

MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR

Halbjahresbericht zum 30. September 2024

Erhöhung des Wohnanteils, Reduzierung des Leerstandes und Optimierung des Cashflows

Horgen (ZH) – Fabrikgasse 2-17

- Deutliche Verbesserung des realisierten Erfolgs auf CHF 1.57 pro Anteil (+13.3%)
- Erhöhung des Wohnanteils auf 67% (gegenüber 65% am 31. März 2024) dank der Übergabe von zwei Liegenschaften in Horgen (ZH) im September 2024
- Übergabe einer Liegenschaft in Gland (VD) im April 2024
- Unterzeichnung von 3'222 m² gewerblichen Mietverträgen (annualisierter Mieterspiegel: CHF 1.03 Millionen)
- Erhalt der Baubewilligung in Grand-Saconnex (GE) für den Umbau von 2'400 m² Gewerbefläche in möblierte Zimmer mit Service
- Ausgezeichnete Ergebnisse bei den GRESB-Benchmarks (Standing Investment: 84/100, Development: 99/100)

Lausanne, 28. November 2024 – **Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2024-2025 zeigt eine deutliche Verbesserung des organischen Cashflows im Vergleich zur Vorjahresperiode (+13.3%). Gleichzeitig trägt die Fertigstellung der letzten Baustappe des Quartiers Horgen Oberdorf (ZH) dazu bei, den Wohnanteil zu erhöhen, die Mieteinnahmen weiter zu steigern und die Energieeffizienz des Portfolios langfristig zu verbessern.**

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2024-2025 des Fonds Realstone RSF war von mehreren erfreulichen Elementen geprägt. Erstens wurde die letzte Etappe des Quartiers Oberdorf in Horgen (ZH) im September mit der Einweihung der beiden Liegenschaften Dammstrasse 18-28 (B1) und Fabrikgasse 2-17 (B2) abgeschlossen, was einen zusätzlichen jährlichen Mieterspiegel von CHF 8.52 Millionen ergibt. Die 233 übergebenen und alle vermieteten Wohnungen erhöhen den Wohnanteil des Fonds auf 67% und entsprechen damit dem strategischen Ziel des Fonds, diesen Anteil zu erhöhen. Die beiden Liegenschaften sind nach Minergie-ECO zertifiziert und werden die durchschnittlichen CO₂-Emissionen des Fonds Realstone RSF reduzieren. Am 1. April 2024 wird zudem die Liegenschaft Rue de la Paix 1 in Gland (VD) mit 15 Wohnungen übergeben, die alle vermietet sind.

Anschliessend wurden drei Liegenschaften an der Promenade des Champs-Fréchet 20 und 24 in Meyrin (GE) sowie an der Avenue Jean-Marie-Musy 5 in Freiburg für CHF 19.64 Millionen verkauft. Diese Liegenschaften wurden optimiert und weisen keine Mietzinsreserven mehr auf.

Die Unterzeichnung von 3'222 m² Gewerbeflächen während der Berichtsperiode mit einem annualisierten Mieterspiegel von CHF 1.03 Millionen belohnt die Massnahmen der Fondsleitung und spiegelt sich in der kontinuierlichen Reduktion der Mietzinsausfallrate auf 7.91% per 30. September 2024 gegenüber 8.88% im Vorjahr (-10.9%). Für die einzige Immobilie von Octagon in Grand-Saconnex (GE) beträgt der Vermietungsstand 62.35% gegenüber 45.12% per 30. September 2023 (+38.2%). Diese positive Dynamik im Zusammenhang mit der Unterzeichnung von Gewerbeflächen verbessert die Rendite des Fonds kontinuierlich von Abschluss zu Abschluss. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus den im Vergleichszeitraum vermieteten Gewerbeflächen in Octagon belaufen sich auf CHF 512'358.-.

Darüber hinaus wurde für dieselbe Liegenschaft von Octagon eine Baubewilligung für den Umbau von zwei Stockwerken – 2'400 m² Gewerbefläche – in 70 möblierte Zimmer mit Service erhalten, die ab Juni 2025 die grosse Nachfrage nach dieser Art von Lösung befriedigen werden.

Ausserdem wurden im Einklang mit der Wertschöpfungsstrategie des Fonds Realstone RSF zwei weitere Baubewilligungen für die Liegenschaft Avenue Jean-Marie-Musy 3 in Freiburg eingeholt: eine für die energetische Renovierung der Liegenschaft und eine für die Verdichtung der Parzelle.

Fondsvermögen

Zum 30. September 2024 blieb das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF mit CHF 2'495.66 Millionen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die in den letzten 12 Monaten getätigten Immobilienverkäufe wurden durch die positive Neubewertung der Liegenschaften in Horgen (ZH), nach ihrer Übergabe, weitgehend kompensiert.

Auf der Passivseite der Vermögensrechnung konnten die Hypothekendarlehen dank der Verkaufserlöse per 30. September 2024 bei CHF 752.13 Millionen gehalten werden, gegenüber CHF 748.59 Millionen ein Jahr zuvor. Die Fremdfinanzierungsquote erreichte 31.03% (+2.6% im Vergleich zum 30. September 2023).

