



Energiewende

—
Zeit zu handeln!

REALSTONE ANLAGESTIFTUNG

Anlagegruppe
Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

ANLAGEGRUPPE REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ (RIRS)

Anlagestrategie und Fokus

Die 2018 von der Realstone Holding SA gegründete Realstone Anlagestiftung richtet sich an steuerbefreite berufliche Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz. Es handelt sich um eine Anlagelösung ausschliesslich für Pensionskassen.

Die Realstone Anlagestiftung bietet seit 2020 eine Immobilien-Anlagegruppe an: die Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS).

Ihre Strategie besteht darin, in hauptsächlich Wohnliegenschaften zu investieren, wenn möglich mit Verdichtungspotenzial, in den urbanen Zentren der Schweiz und ihren Agglomerationen, im Genferseebogen und im Mittelland, mit einem Ziel von 80% in der Westschweiz.

Aktuell besteht ihr Immobilienbestand aus 27 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 308 Millionen.

Die Realstone Anlagestiftung wird von Realstone SA verwaltet und administriert. Realstone SA ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassene Fondsleitung. Sie bewertet CHF 4 Milliarden an Immobilienvermögen gemäss ihrer Philosophie Real Impact, verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln, indem sie jeder ihrer Handlungen einen Sinn verleiht.

Links

Factsheet



Webseite



Kontakt aufnehmen



Zeichnungsschein



Anlageargumente

Fokus auf die Westschweiz

Die städtischen Zentren der Schweiz und ihre Agglomerationen, am Genferseebogen und im Mittelland, mit einem Ziel von 80% in der Westschweiz.

Selektive Investmentstrategie

Investitionen in Gebäude mit hohen Mietreserven an erstklassigen Standorten zur Erzielung einer Eigenkapitalrendite von 3 %.

Mieter im Mittelpunkt

Das Wohlbefinden der Mieter steht im Mittelpunkt. Dies wird durch ein aktives Management des Wohnungsbestandes und den Einsatz innovativer Techniken erreicht.

Organisation - 360° Expertise

Dank des Know-hows ihres Verwalters, der Realstone SA, verfügt die Investmentgruppe RIRS über ein breites Spektrum an Kompetenzen in den Bereichen Immobilienverwaltung, Immobilienentwicklung und Risikomanagement.

Nachhaltigkeitsziel

Reduzierung des CO₂-Fussabdrucks des bestehenden Gebäudebestands bei gleichzeitiger Gewährleistung einer nachhaltigen Wirtschaftsleistung. Das Ziel ist es, die CO₂-Emissionen bis 2031 auf unter 20 kg/m²/Jahr zu senken.

Partnerschaften mit Schlüsselakteuren

Ein Netzwerk erfahrener Partner unterstützt die RIRS-Investmentgruppe bei der Verbesserung ihres Portfolios durch die Ermittlung des Sanierungsbedarfs und der energetischen Optimierung von Gebäuden.

KENNZAHLEN PER 30.09.2023

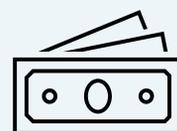


27

Liegenschaften im Portfolio

308 MIO.

AUM in Total



13

Erworbene Liegenschaften in 2022 für
82.10 Mio in 9 unterschiedlichen Kantonen

1'395

Tonnen CO₂-Vermeidung durch Teilnahme an Equivatt
und Eco21 ab 2019



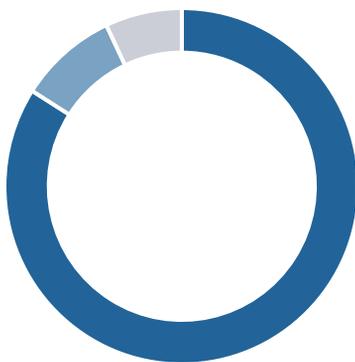
<20kg/m²/Jahr

Zielwert für die Reduzierung der CO₂-
Emissionen bis 2031

Immobilier Suisse (per 30.09.2023)

Anlagegruppenvermögen (in Mio.)	CHF 308.66 Mio.
Lancierungsdatum	März 2020
ISIN	CH0457495783
Investment Manager	Realstone SA
Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
TER ISA (GAV)	0.65%
Leerstandsquote in %	1.44%
Fremdfinanzierungsquote in %	27.29%
Immobilienbestand	27, in 9 verschiedenen Kantonen (+5 bereits erworbene Gebäude mit Eigentumsübertragung im Jahr 2023)

Nutzungsarten %



Wohnen	84 %
Geschäft / Büro	9 %
Parking / Andere	7 %

Geografische Aufteilung %*



* Basis: Immobilienvermögen

Genf	42 %	Aargau	7%
Freiburg	25 %	Luzern	4%
Waadt	14%	St-Gallen	3%
Wallis	2 %	Basel	1 %
Andere	17 %	Glarus	2 %

