



# DUFOUR

**INVESTMENT FOUNDATION**

## DUFOUR Light Industrial & Logistics.

Investiert in betriebsnotwendige Immobilien.



# DUFOUR Light Industrial & Logistics - Startportfolio.

**5** betriebsnotwendige Liegenschaften mit hoher Drittverwendbarkeit, die von Ankermietern hoher Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge genutzt werden

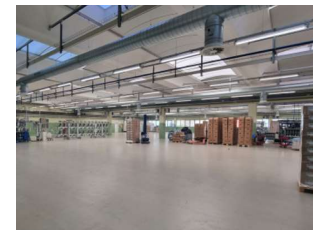
**6.7%** Bruttorendite

**13** Jahre WAULT

**CHF 80 Mio.** Investitionsvolumen

**CHF 40 bis 60 Mio.** Emissionsvolumen

Hoch regulierter Investment Manager mit **10 Jahren Erfahrung** im Bereich Light Industrial & Logistics





# Inhalt.

EXECUTIVE SUMMARY	4
ANLAGESTRATEGIE	5
DUFOUR INVESTMENT FOUNDATION	8
INVESTMENT MANAGEMENT	10
NACHHALTIGKEIT	14
TRACK RECORD	15
PIPELINE	20
INFORMATIONEN ANLAGEGRUPPE	22
GEBÜHREN UND KOSTEN	23
KONTAKT	24
RISIKOHINWEIS	25



# DUFOUR Light Industrial & Logistics.



## Anlagefokus

Die Anlagegruppe investiert in betriebsnotwendige Immobilien mit hoher Drittverwendbarkeit in der ganzen Schweiz, die von Ankermietern hoher Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge genutzt werden.



## Zielrendite

Anlagerendite von 8.0% - Cash Flow-Rendite von 5.0% bis 7.0%



## Track Record

10 Jahre Erfahrung im Bereich Light Industrial & Logistics sowie Sale & Rent Back und Build to Suit



## Sourcing

Startportfolio von CHF 80 Millionen und Pipeline von CHF 300+ Millionen



## Compliance

Hoch regulierter Investment Manager




## ESG

Quantus als Investment Manager hat die UNPRI unterschrieben und ist Mitglied von Swiss Sustainable Finance. Die Anlagegruppe wird Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).



# Anlageargumente.

<p>1 Anlagefokus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LIK-Indexiert</li> <li>▪ Langlaufende Mietverträge</li> <li>▪ Double oder Triple Net</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inflationsschutz</li> <li>▪ Nachhaltige stabile Cash Flows</li> <li>▪ Geringe Eigentümerkosten</li> </ul>
<p>2 Attraktive Nische</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohe erwartete Cash Flow-Rendite von 5.0% - 7.0%</li> <li>▪ Geringe Eigentümerkosten durch Double und Triple Net Mietverträge</li> <li>▪ Beimischung als «Satellite» in ein bestehendes «Core»-Portfolio verbessert die Diversifikation und das Risiko-/Rendite-Verhältnis</li> </ul>		
<p>3 Attraktive Marktgegebenheiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zunehmender Trend zur lokalen Produktion und Logistik führen zu erhöhtem Flächenbedarf in der Schweiz</li> <li>▪ Die Risiko-Prämie für Schweizer Light Industrial &amp; Logistics Immobilien liegt deutlich über den Europäischen Vergleichswerten, wie auch den übrigen kommerziellen Schweizer Immobilien</li> <li>▪ Hohe Finanzierungs-/Investitionskosten erhöhen die Attraktivität von Sale &amp; Rent Back-Transaktionen für Unternehmen</li> <li>▪ Indexierte Mietverträge bieten Inflationsschutz</li> </ul>		
<p>4 Wertschöpfung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restriktive Bau- und Verkehrsvorschriften für kommerziell genutzte Immobilien sowie beschränkte Landreserven führen zu Angebotsbeschränkungen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial</li> <li>▪ Stabile Schweizer Wirtschaft mit hoher Innovationskraft und Unternehmergeist</li> </ul>		
<p>5 Automatisierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höhere Automatisierung führt zu erhöhtem Platzbedarf für Maschinen und Anlagen</li> <li>▪ Höhere Automatisierung ist eine Konsequenz aus den vergleichsweise hohen Personalkosten und die in der Schweiz zur Verfügung stehende Expertise in den Bereichen Engineering sowie F &amp; E</li> </ul>		



# Anlagestrategie und -ziel.

## Anlagestrategie

Die Anlagegruppe investiert in kommerziell genutzte betriebsnotwendige Immobilien mit hoher Drittverwendbarkeit in der ganzen Schweiz, die von Ankermietern hoher Bonität im Rahmen langfristiger Mietverträge genutzt werden.

## Anlageziel

Anlageziel ist die Erwirtschaftung risikogerechter nachhaltiger Erträge sowie langfristiges Kapitalwachstum.

