der Fokus auf Industrie, Logistik und Produktion liegt**.

## ERWARTETE PERFORMANCE

Die Anlagegruppe wird die **Erträge thesaurieren**, um sie in neue Vermögenswerte zu reinvestieren, das Portfolio instand zu halten und das Wachstum der Stiftung voranzutreiben.

Die DUFOUR Light Industrial & Logistics zielt darauf ab, durch schweizweite Investitionen in kommerziell genutzte betriebsnotwendige Immobilien mit hoher Drittverwendbarkeit, die von Ankermietern hoher Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge genutzt werden, eine stabile **Cashflow-Rendite von 5 bis 7%** zu erwirtschaften.

## ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Das Management Team der Quantus AG will das Portfolio der Anlagegruppe bis zur Erreichung des strategischen Ziels rasch ausbauen. Die Anlagegruppe dürfte somit **jährlich um rund CHF 100 Millionen** wachsen, damit sie **bis in fünf Jahren eine Grösse von CHF 500 Millionen** erreicht.

## ESG

Die Quantus AG hat die UNPRI (United Nations Principles for Responsible Investment) unterzeichnet und ist Mitglied von Swiss Sustainable Finance, dem führenden Schweizer Verband im Bereich der nachhaltigen Finanzen. Die Anlagegruppe wird Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Die DUFOUR Investment Foundation verfolgt eine **nachhaltige und strategisch verankerte ESG-Strategie**, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihres Immobilienbestands deutlich zu reduzieren.

### **-Environment:**

Ziel ist die Einhaltung internationaler und nationaler Standards wie zum Beispiel LEED, Plusenergiehaus oder Minergie. Der Fokus liegt auf erneuerbaren Energien, die durch Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Wärmerückgewinnung erzeugt werden. Zudem setzt die Stiftung zur Reduzierung der Umweltauswirkungen von betriebsnotwendigen Liegenschaften «Green Leases» ein.



#### **-Social:**

Die DUFOUR Investment Foundation bindet in ihr Tagesgeschäft Nachhaltigkeitskriterien sowie markt- und kundenorientierte Prozesse ein und baut langfristige Partnerschaften mit Investoren und Mietern auf, um einen partnerschaftlichen Dialog mit allen Stakeholdern herzustellen.

Ausserdem verpflichtet sich die Stiftung, durch die Nutzung neuer Technologien und die Unterstützung von Innovation, die einheimische Technologieentwicklung zu fördern.

Der Investment Manager sensibilisiert die Partner und Dienstleister für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Da die meisten Liegenschaften über «Sale & Rent Back»-Transaktionen erworben werden, werden bei diesen Liegenschaften sogenannte «Green Leases» angewendet. Dabei handelt es sich um Mietverträge, welche die Nachhaltigkeit fördern und einen Beitrag zur «grünen» Transformation der Liegenschaft leisten können.

#### **-Governance:**

Der Investment Manager strebt eine langfristig orientierte und risikobewusste Umsetzung der Unternehmensstrategie an und führt verantwortungsvolle Investitionen nach den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UNPRI durch.

Die Quantus AG wendet einen transparenten Investitionsprozess unter Einbezug von unabhängigen Fachexperten an. Ausserdem sollen mittels interner Prozesse und Weisungen sowie unabhängiger Organe Interessenkonflikte vermieden werden.

#### **TEAM DER QUANTUS AG:**

Die Quantus AG wurde 1980 gegründet und ist seit 2001 von der FINMA zugelassen. Dem Team gehören **9 Personen** an. Sie verfügen über hohe Kompetenzen in den Bereichen **Finanzen, Verwaltung einer Anlagestiftung, Immobilienmanagement in der Schweiz und in Europa sowie Immobilien-Transaktionen. Die Quantus AG ist auf Asset Management, Portfolio Management und Immobilienfinanzierungen spezialisiert.** Im Laufe der Jahre hat die Quantus AG umfassendes Know-how im Bereich der **Industrie- und Logistikliegenschaften** erworben.

Dank diesem **Know-how** kann das Managementteam **komplexe** und investitionsintensive **Transaktionen** rasch abwickeln. Zudem ist die Quantus AG im **«Sale & Rent Back»- und «Build to Suit»-Bereich** bestens vernetzt, sodass auch immer wieder Off-Market-Transaktionen



zustande kommen oder direkter Kontakt zu Firmeneigentümer entstehen. Zu guter Letzt umfasst das Team **Experten für das Projektmanagement mit Einzelmietern**, die insbesondere die Bonität der Mieter und die Risiken gründlich analysieren können.

Als inhabergeführtes Boutique-Unternehmen profitiert die Quantus AG von **kurzen Entscheidungswegen** und agiert als effizienter und flexibler Partner und Transaktionsmanager. Da das Team schon seit vielen Jahren besteht, ist der **Teamzusammenhalt** sehr gross.

Dem Investment Manager Quantus AG ist der **Track Record von DAGSIS** zuzuschreiben. Einer von ihm bis 2023 erfolgreich verwalteten Anlagegruppe im Bereich Gewerbe- und «Spezialimmobilien», die 2016 von Quantus AG aufgelegt wurde und per 30.6.2023 ein Gesamtanlagevermögen von CHF 255 Millionen auswies.

Dem Stiftungsrat gehören vier Personen an, die als fachkundige Spezialisten eine professionelle und schlanke Organisation gewährleisten. Sie verfügen dank ihren vielseitigen beruflichen Laufbahnen entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Immobilien- und Finanzsektors über umfassendes Fachwissen und haben auch grosses Know-how im Bereich der Nachhaltigkeit.



---

## 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 Januar 2025.*

**Das Anlagevehikel in diesem Dokument ist steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz sowie anderen im Bereich der beruflichen Vorsorge tätigen steuerbefreiten privat- oder öffentlich-rechtlichen Einrichtungen in der Schweiz vorbehalten.**

---