



Der lange Weg zu
Netto-Null



Energetische Sanierung schafft Mehrwert

Anlagegruppe Realstone
Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

15.11.2023

Agenda



Begrüßung



Wie baut Realstone nachhaltig?



100% erneuerbare Wärmeproduktion in Horgen



Ernegetische Sanierung schafft Mehrwert



Apéro



G R E S B[®]



Picard Angst

Picard Angst ist ein unabhängiger Schweizer Finanzdienstleister. Seit 2003 bieten wir institutionellen Anlegern einen umfassenden Service im Bereich strukturierter Produkte. Mit unserem ESG Competence Center bieten wir nachhaltige Anlagen an und verstehen uns als Sparringspartner, der mit Ihnen eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene ESG-Strategie erarbeitet.

Wir entwickeln und verwalten ebenfalls eigene Investmentfonds und übernehmen individuelle Vermögensverwaltungs-Mandate. An zwei Standorten setzen sich 40 topqualifizierte Mitarbeitende täglich für den Erfolg der Anlagen unserer Kunden ein. Picard Angst untersteht der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.

Traditionelle Werte. Schweizer Stärken. Nachhaltige Zukunft. Diese Werte begleiten Picard Angst seit über 20 Jahren.

Signatory of:



4.5bn
AuM

40
Mitarbeitende

Seit
2003

1
Familie

8
Funds

3
Standorte

Im Überblick

Picard Angst



Kennzahlen

Realstone SA

4.30 Mia.

AUM in CHF

231

Gebäude in der Schweiz

70%

Wohnimmobilien

4

Investitionslösungen



38

Mitarbeitende



2020



2021



Kennzahlen

Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

308 Mio.

AUM in CHF

83%

Französische Schweiz

84%

Wohnimmobilien

3.0%

Zielrendite auf Eigenkapital

25%

Zielverschuldungsfaktor

20 kg CO₂

/ m² / Jahr
Nachhaltigkeitsziel



Schweiz: Nachhaltigkeit und Herausforderungen

Nachhaltiges Engagement der Schweiz

2017

Paris Agreement
vom Bund ratifiziert

2019

Netto-Null-
Kohlenstoff-Ziel für
2050 festgelegt

2023

Bundesgesetz über die Ziele
des Klimaschutzes
(Klimaschutzgesetz, KSG)
verabschiedet

Verordnung zur Umsetzung des
Energiegesetzes im Kanton
Genf

Laufende Revision des
Energiegesetzes im Kanton
Waadt



Schweizer Immobilienmarkt

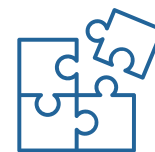
Überwindung der Hindernisse für eine nachhaltige Zukunft



Renovierung
bestehender
Gebäude und
energieeffizientes
Bauen



Anreize für
Eigentümer zu
investieren



Innovation zur
Steigerung der
Nachhaltigkeit
nutzen



Energieverwaltung

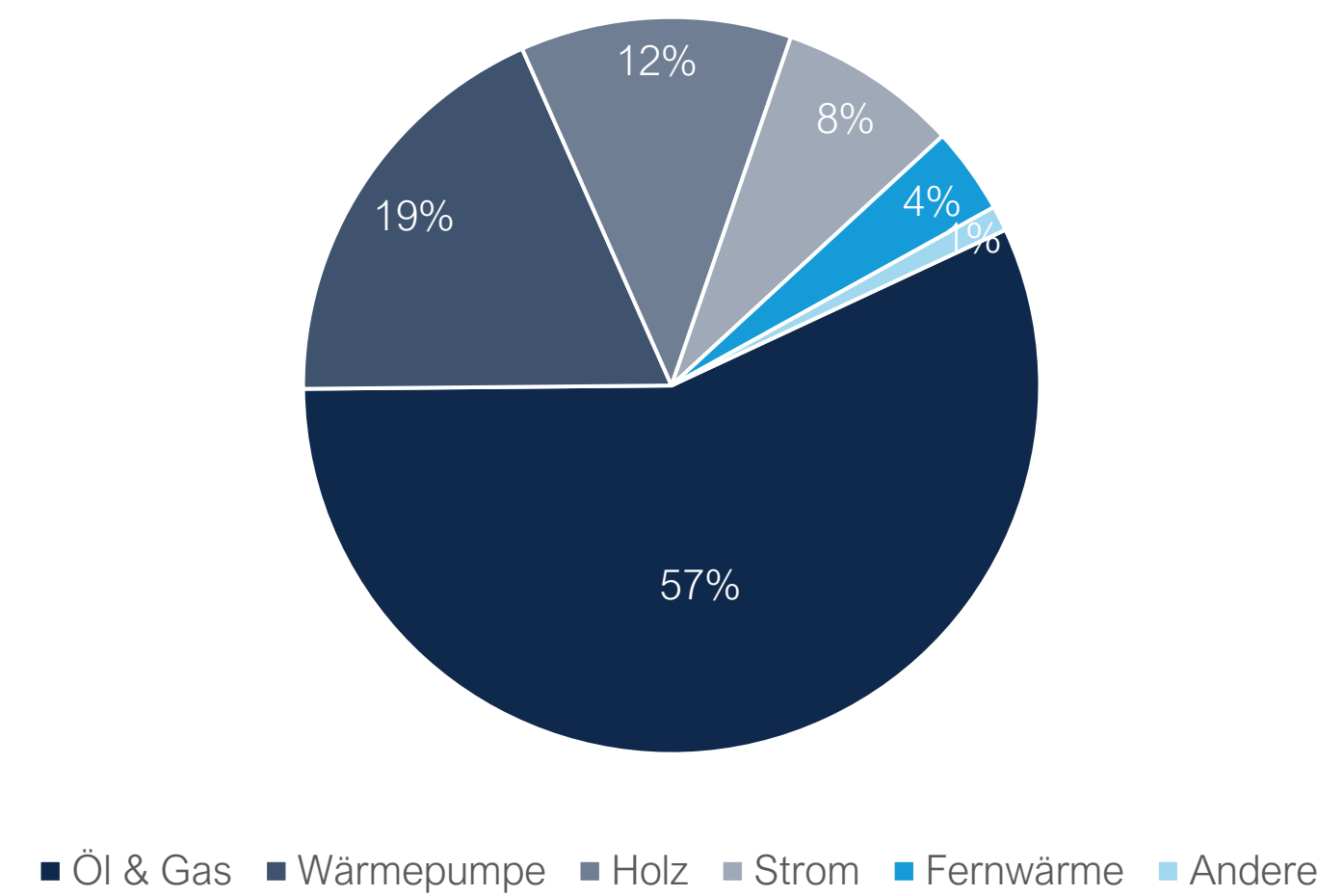


Transparente
Berichterstattung an
die Stakeholder



Die Herausforderung der Erneuerung in der Schweiz

Heizquellen in der Schweiz (BFS 2022 auf der Grundlage der Wohnfläche)