## Zielvolumen in Millionen CHF



## Zielwerte

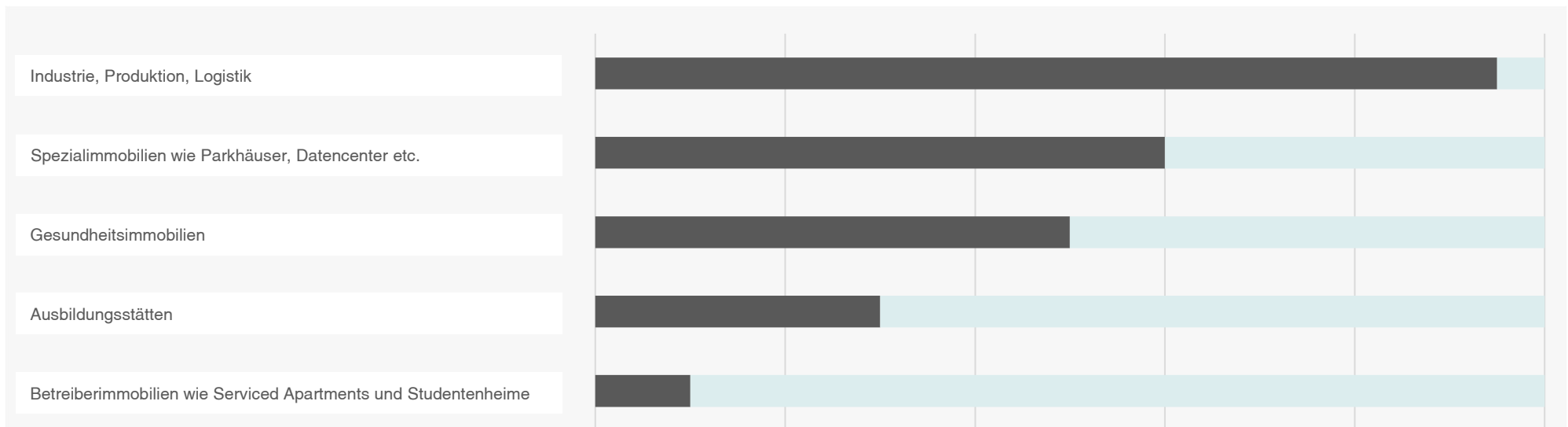
1 Startphase		2 Stabilisierungsphase	
6.0% - 7.0%	Bruttorendite	5.0% - 6.0%	
80% - 84%	EBIT-Marge	80% - 82%	
65% - 75%	Nettoertrag	66% - 69%	
30% - 50%	LTV	25%	
6.0% - 9.0%	CF-Rendite	4.4% - 5.6%	
~ 0.7%	TER <sub>ISA GAV</sub>	~0.7%	

Die Zielwerte basieren einerseits auf den effektiven Kennzahlen der Anlagegruppe Gewerbe- und Spezialimmobilien Schweiz DAGSIS und andererseits auf den Kennzahlen des Startportfolios. DAGSIS ist ein bis 2023 vom Investment Manager verwaltetes Anlagegefäss.

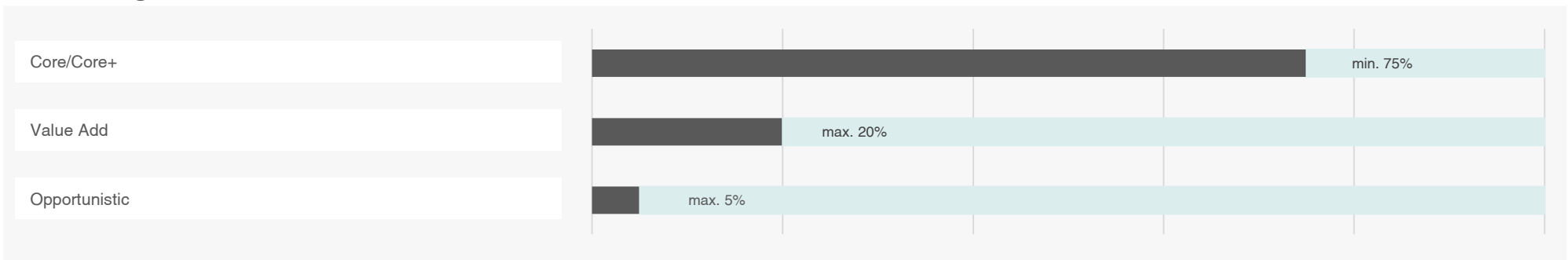


# Nutzungsarten - Risiko-/Rendite-Profil.

## Nutzungsarten

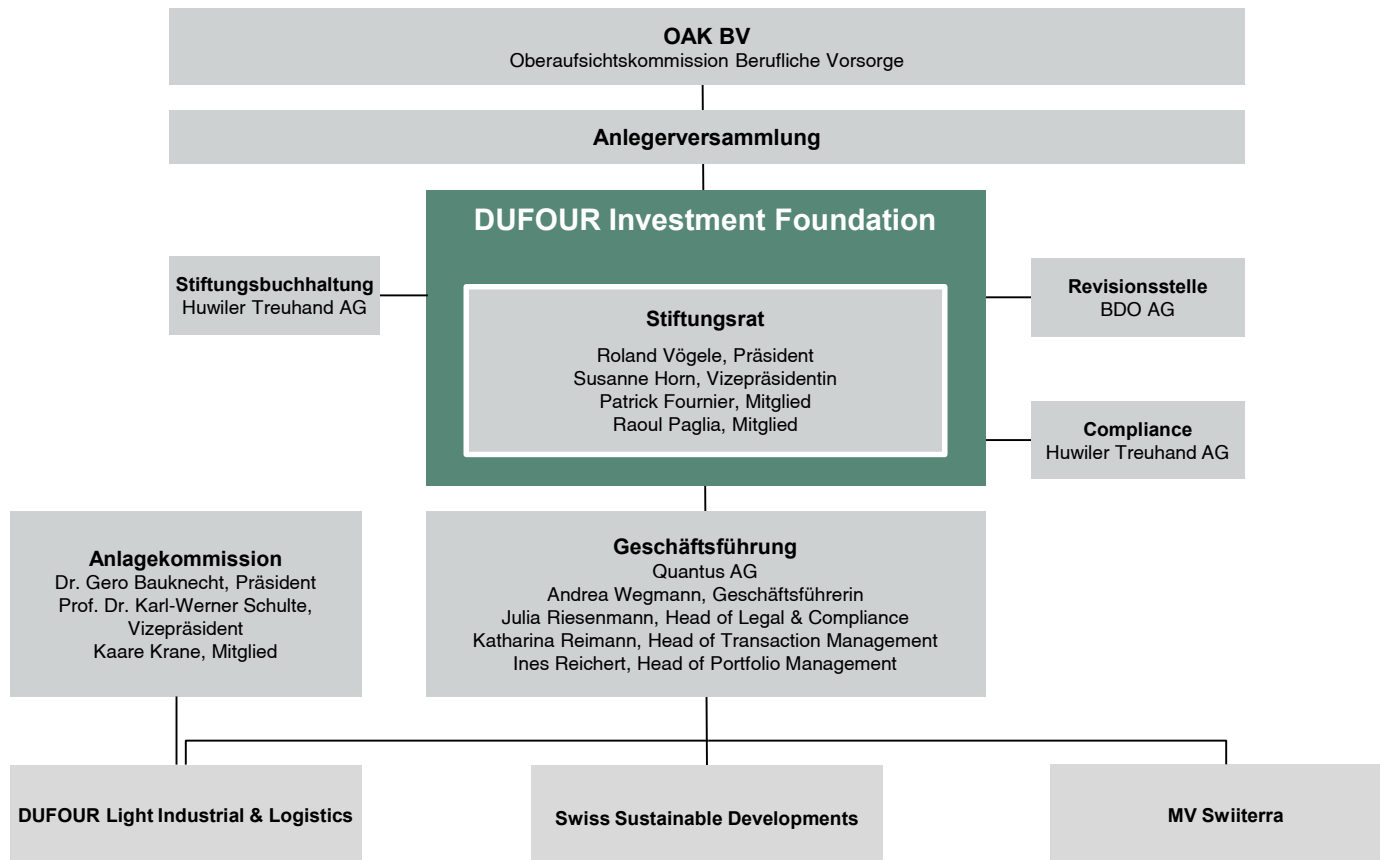


## Gewichtung nach Risiko-/Rendite-Profil





# Über DUFOUR.







## Expertise - Geschäftsführung.

**Andrea Wegmann**  
**Geschäftsführerin**  
**Fachfrau im Finanz- und Rechnungswesen mit eidgenössischem Fachausweis**

Seit 1. November 2010 ist Andrea Wegmann für die operationelle Führung der Quantus verantwortlich. Sie hat 2015 sämtliche administrativen Aspekte im Rahmen einer Gründung einer Immobilien Anlagestiftung verantwortet und diese jahrelang administrativ geführt. Daher verfügt sie über profunde Kenntnisse und langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Leitung einer Anlagestiftung mit unterschiedlichen Anlagegruppen sowie fundiertes Verständnis für komplexe Finanzstrukturen, auch im internationalen Kontext. Dabei lag ihre Kernkompetenz auf dem Erfassen von regulatorischen Anforderungen in Bezug auf die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Anspruchsgruppen. Davor war sie bei der ifund services für das Mid und Back Office verantwortlich.

**Julia Riesenmann**  
**Head of Legal & Compliance**  
**BSc ZFH in Wirtschaftsrecht**

Seit 1. September 2017 ist Julia Riesenmann für Quantus im Bereich Legal/Compliance tätig und seit 1. Februar 2022 für diesen Bereich verantwortlich. Im Rahmen dieser Funktion ist sie für die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen verantwortlich. Seit 2017 hat sie zudem eine Immobilien Anlagestiftung administrativ mitgeführt. Davor war sie bei einer Bank im Asset und Wealth Management tätig.



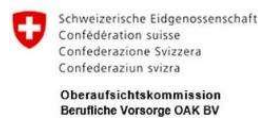
## Über Quantus.

Quantus ist ein hoch regulierter Investment Manager, der mit institutionellen, professionellen und privaten Anlagegefässen in Immobilien und Immobilienprojekte investiert.

Quantus wurde 1980 gegründet und ist seit 2001 als kontoführendes Wertpapierhaus von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zugelassen. Die Regulierung, Überwachung und Funktion der Schweizer Wertpapierhäuser ist weitgehend identisch mit derjenigen der Schweizer Banken. Quantus ist Mitglied der Schweizerischen Bankiervereinigung, von esisuisse, der Einlagensicherung der Banken und Wertpapierhäuser sowie Teilnehmerin der Schweizer Börse SIX.

Quantus ist Mitglied von Swiss Sustainable Finance (SSF), dem führenden Schweizer Verband im Bereich der nachhaltigen Finanzen. Der SSF unterstützt den Schweizer Finanzplatz und seine Mitglieder dabei, eine führende Position im Bereich der nachhaltigen Finanzwirtschaft einzunehmen, indem er die schweizerischen Rahmenbedingungen mitgestaltet, wichtige Stakeholder einbindet, über Best Practices informiert und unterstützende Instrumente entwickelt. Darüber hinaus ist Quantus Unterzeichner der Principles for Responsible Investment (UNPRI). Die sechs Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren bieten eine Reihe möglicher Massnahmen zur Einbeziehung von ESG-Themen in die Anlagepraxis. Durch ihre Umsetzung tragen die Unterzeichner zur Entwicklung eines nachhaltigeren globalen Finanzsystems bei.

2023 hat Quantus die Dufour Investment Foundation (DUFOUR) lanciert. DUFOUR ist eine Anlagestiftung, welche der kollektiven Verwaltung und Anlage, der ihr von Pensionskassen anvertrauten Vorsorgegeldern, dient. Sie untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). DUFOUR versteht sich als Plattform für Anlagestrategien mit Immobilienfokus.



Swiss Exchange



## Expertise - Real Estate Professionals.

**Urs Küng**

**CEO**

**lic. oec. HSG**

Seit 1. Januar 2000 ist Urs Küng für die operative Führung von Quantus verantwortlich. Davor war er für die Credit Suisse und EY in den Bereichen Investment Banking, Corporate Finance, Mergers & Acquisitions und Recovery Management tätig. Während seiner Karriere hat er bisher Immobilientransaktionen mit Fokus auf Betriebsnotwenige Immobilien im Wert von über CHF 4 Milliarden begleitet.

**Ines Reichert**

**Head of Portfolio Management**

**MBA in Real Estate Management**

**MSc in Architecture ETH**

Ines Reichert leitet seit 1. September 2023 das Portfolio Management der Quantus. Davor war sie für das Portfolio Management einer Fondsleitung verantwortlich. Im Rahmen dieser Funktion hat Ines Reichert das Portfolio Management einer kotierten Immobiliengesellschaft, die in Gesundheitsimmobilien investiert, einer Anlagestiftung, die ein gemischt genutztes Immobilienportfolio umfasst und eines Fonds, der primär an innerstädtischen Lagen investiert, verantwortet. Dabei lag ihr Schwerpunkt auf der Ausarbeitung der Objekt- und Portfolio-strategien sowie der Entwicklung und Etablierung von entsprechenden Monitoring- und Management-Tools. Zuvor war Ines Reichert für Wüest Partner und EY in der Immobilienbewertung und -beratung tätig.

**Katharina Reimann**

**CIO, Head of Transaction Management**

**Dipl. Ingenieur Bauwesen**

**Executive MBA HWZ Zurich**

Katharina Reimann ist seit 1. Mai 2023 im Investment Management von Quantus tätig und leitet als CIO das Transaction Management. Davor war sie Leiterin Transaktionen Deutschschweiz bei einer Fondsgesellschaft sowie Member of the Management Team und langjährige Projektleiterin im Bereich Acquisitions & Sales bei der Swiss Prime Site, mit einem Akquisitionsvolumen von gesamthaft rund CHF 2 Mrd. Zuvor hat Katharina Reimann in der Immobilienberatung, Vermittlung und Vermarktung in der Schweiz und in Deutschland gearbeitet sowie in der Projekt- und Infrastrukturentwicklung bei einem internationalen Baukonzern.

**Flurin Müller**

**Investment Manager**

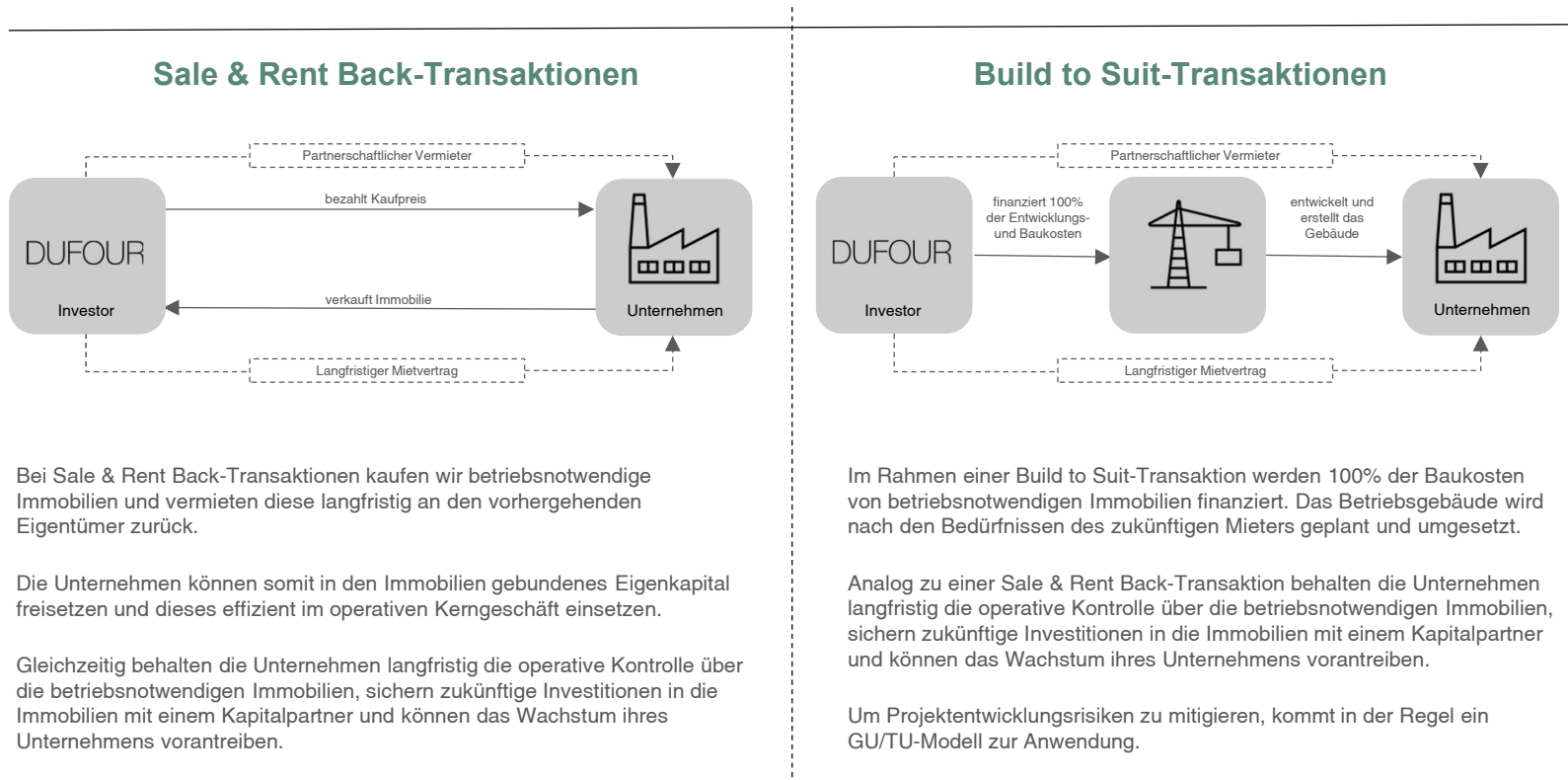
**MSc MTEC ETH**

Flurin Müller arbeitet seit dem 1. September 2022 im Investment Management bei Quantus. Zuvor absolvierte er einen Bachelor in Elektrotechnik und Informationstechnologie sowie einen Master in Management, Technologie und Ökonomie an der ETH Zürich.



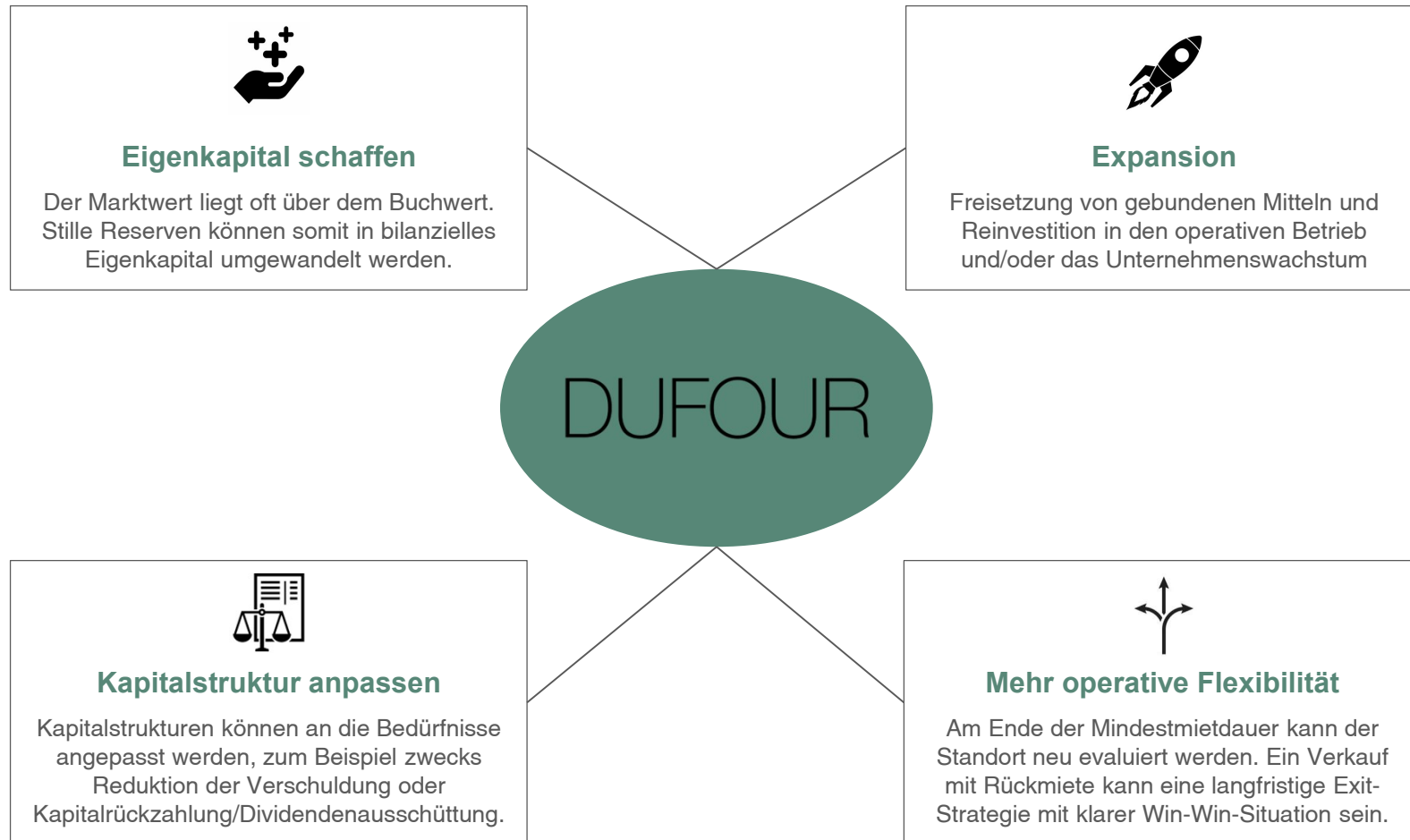
# Sourcing und Investment Management.

Quantus fokussiert sich auf den Kauf und Bau betriebsnotwendiger Immobilien, damit Unternehmen ihr Eigenkapital in ihrem Kerngeschäft effizienter einsetzen können. Im Bereich der Sale & Rent Back- sowie Build to Suit-Transaktionen ist Quantus führend in der Schweiz. Das erlaubt uns die Identifikation und Akquisition von betriebsnotwendigen Immobilien mit nur wenigen oder keinen Mitbietern.





# Warum Sale & Rent Back | Build to Suit.





## ESG.

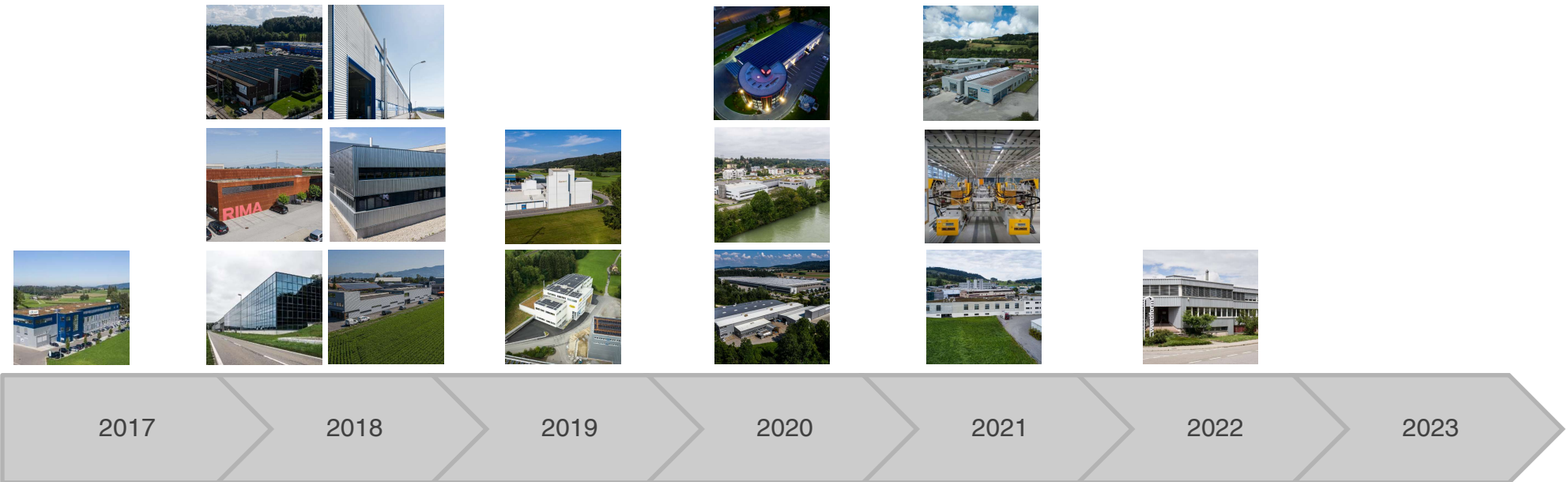
Quantus als Investment Manager hat die UNPRI unterschrieben und ist Mitglied von Swiss Sustainable Finance. Die Anlagegruppe wird Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Grundsätzlich orientiert sich die DUFOUR Investment Foundation an den folgenden Nachhaltigkeitskriterien mit dem langfristigen Ziel Mehrwert zu schaffen:





# Vintage 2016-2023 - Anlagestrategie und Anlageklasse.



Geschäftsjahr jeweils 01.07. bis 30.06.