Der Nettoinventarwert (NAV) beträgt per 30. September 2024 CHF 121.80 pro Anteil. Die Anlagerendite über 6 Monate beträgt 1.99%.

Ergebnis des Berichtsjahres

Das Total des Einkommens des Fonds Realstone RSF beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 48.55 Millionen. Bei diesem Betrag sind mehrere wichtige Elemente zu berücksichtigen. Erstens verzeichneten die Erträge ein organisches Wachstum im Zusammenhang mit der Erhöhung des hypothekarischen

Referenzzinssatzes von insgesamt CHF 1.78 Millionen. Zweitens konnte durch den Leerstandsabbau ein zusätzlicher Cashflow von CHF 693'137.- generiert werden. Drittens generierte die Übergabe der Liegenschaft an der Rue de la Paix 1 in Gland (VD) zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von CHF 350'591.-. Da die beiden Liegenschaften in Horgen (ZH) am Ende der Berichtsperiode übergeben wurden, wird sich ihr Beitrag in der nächsten Jahresabschluss deutlicher in den Erträgen des Fonds niederschlagen. Zudem wurden CHF 2.65 Millionen an Bauzinsen aktiviert. Diese stammen insbesondere aus den beiden Liegenschaften in Horgen (ZH). Schliesslich stiegen die Einnahmen aus dem Verkauf von Strom aus den installierten Photovoltaikanlagen in den letzten 12 Monaten um 13.1% und trugen CHF 122'964.- zu den übrigen Erträgen des Fonds Realstone RSF bei.

Die Aufwendung durch Hypothekarzinsen ist im Vergleich zum 30. September 2023 stabil geblieben. Allerdings kann aufgrund der bisherigen drei aufeinanderfolgenden Zinssenkungen eine Verbesserung dieser Aufwendung im Laufe des zweiten Halbjahres des Geschäftsjahres erwartet werden. Die Betriebskosten konnten durch den Verkauf der Liegenschaft Grand Rue 90/92 in Montreux (VD) im Dezember 2023 sowie durch die Weiterverrechnung der Betriebskosten an die dem Nebenkostenprinzip unterliegenden Mieter für die nun vermieteten Gewerbeflächen gegenüber dem Vorjahr stark reduziert werden.

Der Gesamtaufwand belief sich auf CHF 27.56 Millionen, was einem starken Rückgang von CHF 2.53 Millionen (-8.4%) gegenüber dem 30. September 2023 entspricht. Dank des positiven Trends bei den Kostenpositionen verbesserte sich die EBIT-Marge stark und erreichte per 30. September 2024 69.73% gegenüber 63.99% ein Jahr zuvor.

Der Nettoertrag belief sich auf CHF 20.99 Millionen (+12.6%), ein Anstieg, der hauptsächlich auf die oben erläuterte erhebliche Kostenreduktion zurückzuführen ist. Der Immobilienverkauf von drei Liegenschaften in Meyrin (GE) und Freiburg führte zu einem Gewinn von CHF 132'898. Schliesslich stieg der realisierte Erfolg bis zu CHF 21.12 Millionen und entspricht einem Cashflow pro Anteil von CHF 1.57 (+13.3%).

Perspektiven

Der Cashflow des Fonds Realstone RSF wird sich dank der Vermietung der oben erwähnten Liegenschaften in Horgen (ZH) und Gland (VD) weiter erhöhen. Zudem wird die Umwandlung der 2'400 m² Gewerbefläche der Liegenschaft Octagon in möblierte Zimmer mit Service die Belegungsquote der Liegenschaft um 12% erhöhen und einen zusätzliche Mieteinnahmen von rund 1.6 Millionen generieren.

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.

Die Liegenschaften des Fonds Realstone RSF befinden sich in den grossen und mittleren urbanen Zentren des Schweizer Mittellandes und der Genferseeregion. Sie dürften auch in Zukunft von der wirtschaftlichen Attraktivität dieser Regionen und dem starken Bevölkerungswachstum profitieren. Darüber hinaus ist ein grosser Teil des Immobilienbestands des Fonds neu oder vor kurzem gebaut und wird in den nächsten Jahrzehnten keine Investitionen erfordern. Gleichzeitig profitieren Liegenschaften, die eine Energieplanung erfordern, von der Expertise der Fondsleitung in diesem Bereich. Mit diesen Merkmalen kann der Fonds Realstone RSF den kommenden Jahren gelassen entgegensehen und ist für die kommenden Herausforderungen gerüstet.

Der Halbjahresbericht zum 30. September 2024 ist unter diesem Link verfügbar:

[Halbjahresbericht Realstone RSF zum 30.09.2024](#)

Ein Bild ist unter diesem Link verfügbar:

[Horgen \(ZH\) – Fabrikgasse 2-17 \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

Ansprechpartner für Investoren:

Julien Bersier, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 00 / julien.bersier@realstone.ch

Julien Brasey, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 13 / julien.brasey@realstone.ch

Ansprechpartner für Medien:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / 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.