360 ° - EXPERTISE - TEAMS AUS INTERNEN EXPERTEN

Die Kompetenzen von Realstone SA



Transaction Sourcing

Möglichkeiten für den Immobilienerwerb suchen und analysieren



Risk Management, Legal & Compliance

Risikomanagement und -überwachung, Einhaltung von Vorschriften, Rechtsbeobachtung und -beratung



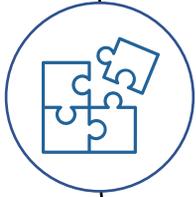
Portfolio Management

Entwicklung und Umsetzung der Strategie des Anlagevehikels unter Berücksichtigung der finanziellen, ökologischen und sozialen Dimensionen zur Sicherung des Ertragswachstums



Real Estate Asset Management

Technisches Gebäudemanagement zur Optimierung der Gebäudeleistung und des Mieterkomforts



Entwicklung

Aufwertung des Gebäudebestands durch Verdichtung und energetische Renovierungen



Nachhaltigkeit

Erarbeitung und Integration von EESG-Themen in die Strategie der Anlagegruppe. Umsetzung und Überwachung konkreter Massnahmen zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.

**REAL
IMPACT**

Verantwortungs-
bewusstes und
nachhaltiges
Handeln, das
jeder Aktion
einen Sinn gibt,
um eine echte
Wirkung zu
erzielen.

PORTFOLIO

Auszug aus bestehendem Portfolio (per 30.09.23)



Chemin du Vieux-Bureau 104-106, Meyrin (GE) / Wohnen

 Verkehrswert
14'400'000

 Anlagekosten
13'135'596

 Mietreserve
27.20%

 Brutto-Rendite
3.95%

Rue de Lausanne 17-19-21, Payerne (VD) / Wohnen

 Verkehrswert
9'289'000

 Anlagekosten
9'091'365

 Mietreserve
25.90%

 Brutto-Rendite
4.24%



Avenue de Corsier 5-7/Rue des Moulins 25, Vevey (VD) / Gemischt

 Verkehrswert
11'087'000

 Anlagekosten
11'004'693

 Mietreserve
25.30%

 Brutto-Rendite
3.98%

PORTFOLIO

Pipeline Entwicklung aus dem Bestand



Aire 56 Genève (GE) / Wohnen

Status	Behandlung von Einsprüchen nach der Einreichung der Genehmigung
Gesamtinvestition	Ca. CHF 2.8 Mio. Aufstockung / CHF 2 Mio. Renovierung der Hülle
Umfang	Aufstockung von zwei Stockwerken zur Schaffung von 6 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 491.6 m ² für eine Bruttorendite von 4.80%.
Baustart	Geplant Ende 2024 / Anfang 2025

Route Mon-Repos 5A à 5D - 7-7A, Fribourg (FR) / Gemischt

Status	Geplante Arbeiten
Gesamtinvestition	Ca. CHF 0.35 Mio
Umfang	Installation von Photovoltaikanlagen im Jahr 2023 und Änderung des Wärmeerzeugungssystems bis 2026
Baustart	Geplant 2023 / 2026



Chemin de la Traille 3-19-23-27-29-31-33, Onex (GE)

Status	Gründliche Prüfung
Gesamtinvestition	Ca. CHF 6.5 Mio
Umfang	Aufstockung um ein Stockwerk zur Schaffung von 12 Wohnungen für eine Bruttorendite von 4,80%.
Baustart	Geplant 2026 / 2027

PORTFOLIO

Pipeline



Cheseaux-s/Lausanne (VD)	
Status	Due Dilligence abgeschlossen
Bruttorendite auf MW	4.0%
Marktwert	9'000'000
Mietreserve	30%

Yverdon-les-Bains (VD)	
Status	Due Dilligence abgeschlossen
Bruttorendite auf MW	5.0%
Marktwert	9'000'000
Mietreserve	50%



Lausanne (VD)	
Status	Due Dilligence abgeschlossen
Bruttorendite auf MW	4.2%
Marktwert	12'000'000
Mietreserve	36%

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK



Anteil der Immobilien in
der Westschweiz

Stabile Renditen

Durch die Gebäudetypologie werden
stabile Cashflows prognostiziert

Philosophie Real Impact durch
verantwortungsbewusstes und nachhaltiges
Handeln



Bei Projekten zur Renovierung oder Einrichtung von Wohnungen werden
Entscheidungen immer im Interesse des Wohlergehens des Mieters getroffen



durch Ausbau der Mietreserven



Ein Netzwerk von erfahrenen
Partnern, um das Portfolio zu
verbessern und auf erneuerbare
Energien umzusteigen