Anlagestrategie: Core/Core+ (Langfristige Dach- und Fachmietverträge mit Einzelmietern hoher Bonität)

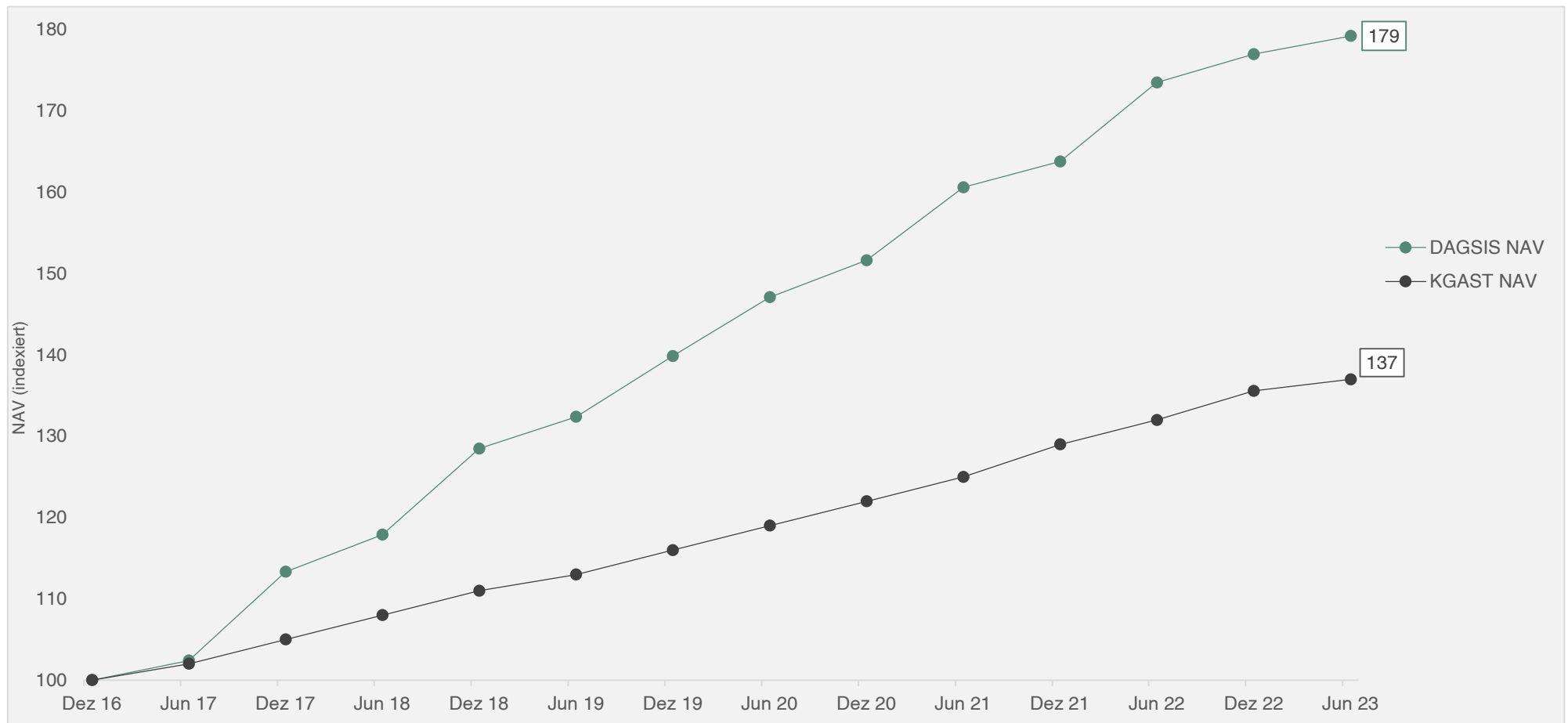
Anlageklasse: Light Industrial and Logistics

Seit 2023 verwaltet die Hauptinvestorin das Portfolio aus organisatorischen Gründen selbst.



# Dokumentierter Leistungsausweis.

Die Anlagegruppe DAGSIS ist 2016 lanciert worden und wies per 30.06.2023 ein Gesamtanlagevermögen von CHF 254.34 Millionen aus.

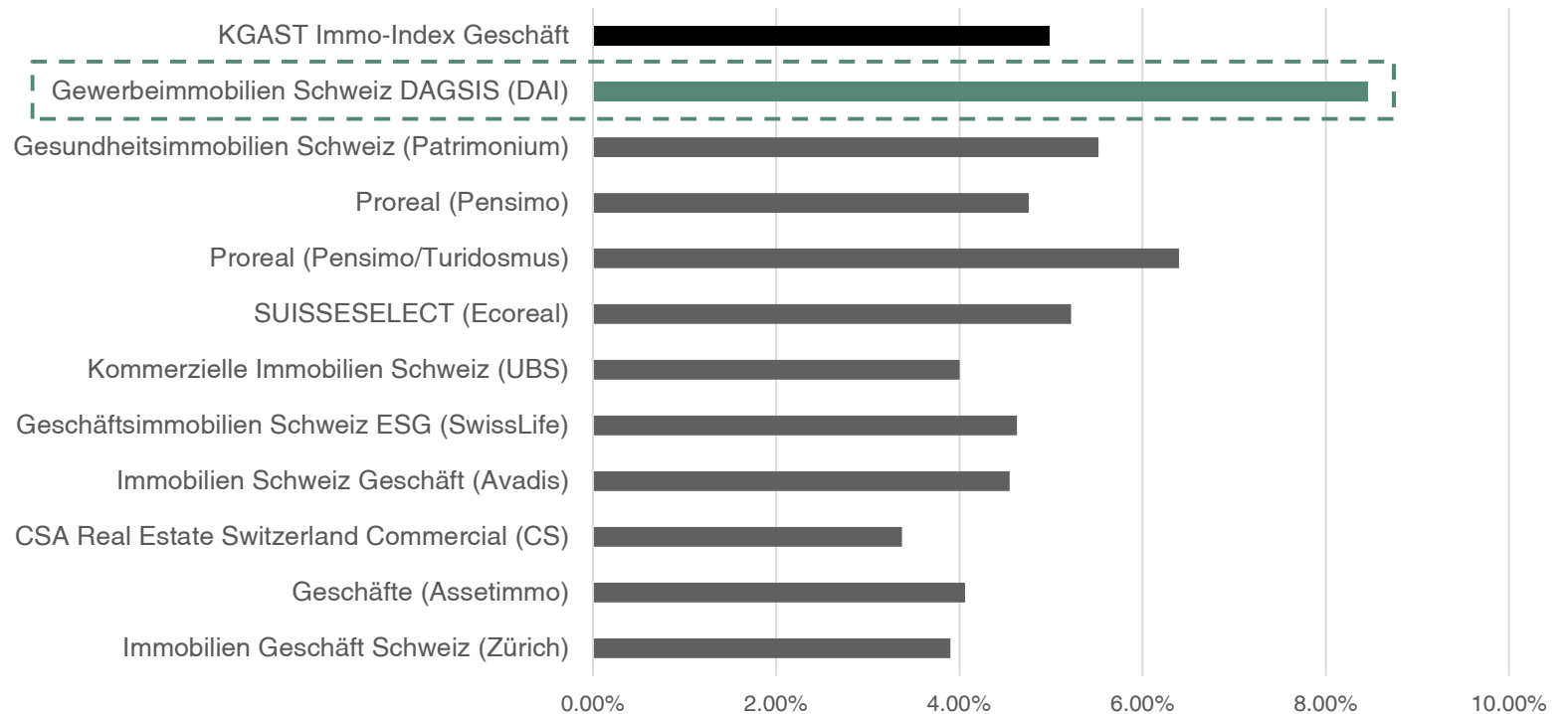






# Dokumentierter Leistungsausweis.

Performance 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2023



Quelle: KGAST Performancevergleich, Immobilien Schweiz: Geschäft (NAV-basiert)



# Sale & Rent Back - Fallbeispiele.



Produktions- und Logistikgebäude in Landquart mit 12'935m<sup>2</sup> Nutzfläche



Produktions- und Logistikgebäude in Rotkreuz mit 10'790m<sup>2</sup> Nutzfläche



Produktions- und Logistikgebäude in Alpnach mit 7'117m<sup>2</sup> Nutzfläche



Produktions- und Logistikgebäude in Bronschhofen mit 9'100m<sup>2</sup> Nutzfläche



Industrie- und Logistikgebäude in Schmiten mit 18'610m<sup>2</sup> Nutzfläche



Produktions- und Logistikgebäude in Eclépens mit 7'210m<sup>2</sup> Nutzfläche



# Sale & Rent Back - Fallbeispiele.



Produktions- und Logistikgebäude in Estavayer-le-Lac mit 2'390m<sup>2</sup> Nutzfläche



Produktions- und Logistikgebäude in Dottikon mit 5'670m<sup>2</sup> Nutzfläche



Produktions- und Logistikgebäude in Widnau mit 2'360m<sup>2</sup> Nutzfläche



Produktions- und Logistikgebäude in Domdidier mit 7'680m<sup>2</sup> Nutzfläche



Logistikgebäude in Widnau mit 2'290m<sup>2</sup> Nutzfläche

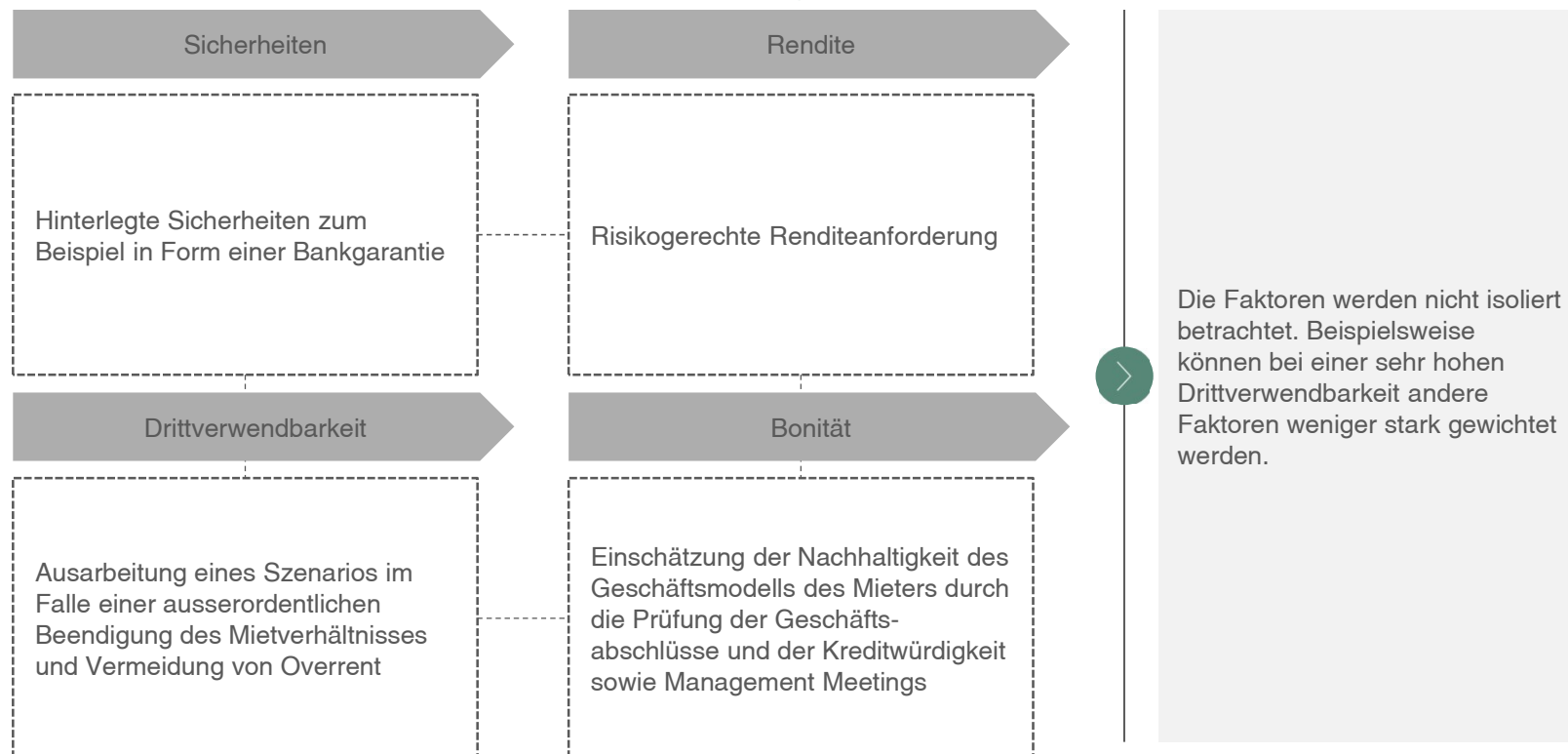


Logistikgebäude in Stabio mit 12'000m<sup>2</sup> Nutzfläche








# Attraktives Startportfolio - Due Dilligence.

Im Gegensatz zu anderen kommerziell genutzten Liegenschaften bedürfen betriebsnotwendige Immobilien besonderer Prüfungsmassnahmen. Um das inhärente Klumpenrisiko bei Liegenschaften mit nur einem Mieter zu mitigieren, wird ein besonderer Fokus auf die folgenden Faktoren gelegt.





# Startportfolio.

	Lage	Bruttorendite	WAULT	Anzahl Mieter	Industrie	Strategie	Anlagekosten
	St. Gallen	6.0%	15 Jahre	1	Technologie	Core	MCHF 30.0
	Zürich	6.3%	10 Jahre	1	Umwelttechnik	Core	MCHF 8.0
	Graubünden	6.8%	10 Jahre	1	Verpackungs- technologie	Core	MCHF 15.0
	Neuenburg	8.8%	15 Jahre	1	Verpackung	Core	MCHF 15.0
	Aargau	6.0%	10 Jahre	1	Maschinenbau	Core	MCHF 13.0
<b>Startportfolio</b>		<b>6.7%</b>	<b>13 Jahre</b>				<b>MCHF 81.0</b>



## DUFOUR Light Industrial & Logistics.

Name Anlagegruppe	DUFOUR Light Industrial & Logistics
Rechtsform	Anlagegruppe einer Anlagestiftung nach Schweizer Recht
Benchmark	KGAST Immobilien Schweiz: Geschäft (NAV-basiert)
Portfolio Management	Quantus (FINMA reguliert als Wertpapierhaus)
Schätzungsexperte	Wüest Partner
Depotbank	BCV
Revisionsstelle	BDO
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Verwendung der Erträge	Thesaurierend
Währung	CHF
Valor / ISIN	135530369 / CH1355303699
Rechnungsjahr	01. Januar bis 31. Dezember
Laufzeit	Unbegrenzt



# Transparente Kosten.

Gebühren & Kosten	Berechnungsgrundlage	Effektive Kosten	Maximal	zu Lasten
Ausgabekommission	NAV	<5m = 1.3%; 5-10m = 1.25%; 10-15m = 1.20%; 15-20m = 1.15%; 20-25m = 1.10%; 25-30m = 1.05%; 30-35m = 1.00%; >35m = 0.95%	2.0%	Anleger
Rücknahmekommission	NAV	0.0%	2.0%	Anleger
Managementgebühr	GAV	<500m = 0.5%; >500m = 0.49%; >750m = 0.48%; >1000m = 0.47%; >1500m = 0.45% >2000m = 0.4%	0.5%	Anlagevermögen
Geschäftsführungsgebühr	GAV	0.1%	0.1%	Anlagevermögen
Transaktionsgebühr (Kauf/Verkauf)	Kauf-/Verkaufspreis	<25m = 2.0%; 25-50m = 1.5%; 50-100m = 1.25%; >100m = 1.0%	2.0%	Anlagevermögen
Baumanagement und Projektentwicklung	Baukosten	n.a.	2.0%	Anlagevermögen
Bewirtschaftungskosten	Jährliche Brutto- mietzinseinnahmen	n.a.	5.0%	Anlagevermögen

GAV: Gross Asset Value = Gesamtanlagevermögen (Summe aller Aktiven)

NAV: Net Asset Value = Nettoanlagevermögen (Gesamtanlagevermögen abzüglich kurzfristiger und langfristiger Verbindlichkeiten sowie geschätzter Liquidationssteuer)



# Adresse und Kontaktpersonen.

DUFOUR Investment Foundation  
Kirchenweg 8  
8008 Zürich  
+41 44 878 99 66  
[www.dufour.ch](http://www.dufour.ch)

Andrea Wegmann  
Geschäftsführerin  
Direkt +41 44 878 99 25  
[andrea.wegmann@dufour.ch](mailto:andrea.wegmann@dufour.ch)

Katharina Reimann  
CIO, Head of Transaction Management  
Direkt +41 44 878 99 68  
[katharina.reimann@dufour.ch](mailto:katharina.reimann@dufour.ch)

Ines Reichert  
Head of Portfolio Management  
Direkt +41 44 878 99 80  
[ines.reichert@dufour.ch](mailto:ines.reichert@dufour.ch)







## Haftungsausschluss.

Dieses Dokument wurde von der DUFOR Investment Foundation und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend DUFOR) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. DUFOR gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der DUFOR zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder -leistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche u.a. Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der DUFOR weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person abgegeben werden.

Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Die wesentlichen Risiken der Immobilienanlagegruppe bestehen unter anderem in der beschränkten Liquidität des Immobilienmarkts, der Veränderung der Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung von Immobilien, den inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten sowie in Umweltrisiken (u.a. Altlasten).

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe ist die DUFOR Investment Foundation, Zürich. Statuten, Prospekt und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der DUFOR Investment Foundation kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizillierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.