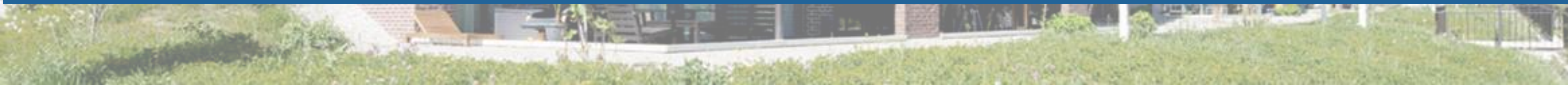
Beispiel eines "Standardgebäudes",
mittelalterlich, nicht denkmalgeschützte Architektur

Kanton GE:
Steuerbefreiung für
20 Jahre
Bis zu 42% der
Kosten

Energieeffizienz Gebäude (IDC)	Kosten der Sanierung	Kosten Renovierung in % Kaufpreis	Subvention in % Renovierung
300-500 MJ/m²	CHF 1'000.-/m² SRE	30% - 40%	10%
500-600 MJ/m²	CHF 1'500.-/m² SRE	40% - 50%	
> 600 MJ/m²	CHF 1'750.-/m² SRE	50% - 70%	



EESG Realstone Strategie



Ein umfassender 360°-Ansatz

BETTER ECONOMY

Durch Investitionen in energetische Sanierungen und Neubauten werden Einsparungen für Mieter erzielt und die Rendite der Investoren sichergestellt.

BETTER ENVIRONMENT

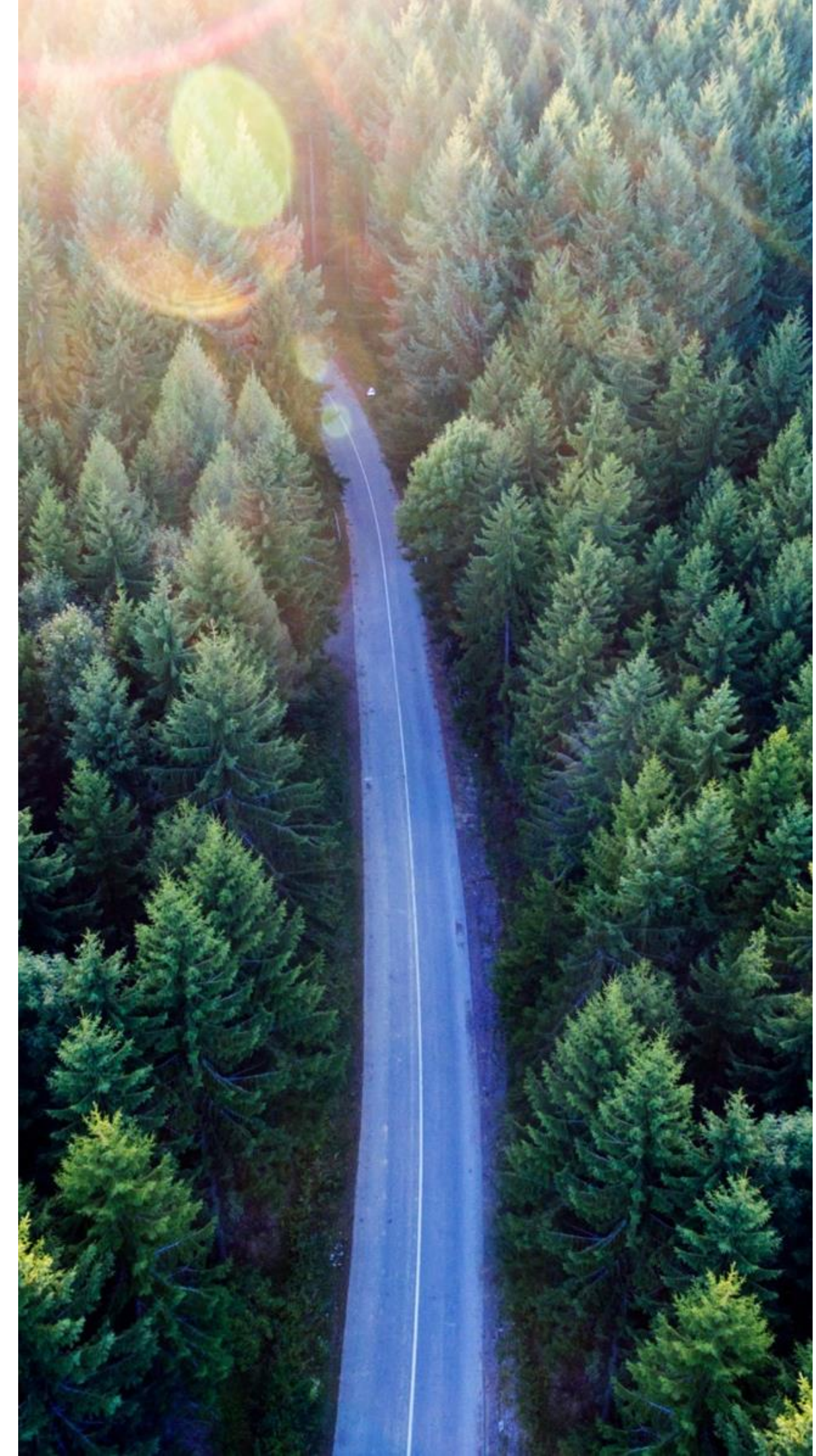
Die Verpflichtung besteht, die CO₂-Emissionen auf 20 kg/m²/Jahr zu begrenzen.

BETTER SOCIETY

Die Investitionen erstrecken sich auch auf das Wohlbefinden der Mieter, einschliesslich einer Vielzahl von Dienstleistungen.

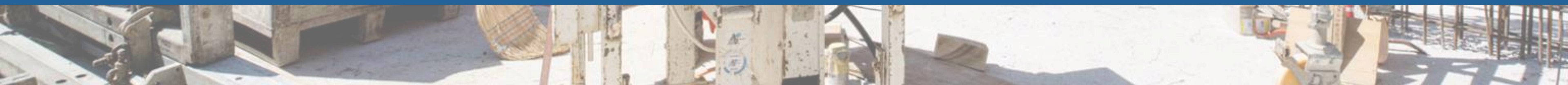
BETTER GOVERNANCE

Der UN Global Compact wird unterstützt. Die Nachhaltigkeit wird durch GRESB gestärkt.
Transparenz ist durch den Nachhaltigkeitsbericht gegeben.





Konkrete Beispiele für Nachhaltigkeit und Wertschöpfung



Chavannes-Près-Renens

Baujahr / Umbau	1970	2022	
Anzahl Wohnungen	77	77	
Heizung	Gaz	Fernwärme	
Marktwert	16.1 Mio CHF	23.5 Mio CHF	
Kaufpreis	15.5 Mio CHF	19.5 Mio CHF	
Brutto-Rendite	6.02%	5.4%	
Sanierungskosten	-	3.8 Mio CHF	
CO ₂ -Emissionen	61 (Kg /m²/Jahr)	21 (Kg/m²/Jahr)	-66%
Wärmeausgaben Index	741 (MJ /m²)	537 (MJ/m²)	
Photovoltaik-Leistung	0 kWc	31.10 wWc	
Mieterspiegel MS	9'68 KCHF	1'059 KCHF	+9%



ROI
2.3%

Renovierung und Aufstockung um eine Etage, Solvalor 61

Lausanne

Baujahr / Umbau	1970	2022	
Anzahl Wohnungen	30	34	
Heizung	-	Fernwärme	
Marktwert	6.6 Mio CHF	13.3 Mio CHF	
Kaufpreis	6.3 Mio CHF	10.3 Mio CHF	
Brutto-Rendite	7.2%	6.4%	
Sanierungskosten	-	5.5 Mio CHF	
CO ₂ -Emissionen	22 (Kg /m²/Jahr)	10 (Kg/m²/Jahr) (-%)	-57%
Wärmeausgaben Index	492 (MJ /m²)	337 (MJ/m²) (-%)	
Photovoltaik-Leistung	-	31.1 KWc	
Mieterspiegel MS	472 KCHF	656 KCHF (+39%)	+39%



Renovierung, Aufstockung um 2 Stockwerke, Neupositionierung, RSF

Lausanne

Baujahr / Umbau	1972	2022	
Anzahl Wohnungen	41	54	
Heizung	Mazout	Gas, Wärmepumpe	
Marktwert	7.6 Mio CHF	18.6 Mio CHF	
Kaufpreis	7.1 Mio CHF	15.1 Mio CHF	
Brutto-Rendite	4.9%	6.9%	
Sanierungskosten	-	7.6 Mio CHF	
CO ₂ -Emissionen	19.24 (Kg/m ² /Jahr)	12 (Kg/m ² /Jahr)	-37%
Wärmeausgaben Index	414 (MJ /m ²)	308 (MJ/m ²)	
Photovoltaik-Leistung	0.00	41.36 KWc	
Mieterspiegel MS	377 KCHF	1038 KCHF	+178%



ROI
8.8%



Conclusion

Investieren heute für den Erfolg von Morgen

Der Nutzen, den wir aus unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten zusätzlich zu den Umweltauswirkungen ziehen können:

- ✓ Senkung der Betriebskosten
- ✓ Steigerung der Attraktivität von Gebäuden
- ✓ Sicherung des Cashflows angesichts möglicher regulatorischer Änderungen (Steuern, Renovierungsverpflichtungen, Rückgang von Subventionen usw.)

→ Verstetigung der Erträge und langfristige Wertschöpfung

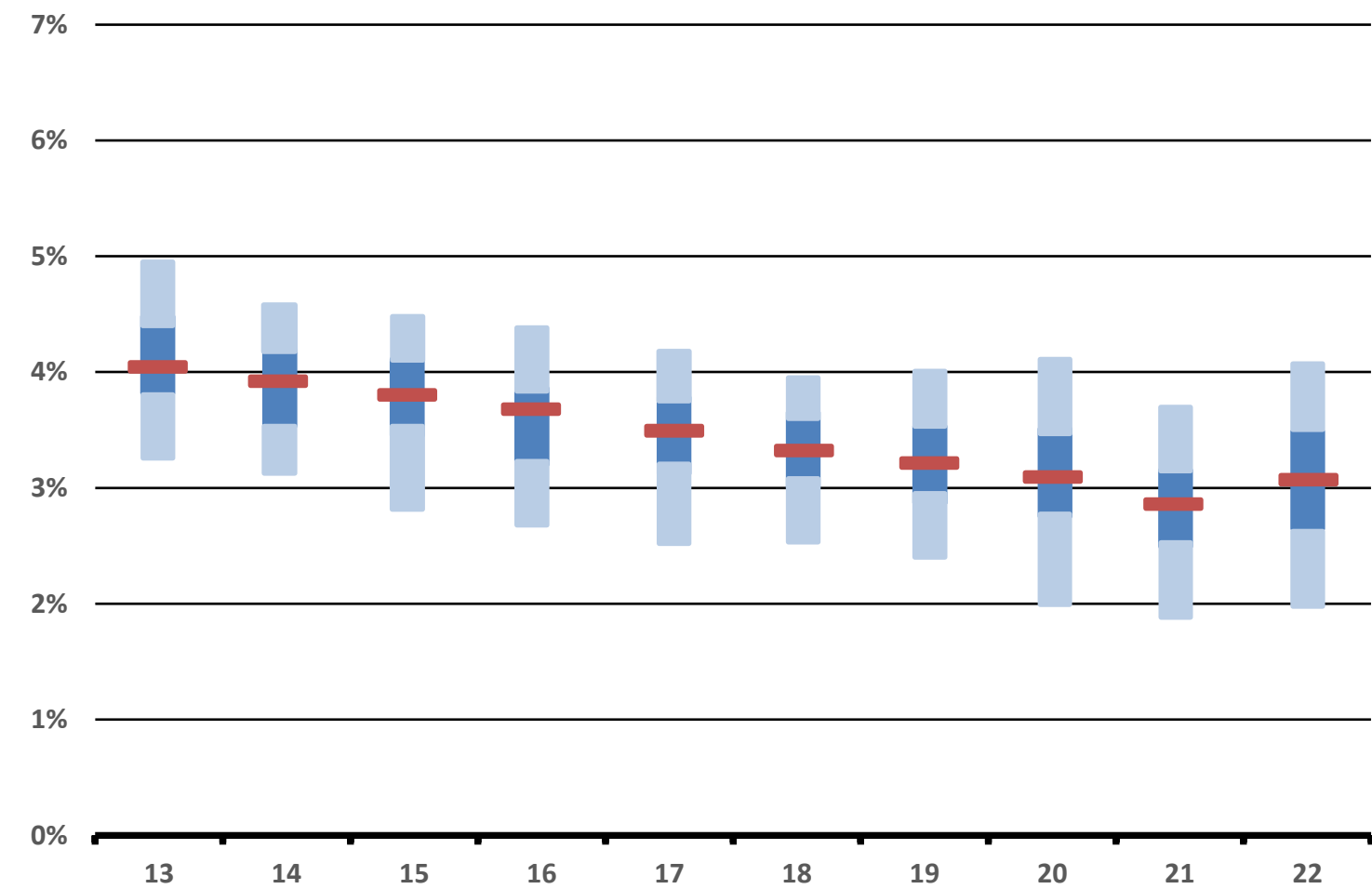




Immobilien Westschweiz

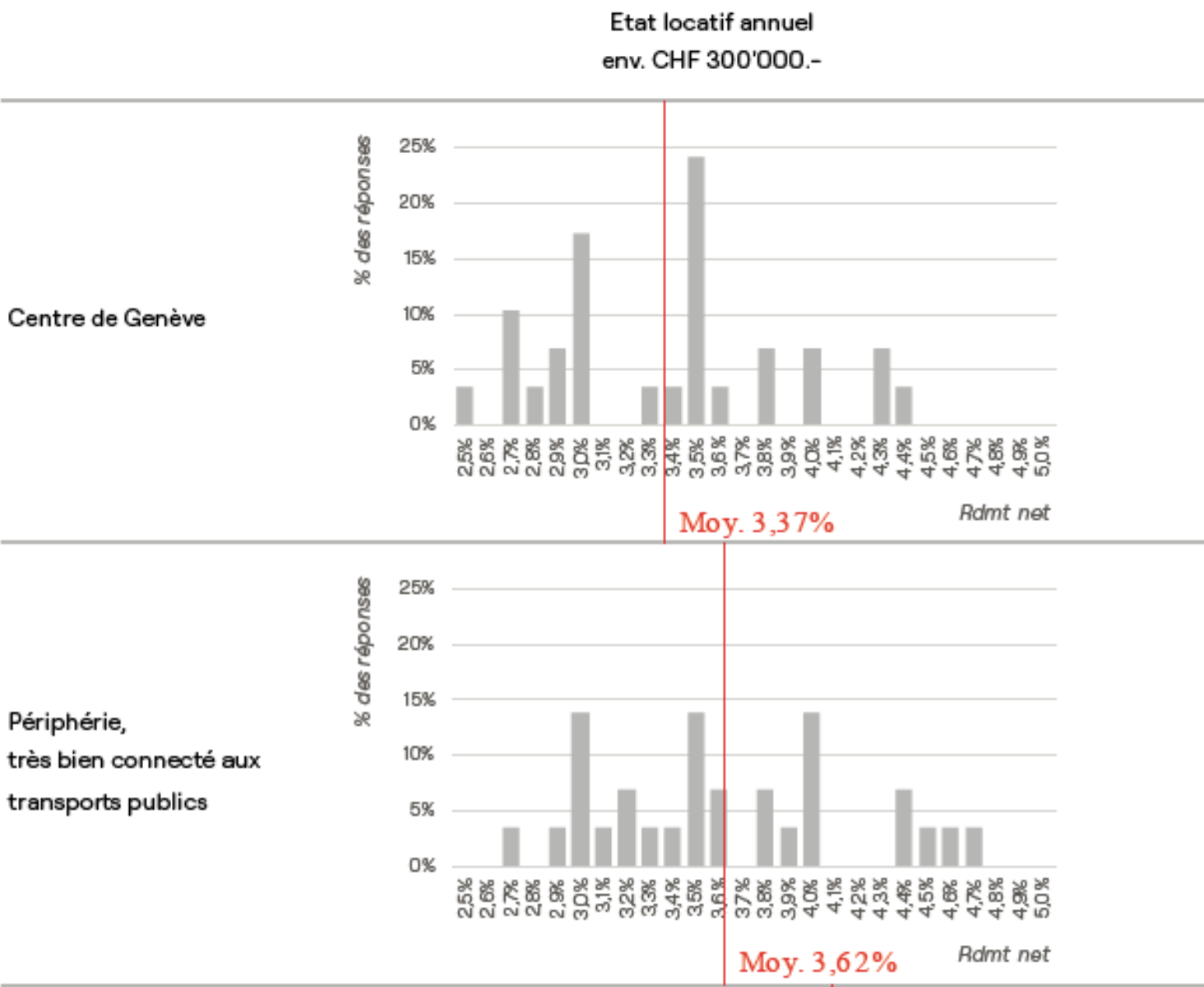


Niedrige Transaktionspreise



Durchschnittliche Bruttorendite in der Schweiz: Mietwohnungsbau

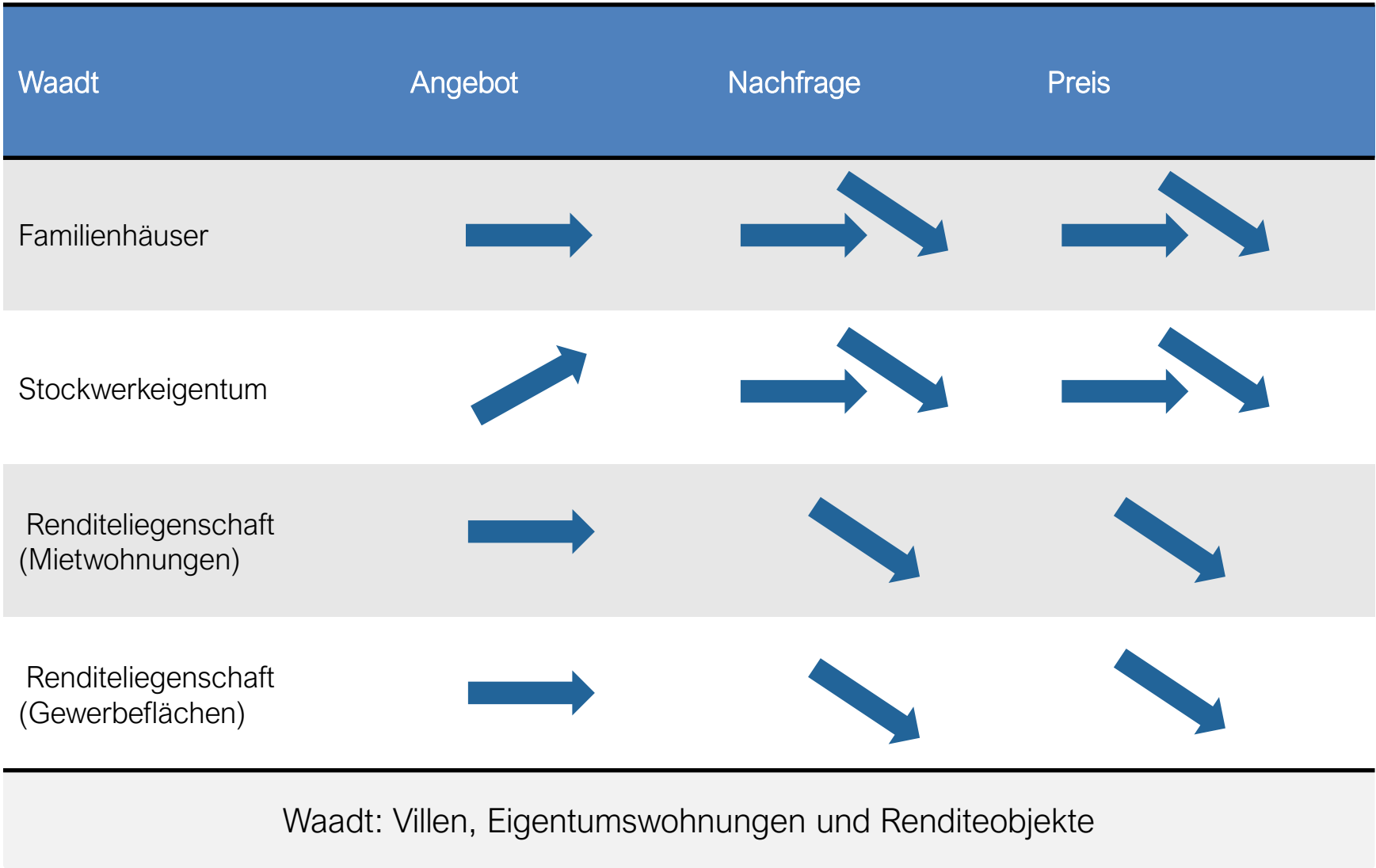
Quelle: Wüest Partner, Immo-monitoring, 2023



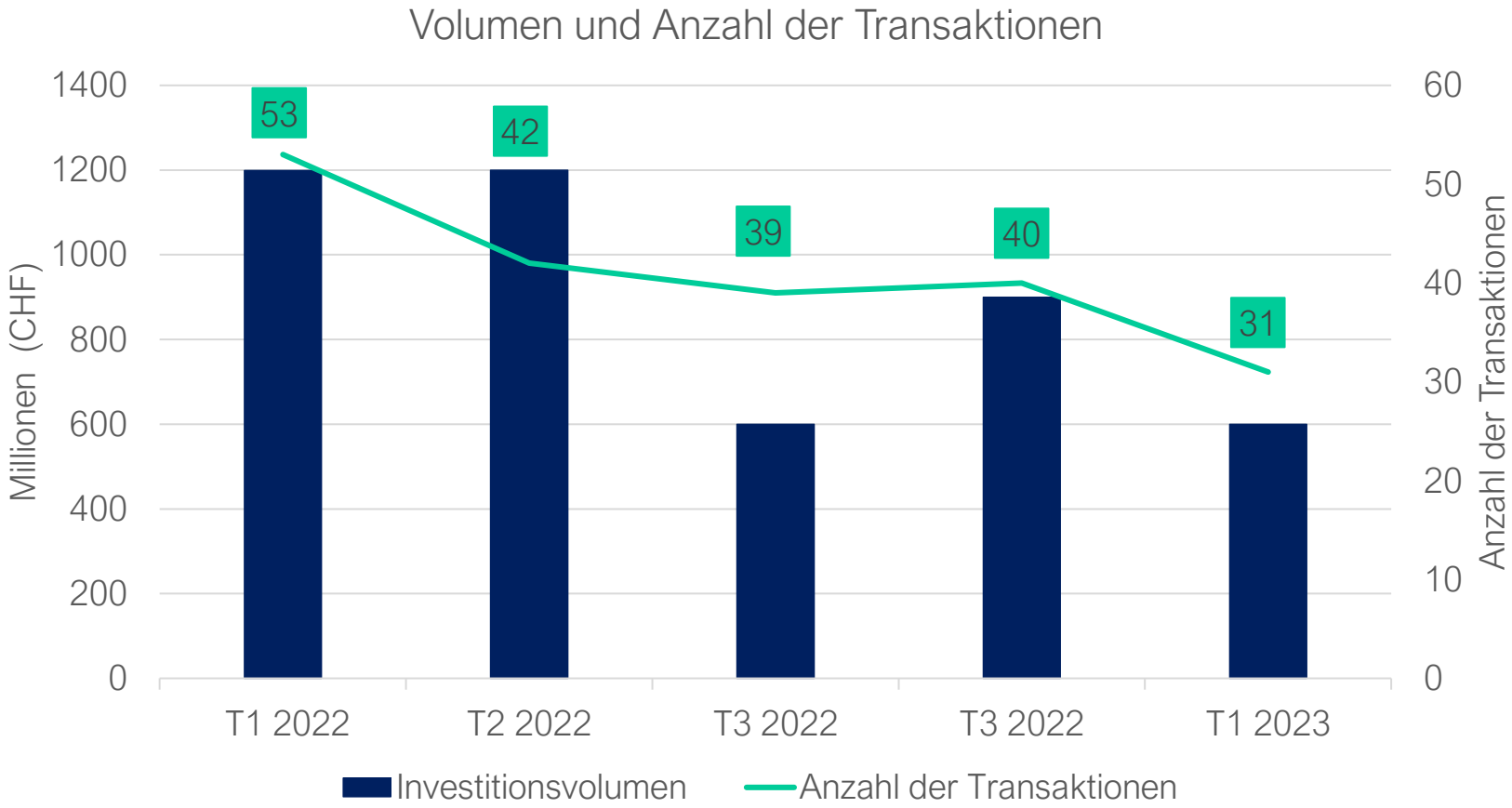
Streuung unter den Käufern: Erwartungen der Investoren in Bezug auf die Bruttorendite bei Wohnimmobilientransaktionen in Genf

Quelle: Grange, 2023

Rückgang der Immobilientransaktionen



Quelle: BCV

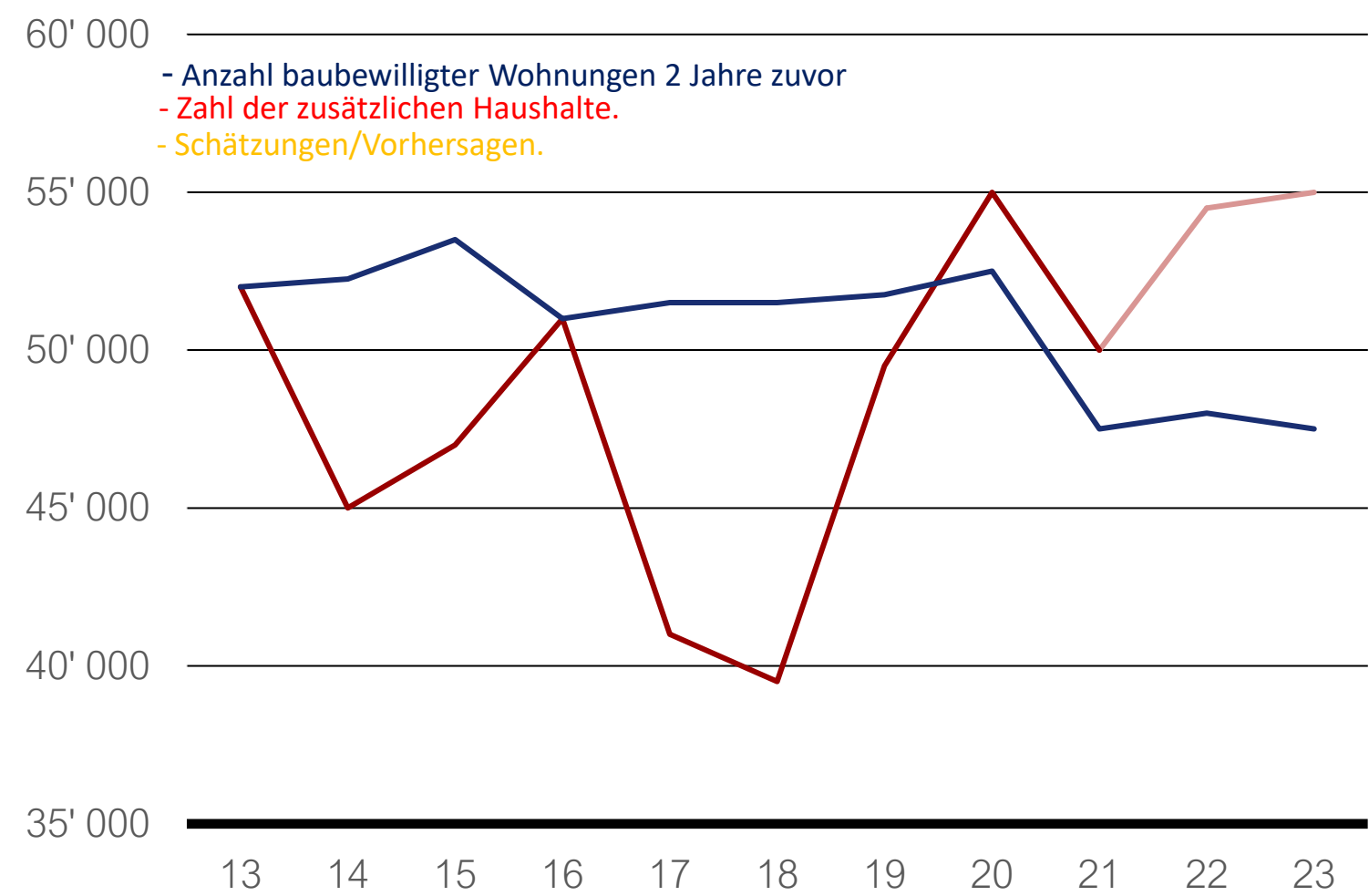


Genf: Renditeimmobilien

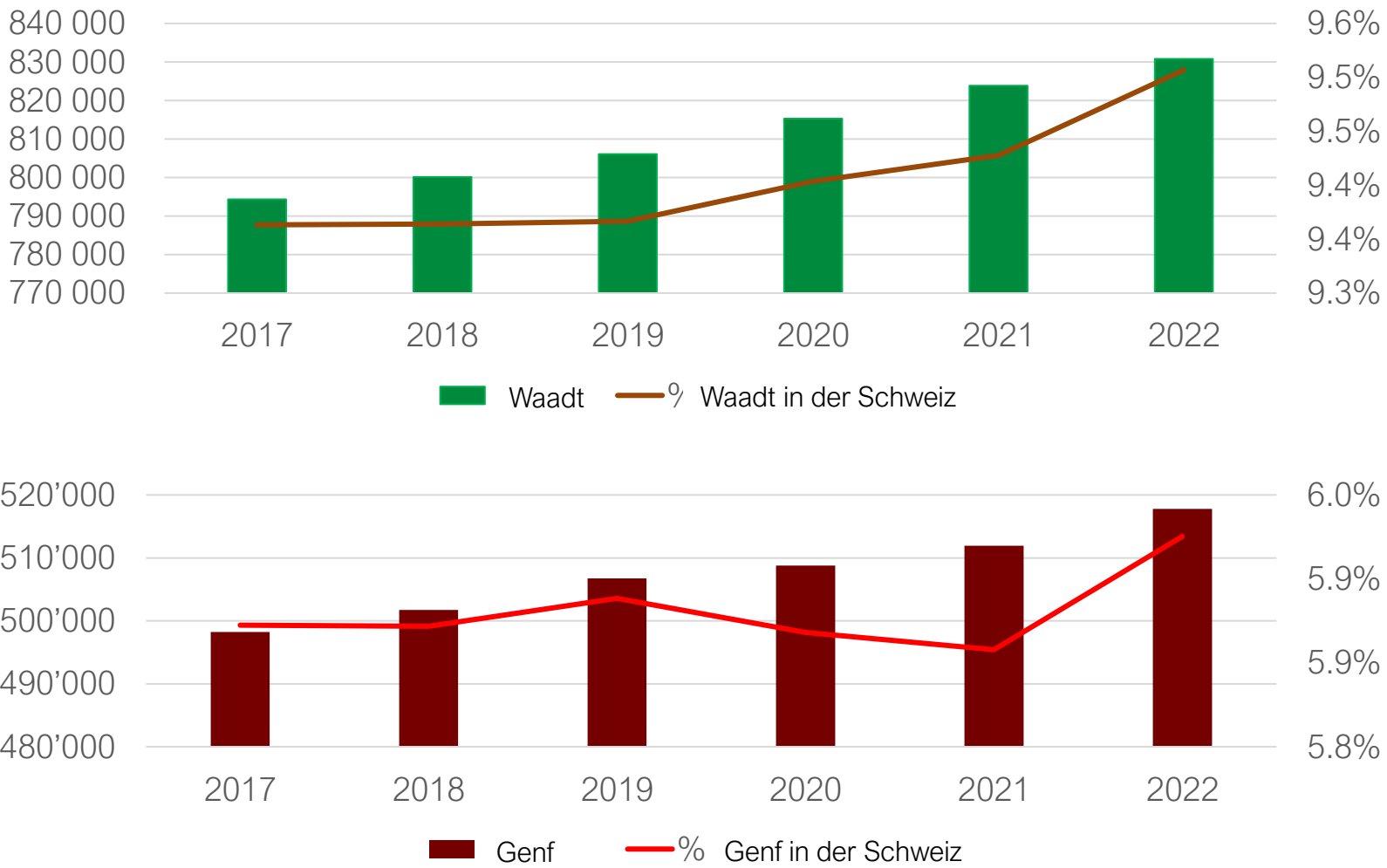
Quelle: Naef, registre foncier GE



Die Attraktivität Westschweizer Immobilienmärkte



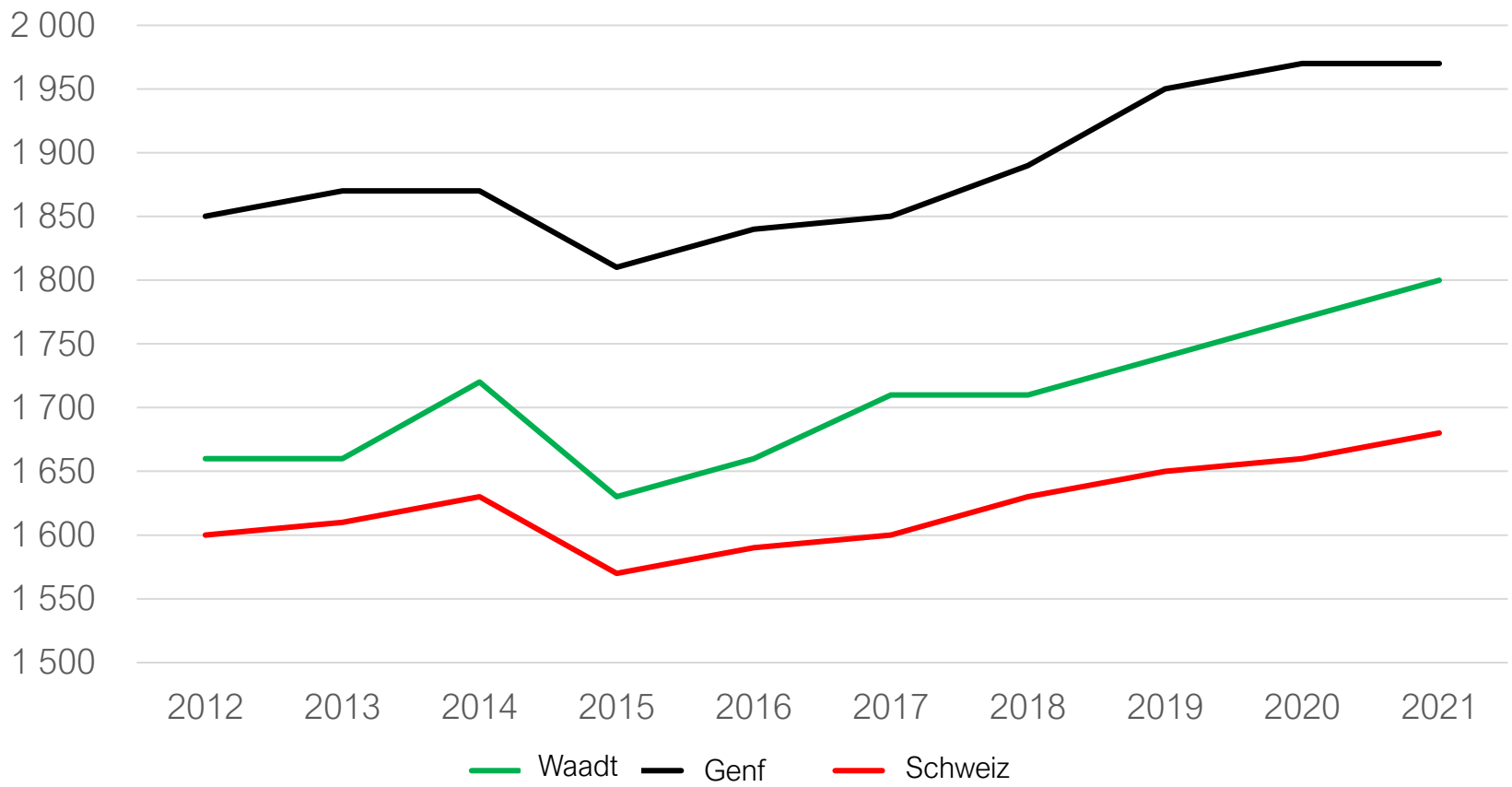
Deutliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in der Zukunft



Waadt und Genf mit wachsender Bevölkerung

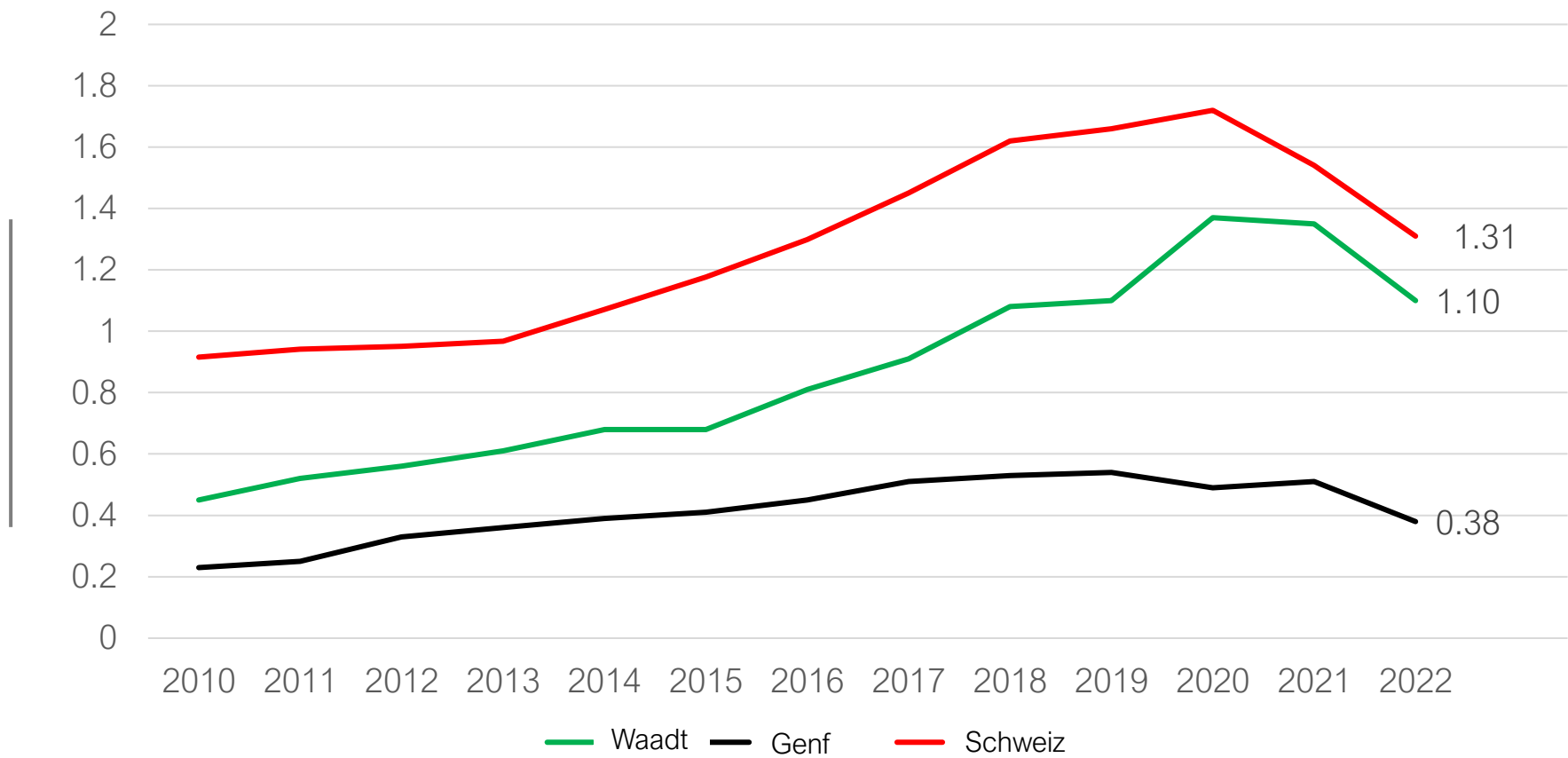


Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage



Positiver Trend der Mietpreise

Quelle: : Bundesamt für Statistik



Historisch tiefe Leerstände in der Westschweiz

Quelle: : Bundesamt für Statistik

Weniger Risiko und mehr Ertrag durch Sacheinlage

	Risikominderung	Ertragssteigerung
Operative Risiken	• Fundiertes Fachwissen und Erfahrung in der professionellen Bewirtschaftung von Immobilien • Fundierte Kenntnisse des Schweizer Immobilienmarktes	• Skaleneffekte durch das betreute Volumen (> 4 Mrd.): Verwaltungs- und Beschaffungskosten werden optimiert • Leerstandsreduzierung
Finanzielle Risiken	• Hohe Diversifikation der Immobilien • Geringe Volatilität (keine Börsennotierung) • Langfristig stabile Dividende • Höhere Liquidität • Kein Cash-Abfluss	• Steuerbefreiung der Sacheinlage (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer) • Ertrags- und Kostenoptimierung • Gewinne aus einem bereits aufgebauten Portefeuille • Steuerbefreiung Stiftung: Gewinn + Kapital
Rechtliche Risiken	• Fundierte Kenntnisse des Immobilienrechts • Hoher Anlegerschutz und Transparenz (FINMA-Aufsicht) • Interne Risikomanagement- und Compliance-Funktion	• Expertise im Management von Bauprojekten zur Wertsteigerung von Immobilien
Umweltrisiken	• Fundierte Expertise und Erfahrung in der energetischen Sanierung, CO2-Pfad an Bundeszielen ausgerichtet	• Langfristige und genaue Planung der Arbeiten • Skaleneffekte bei den Kosten durch das Vergabeverfahren



Vergleich Direktbesitz vs. Anlagestiftung

Die steueroptimierte Lösung

	Direkter Eigentum (PK)	RIRS	RIRS-Optimierungen
Mietertrag	1'938'000	2'040'000	Spezialisten für Mietrecht und Kenntnis des lokalen Marktes in Zusammenarbeit mit den Verwaltern der Immobilien
Leerstand	-48'000	-18'000	
Gesamtmietertrag Netto	1'890'000	2'022'000	
Instandhaltung	-75'000	-60'000	Optimierung 20% durch eigenen Hausmeisterdienst
Gebäudekosten	-150'000	-150'000	
Verwaltungsgebühr	-130'000	-130'000	Externe Sachverständige, Prüfungskosten, sonstige diverse Aufwendungen
Sonstige Ausgaben (TER)	-193'000	-196'000	
EBIT	1'342'000	1'486'000	
Finanzielle Ausgaben	-255'000	-255'000	
Gewinn vor Steuern	1'087'000	1'231'000	
Grund- und Zusatzsteuer	-121'000	-121'000	
Direkte Steuern	0.00	0.00	
Gewinn nach Steuern	966'000	1'110'000	
ROE im Jahr 1	2.47%	2.89%	
ROE im Jahr 10	2.57%	3.30%	
Jährliches Wachstum 1 bis 10	0.40% / Jahr	1.35% / Jahr	

Hypothesen Szenarien

- Kaufpreis: CHF 51'000'000
- Kanton: Genf
- Mietzinsreserve: 33%

	RIRS	Direkt
Brutto-Rendite	4.00%	3.80%
Fremdmittel	25%	25%
Schuldenkosten	2.00%	2.00%

NB: Die Performance eines börsennotierten Fonds für einen Anteilseigner wird eher an der Börsenperformance und der Dividendenausschüttung gemessen. Die durchschnittliche Ausschüttung der börsennotierten Fonds beträgt 2,80%.

Pipeline



Bruttorendite* : 4.6% | Mietreserve: 24%

Neuchâtel (NE)
Angebotspreis(BO) : CHF 20'800'000



Bruttorendite *: 4.61% | Mietreserve : 32%

Neuchâtel (NE)
Angebotspreis(BO) : CHF 30'400'000



Bruttorendite * : 4.16% | Mietreserve: 25%

Lausanne (VD)
Angebotspreis(BO) : CHF 15'700'000



Bruttorendite * : 4.22% | Mietreserve: 46%

Morges (VD)
Angebotspreis (BO) : CHF 7'750'000



Bruttorendite *: 4.49% | Mietreserve: 19%

Montreux (VD)
Angebotspreis(BO) : CHF 29'100'000

Pipeline



Bruttorendite * : 4.3% | Mietreserve : 24%

Genève (GE)
Angebotspreis(BO) : CHF 9'500'000



Bruttorendite *: 4.5% | Mietreserve: 32%

Genève (GE)
Angebotspreis(BO) : CHF 46'000'000



Bruttorendite * : 4.3% | Mietreserve : 25%

Genève (GE)
Angebotspreis(BO) : CHF 26'640'000



Bruttorendite * : 4.0% | Mietreserve : 24%

Lausanne (VD)
Angebotspreis(BO) : CHF 7'060'000



Bruttorendite * : 4.3% | Mietreserve : 32%

Clarens (VD)
Angebotspreis(BO) : CHF 25'500'000



Bruttorendite * : 4.7% | Mietreserve : 25%

Prangins (VD)
Angebotspreis (BO) : CHF 19'000'000

*Bruttorendite zum Angebotspreis (NBO)

Ihr Ansprechpartner



Christoph Beck

Leiter Institutionelle Kunden

+41 55 290 50 21

christoph.beck@picardangst.com

Christoph Beck ist seit Anfang 2023 für den Ausbau und die Vertiefung bestehender Kundenbeziehungen in der Schweiz verantwortlich. Christoph verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Finanzindustrie. Bevor er zur Picard Angst Gruppe stiess, arbeitete er in leitenden Funktionen bei spezialisierten Schweizer Asset Manager Boutiquen. Er ist Inhaber der CAIA (Chartered Alternative Investment Analyst) und studierte Finance & Economics an der Universität in Zürich.