Erwartete Eigenkapitalrendite
(ROE) von 3.0 % bei einem
erwarteten Verschuldungsgrad
von 25 %

Eckdaten

Name	Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)
Anlageklasse	Schweizer Immobilien nach Art. 53 Abs. 1 lit. c BVV2
Geschäftsführung	Realstone Anlagestiftung
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers SA
Depotbank	Waadtländische Kantonalbank
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG
Aufsichtsbehörde	CHS-PP
Anlagevermögen	308.66 CHF Mio
NAV Kalkulation	Jährlich
NAV Publikation	1'159.25 (au 30.09.2023)
Ausgabekommission	0.60% (max 3.00%)
Management Fee	0.33% (max 0.48%)

Kapitalerhöhung

Emissionsvolumen	Bis CHF 50 Mio.
Emissionspreis	Zum letzten publizierten NAV
Mindestzeichnung	CHF 100'000
Zeichnungsfrist	1. April bis 31. Mai 2024
Zuteilung	Bei Überzeichnung wird das Kapital auf Basis der Kapitalzusagequote abgerufen

ÜBER UNS

Realstone Anlagestiftung



Edouard Dubuis (Mitte), ausgebildeter Bankkaufmann und Absolvent des CFA Institute, ist Verwaltungsratsmitglied und Direktor von Xenia Capital. Als Vorsitzender des Verwaltungsausschusses der Gemeinschaftskasse der zweiten Säule Genesia (Fondation Trianon) ist er in der Vermögensverwaltung und der Anlagepolitik tätig. In der Vergangenheit war er Leiter der Abteilung "Gemischte Vermögenswerte" bei der Bank Clariden Leu sowie Mitglied der Geschäftsleitung des AHV-Ausgleichsfonds und Leiter der Vermögensverwaltung.

Didier Rapp (rechts) hat eine Bankausbildung und ist als unabhängiger Finanzberater und Consultant im Finanz- und Immobilienbereich tätig. Zuvor war er bei der UBS als Vizedirektor in der Abteilung "Unternehmenskredite" für Immobilienkunden tätig.

Yvan Schmidt (links) arbeitete zunächst in der Hausverwaltung und dann in der Bank als Immobilienspezialist. Er gründete die Firma i Consulting, die sich 2019 der CBRE-Gruppe anschloss. Er ist nun selbstständig und sitzt in mehreren Aufsichtsräten. Seine bevorzugten Fachgebiete sind Immobilienwirtschaft, Governance und Strategieentwicklung von Unternehmen mit einem starken Schwerpunkt auf Kreativität. Er begleitet auch öffentliche Körperschaften sowie private Unternehmen bei Verhandlungen und Abstimmungen.

Ansprechpartner



JULIAN REYMOND

Geschäftsführer
Realstone SA
+41 58 262 00 66

julian.reymond@realstone.ch



CHRISTOPH BECK

Senior Client Advisor
+41 55 290 50 21

christoph.beck@picardangst.com



Picard Angst ist ein unabhängiger Schweizer Finanzdienstleister. Seit 2003 offerieren wir institutionellen Anlegern einen umfassenden Service im Bereich der strukturierten Produkte. Unser ESG Competence Center bietet Lösungen im Bereich Nachhaltigkeit. Wir verstehen uns als Sparringspartner, der mit Ihnen eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene ESG-Strategie erarbeitet. Darüber hinaus entwickeln und verwalten wir auch unsere eigenen Investmentfonds und übernehmen individuelle Vermögensverwaltungsmandate.

An zwei Standorten setzen sich 40 hochqualifizierte Mitarbeitende täglich für den Anlageerfolg 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.

www.picardangst.ch

Legal disclaimer:

Please note that telephone calls are recorded and whenever you call us we shall assume that we have your consent to this when contacting us.

The "Guidelines to guarantee the independence of financial analysis" of the Swiss Bankers Association do not apply to this presentation. Please note that it is possible that Picard Angst AG will itself have an interest in the price performance of one or more of the securities referred to in this presentation. This presentation does not constitute an offer or an invitation to buy or sell securities and is only intended for information purposes. All opinions may change without notice. Opinions may differ from views set out in other documents, including research publications, published by Picard Angst AG. Neither this document nor any part of it may be reproduced or redistributed. Although Picard Angst AG believes that the information contained herein is based on reliable sources, Picard Angst AG cannot accept any responsibility for its quality, accuracy, currency or completeness.

Picard Angst Ltd., Bahnhofstrasse 13-15, CH-8808 Pfäffikon SZ
Telephone +41 (0)55 290 52 00, Telefax +41 (0)55 290 50 05, E-Mail info@picardangst.com, Web www.picardangst.ch
Supervised by Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA)