

**MITTEILUNG**

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR

Jahresbericht zum 31. März 2024

**Realstone RSF: Erhöhung der Dividende auf CHF 3.70 pro Anteil dank eines soliden Geschäftsjahres**

Horgen (ZH) – Neugasse 19-35

- *Stärkung des Wohnanteils auf 65% (+1%) durch den Erwerb von 4 beitragenden Liegenschaften*
- *Verkauf von 6 Liegenschaften mit einem Kapitalgewinn nach Steuern von CHF 20.99 Mio.*
- *Unterzeichnung von 8'896 m<sup>2</sup> gewerblicher Mietverträge während des Geschäftsjahres*
- *Senkung der Mietverlustquote um 17% (8.08% gegenüber 9.81% per 31.03.2023)*
- *Gesamtfondsvermögen: CHF 2'434.24 Mio. (-0.74%)*
- *Realisierter Ergebnis: CHF 4.55 pro Anteil (+11.47%)*
- *Dividende: CHF 3.70 pro Anteil (+ CHF 0.15)*
- *Nettoinventarwert (NAV): CHF 123.12 pro Anteil*
- *Gesamte installierte Photovoltaik-Leistung: 2'329 kW (+69%)*
- *Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen: SIA: 16.92 kg/m<sup>2</sup>/Jahr (-19%), REIDA: 13.37 kg/m<sup>2</sup>/Jahr*

Lausanne, 27. Juni 2024 – **Mit einem realisiertem Ergebnis von CHF 4.55 pro Anteil verzeichnet der Fonds Realstone RSF ein solides Geschäftsjahr 2023-2024.** Der Fonds hat sein Wohnimmobilien-Exposure entsprechend seiner Strategie ausgebaut. Im Berichtsjahr wurden vier Wohngebäude neu ins Portfolio aufgenommen, während sechs Liegenschaften veräussert wurden. Dies führte zu einem beträchtlichen Kapitalgewinn von CHF 20.99 Millionen nach Steuern. Gleichzeitig wurden weiterhin in hohem Tempo gewerbliche Mietverträge abgeschlossen, wodurch der Leerstand um 17 Prozent reduziert werden konnte.

Der Fonds Realstone RSF schliesst das Geschäftsjahr 2023-2024 mit guten Ergebnissen ab. Zum einen hat der Fonds sein Engagement in Wohnimmobilien strategiekonform weiter ausgebaut und erreichte 65%. Zweitens erzielte er einen beachtlichen Kapitalgewinn von CHF 20.99 Mio. nach Steuern. Dies ermöglicht ein ausschüttbares Ergebnis von CHF 4.55 pro Anteil und damit eine Erhöhung der Dividende auf CHF 3.70 pro Anteil. Schliesslich hat sich die Unterzeichnung von Mietverträge für Gewerbefläche mit beachtlichem Tempo fortgesetzt, was die Mietzinsausfallsrate um 17% reduzierte. Dies gilt insbesondere für die Geschäftsliegenschaften in Le Grand-Saconnex (GE), Urdorf (ZH) und Volketswil (ZH). Darüber hinaus wurden die Nachhaltigkeitsbemühungen fortgesetzt und der durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ausstoss unter 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr gesenkt.

## **Fondsvermögen**

Zum 31. März 2024 blieb das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF mit CHF 2'434.24 Millionen im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im Berichtsjahr wurde der Wohnanteil des Portfolios durch den Erwerb von vier Wohnliegenschaften, die neu gebaut wurden oder eine hohe Mietreserve aufweisen, verstärkt. Die ersten drei befinden sich im Aargau und besitzen ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis, das sich auf einer überdurchschnittlichen Prognose des kantonalen Bevölkerungswachstums und eine attraktive Besteuerung stützt. Bei der vierten handelt es sich um eine Immobilie in Zürich, in der Nähe des Hauptbahnhofs. Insgesamt belaufen sich die Akquisitionen während des Jahres auf CHF 63.88 Millionen.

Zwei gewerbliche Vermögenswerte wurden in Übereinstimmung mit der Strategie des Fonds, hauptsächlich in Wohnimmobilien zu investieren, veräussert. Zwei Wohnliegenschaften wurden aus Gründen der Portfoliooptimierung für insgesamt CHF 16.70 Millionen verkauft. Zwei weitere Vermögenswerte, die von der Fondsleitung geprüft wurden und die den Höhepunkt ihrer Rendite erreicht hatten, wurden ebenfalls veräussert, da sie kein Wachstumspotenzial mehr boten. Der Gesamtbetrag dieser Verkäufe beläuft sich auf CHF 154.50 Millionen und ermöglichte insbesondere die Finanzierung der letzten Etappen der im Bau befindlichen Projekte in Horgen B1/B2 (ZH) und Winterthur (ZH), ohne dass die Fremdfinanzierungsquote beeinträchtigt wurde.

Das Nettovermögen ging leicht auf CHF 1'651.77 Millionen zurück. Die Verkehrswerte gingen leicht zurück, doch dank des Wachstums der Mietspiegel und der Optimierung der Gebäudekosten konnten die Verluste durch negative Neubewertungen aufgrund höherer Diskontsätze verringert werden. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil betrug CHF 123.12 und die Anlagerendite für das Jahr blieb mit 0.47% positiv.

## **Ergebnis des Berichtsjahres**

Der Fonds Realstone RSF verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr einen Anstieg der Mieteinnahmen von 3.1% um CHF 2.87 Millionen auf CHF 92.35 Millionen. Die verschiedenen Gründe für diesen Anstieg zeugen von der Solidität und der Vielfalt des Immobilienportfolios des Fonds. In der Tat trugen mehrere Elemente zu diesem Anstieg bei. Erstens ermöglichte die intensive Arbeit der Fondsleitung die Unterzeichnung von Mietverträgen für 8'896 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, was die Mietzinsausfallsrate um 17% reduzierte und zu zusätzlichen Mieteinnahmen von etwa CHF 1.43 Millionen führte. Dieser positive Trend setzt sich nun seit drei aufeinanderfolgenden Jahren fort. Die zahlreichen Verträge, die 2024 in Kraft treten, sowie die letzten Mitteilungen über Mieterhöhungen werden das Ergebnis des Fonds bei den nächsten Abschlüssen noch erheblich verbessern. Zweitens trug die Austockung der Avenue d'Echallens 100-102/Chemin des Avelines 1 in Lausanne (VD) sowie die ganzjährige Haltedauer der im Vorjahr übergebenen Projekte Rue de la Paix 5 in Gland (VD) und Route de Chippis 68E, 70A, 70C in Sitten (VS) mit CHF 590'000.- auf das Wachstum der Mieteinnahmen bei. Das organische Wachstum des Portfolios des Fonds Realstone RSF, das durch die Erhöhung des Hypothekarzinsen unterstützt wurde, erhöhte die Mieteinnahmen ebenfalls um CHF 550'000.-.

Ein Betrag von CHF 5.14 Millionen an Zwischenzinsen wurde aktiviert. Diese stammen aus den im Bau befindlichen Projekten Rue de la Paix 1 in Gland (VD), Neugasse in Horgen (ZH), Solarstrasse 21-29 (Neuhegi) in Winterthur (ZH) und, in geringerer Masse, Avenue de Sévelin 15 in Lausanne (VD). Die Erträge aus der

Installation von Photovoltaikanlagen trugen mit CHF 127'000.- zu den sonstigen Erträgen des Fonds bei, was einem Anstieg von 154% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die Gesamteinnahmen von dem Fonds Realstone RSF beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 98.70 Millionen, was einem Anstieg von 2.9% gegenüber dem 31. März 2023 entspricht.

Die Gesamtkosten beliefen sich auf CHF 58.52 Millionen, was einem Anstieg von 7.8% über den Berichtszeitraum entspricht. Der Höchststand, der im Laufe des Jahres auf dem Zinsmarkt erreicht wurde, hatte einen bedeutenden direkten Einfluss auf die Belastung durch Hypothekarzinsen. Die verschiedenen Gelegenheiten, die auf dem Markt für Hypothekarzinsen genutzt wurden, ermöglichten es, einen gewichteten durchschnittlichen Zinssatz von 1.84% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 1.69 Jahren zu erreichen, was die Kosten für das nächste Geschäftsjahr stabilisieren wird. Die Instandhaltungskosten der Wohnungen sind ausgewogen und folgen den von der Fondsleitung aufgestellten Zehnjahresplänen. Für die geringeren Gebäudekosten gibt es zwei Ursachen. Die erste ist eine direkte Folge der Vermarktung von leerstehenden Flächen, da diese Betriebskosten nun mittels der Nebenkosten an die Mieter weitergegeben werden können. Der zweite Grund sind die Einsparungen bei den Heizkosten für Gemeinschaftsräume, die durch die Energieoptimierungsverträge (EOV) erzielt werden. Sie werden nach und nach für den gesamten Bestand unterzeichnet. Alle sonstigen Betriebskosten sind stabil geblieben.

Der Nettoertrag blieb mit CHF 40.18 Millionen per 31. März 2024 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (gegenüber CHF 41.65 Millionen ein Jahr zuvor), was teilweise auf die oben erläuterte Reduktion der Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaften zurückzuführen ist. Die erzielten Umsätze führten zu einem beträchtlichen Gewinn nach Steuern von CHF 20.99 Millionen. Der realisierte und damit ausschüttbare Gewinn stieg auf CHF 61.17 Millionen (+11.5%) und entspricht einem Betrag von CHF 4.55 pro Anteil. Ausserdem führte die negative Entwicklung der Kapitalisierungssätze zu geringeren Werten durch mangelnde Realisierung, was zu einem Gesamtergebnis von CHF 10.46 Millionen führte. Die Rendite auf das Eigenkapital blieb jedoch mit 0.45% positiv.

## **Nachhaltigkeit**

Im laufenden Geschäftsjahr hat der Fonds Realstone RSF die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen seines Immobilienbestands um 19% gesenkt und liegt nun unter der Schwelle von 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr. Nach der Methode SIA 2031 betragen sie 16.92 kg/m<sup>2</sup>/Jahr (-19%), nach der Methode REIDA 13.37 kg/m<sup>2</sup>/Jahr. Auch im Bereich Nachhaltigkeit und Energie wurden bedeutende Fortschritte erzielt. Der Ersatz von fossilen durch erneuerbare Energieträger wird fortgesetzt, während immer mehr Anlagen von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitieren. Die Zahl der Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Immobilien des Fonds nimmt stetig zu und wird zum 31. Dezember 2023 eine Leistung von 2.329 kW erreichen (+69.3% in einem Jahr). Schliesslich werden Sensibilisierungsmassnahmen für die Mieter durchgeführt, um sie zu ermutigen, sich an der Verringerung ihres CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks zu beteiligen.

Parallel dazu konnte der Fonds Realstone RSF seine Bewertung im globalen ESG-Benchmark für Immobilienvermögen des GRESB verbessern. Die 79 Punkte (von 100) in der Kategorie „Standing Investment“ (gegenüber 74/100 im Jahr 2022) sind eine Anerkennung für die Arbeit der Fondsleistung im Bereich Datenerhebung, um die Datenqualität im Einklang mit unseren Verpflichtungen zu verbessern.

## **Perspektiven**

Die Zuweisung von Ressourcen für Aufstockung, Renovierung oder Neupositionierung von Vermögenswerten wird die Wertschöpfungsstrategie des Fonds Realstone RSF unterstützen. Ziel ist, den Anlegern regelmässige und stabile Renditen zu bieten, wobei eine Ausschüttung von 3% des Nettoinventarwerts (NAV) angestrebt wird. Im Rahmen dieser Wertschöpfungsstrategie wurden zwei Baubewilligungen für energetische Renovierungen in der Rue du Jura 4 in Crissier (VD) und der Rue des Arsenaux 15 in Freiburg rechtskräftig.

Eine dritte Bewilligung wurde für die Einrichtung eines Food Courts im unteren Erdgeschoss der Avenue de Sévelin 15 in Lausanne erteilt. Nach Abschluss des Berichtsjahres wurden zwei weitere Bewilligungen für die Immobilie in der Avenue Jean-Marie-Musy 3 in Freiburg erteilt: eine erste für die energetische Renovierung der Liegenschaft und eine zweite für die Verdichtung der Parzelle.

Die Wohnliegenschaft in Gland (VD) wurde am 1. April 2024 übergeben, während die Immobilien in Horgen (ZH) und Winterthur (ZH) in den nächsten Monaten übergeben werden. Dank dieser Übergaben wird der Fonds Realstone RSF seine Mieteinnahmen bis zum Ende des nächsten Geschäftsjahrs um mehr als CHF 8 Millionen erhöhen, wovon 80% Wohnimmobilien zuzuordnen sind. Dies wird die Cashflows des Fonds erhöhen. Des Weiteren wird die Fondsleistung die Arbeit zur Behebung der Leerstände in den Gewerbeimmobilien in Le Grand-Saconnex (GE), Urdorf (ZH) und Volketswil (ZH).

Die Immobilien des Fonds Realstone RSF befinden sich in den grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz. Sie dürften daher weiterhin von der hohen wirtschaftlichen Attraktivität dieser Regionen und dem starken Bevölkerungswachstum profitieren. Daneben ist ein grosser Teil des Immobilienbestands des Fonds neu oder kürzlich errichtet worden, wobei die Fondsleitung ihre grosse Expertise bei der Planung und Verwaltung der Energiewende im Bauwesen unter Beweis gestellt hat. Gestützt auf diese Charakteristiken kann der Fonds Realstone RSF den kommenden Jahren gelassen entgegensehen und ist für die Herausforderungen der Zukunft, insbesondere für die CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung, gerüstet.

**Der Jahresbericht zum 31. März 2024 ist unter diesem Link verfügbar:**

[Jahresbericht Realstone RSF per 31.03.2024](#)

**Fotos sind unter diesem Link verfügbar:**

[Fotos \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

**Ansprechpartner für Investoren:**

Julian Reymond, Realstone SA, CEO / +41 58 262 00 66 / [julian.reymond@realstone.ch](mailto:julian.reymond@realstone.ch)

**Ansprechpartner für Medien:**

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 76 528 62 27 / [mirko.martino@realstone.ch](mailto:mirko.martino@realstone.ch)

---

*DISCLAIMER Diese Mitteilung ist eine Übersetzung der offiziellen französischen Fassung. Dieses Dokument und seine eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Geldanlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagefonds wird empfohlen, die vorherigen Halbjahres- und Jahresberichte sowie die vierteljährlichen Factsheets zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Gebühren unberücksichtigt. Die auf den Webseiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer- oder andere Beratung zu verstehen. Investoren, die sich für die Anlagefonds interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.*