

**MITTEILUNG**

Immobilienanlagefonds, der gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FinfraG qualifizierten Anlegern vorbehalten ist

## **Erfolgreiches erstes Geschäftsjahr mit einer Dividende von CHF 5.00 pro Anteil und einem Portfolio von 7 Liegenschaften**



Bussigny (VD) – Route de Crissier 4, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42

Lausanne, 26. April 2024 – **Im Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2023 endet, hat der Realstone Industrial Fund sein Portfolio durch die Akquisition von sieben Liegenschaften erweitert. Die Rentabilität der Immobilien, die durch eine starke Senkung der Leerstände optimiert wurde, ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.00 pro Anteil, im Einklang mit den gesetzten Zielen, bereits ab dem ersten Geschäftsjahr. Auf dieser soliden Grundlage möchte der Fondsverwalter seinen Wachstumspfad im Laufe des Jahres 2024 fortsetzen und beschleunigen.**

- *Gesamtvermögen des Fonds: CHF 67.18 Millionen*
- *Nettovermögen des Fonds: CHF 39.84 Millionen*
- *Nettoinventarwert pro Anteil (NAV): CHF 106.84*
- *Mieteinnahmen: CHF 2.68 Millionen*
- *Realisierter Erfolg: CHF 1.99 Millionen*
- *Rendite auf dem Eigenkapital (ROE): 5.91%*
- *Mietzinsausfallrate im Geschäftsjahr: 10.01%*
- *Mietzinsausfallrate im Dezember 2023: 5.45%*
- *WAULT am 31. Dezember 2023: 3.4 Jahre*

Das erste Geschäftsjahr des Realstone Industrial Fund erstreckte sich ausnahmsweise über einen Zeitraum von 13 Monaten und endete am 31. Dezember 2023. Es war geprägt durch die Akquisition von 7 Liegenschaften, die eine weitere Entwicklung seines Portfolios ermöglichten. Im November 2022 brachte der Fonds das ursprüngliche Portfolio, das aus fünf Aktiven in Bussigny (VD), Morges (VD), Yverdon-les-Bains (VD), Vevey (VD) und Sion (VS) bestand, als Sacheinlage ein.

Anschliessend setzte der Fonds sein Wachstum durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung von CHF 10 Millionen fort, die im Dezember 2023 durchgeführt wurde. Mit dem Erlös aus der Ausgabe neuer Anteile wurde der Erwerb von zwei Industrieanlagen in Aigle (VD) und Rennaz (VD) finanziert. Am Ende dieses ersten Geschäftsjahres umfasst der Realstone Industrial Fund somit über 26'000 m<sup>2</sup> Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Total Mieterspiegel von CHF 3.48 Millionen.

### **Fondsvermögen**

Die gesamte Hypothekarschuld des Fonds per 31. Dezember 2023 beläuft sich auf CHF 20.05 Millionen. Die Fremdfinanzierungsquote von 31.16 % liegt unter der derzeit für den Fonds geltenden regulatorischen Grenze von 50 %. Der Fondsverwalter möchte diese Flexibilität nutzen, um im Laufe des Jahres 2024 weitere Erwerbe zu tätigen und so die Wachstumsstrategie des Realstone Industrial Fund fortzusetzen.

### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

Der Realstone Industrial Fund verzeichnet eine solide operative Leistung mit einem Nettoertrag von CHF 1.99 Millionen und einem Gesamterfolg von CHF 2.55 Millionen. Die totalen Mieteinnahmen beliefen sich auf CHF 2.68 Millionen. Das Management der Industrieanlagen hat zu einer erheblichen Senkung der Mietzinsausfallrate geführt, die im Jahresdurchschnitt 10.01%, im Dezember 2023 jedoch nur 5.45% beträgt.

Am Standort Bussigny (VD) wurden fast 3'000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen gemietet oder verlängert, was diesen bedeutenden Anstieg erklärt. Die EBIT-Marge des Portfolios beträgt 79.01% und der ROE liegt bei 5.91%.

Die Dividende pro Anteil beträgt CHF 5.00, zahlbar am 30. April 2024.

### **Perspektiven**

Der Realstone Industrial Fund verfügt über eine beachtliche Pipeline von Erwerbsmöglichkeiten, die derzeit geprüft werden. Im Einklang mit seiner Anlagestrategie zielen die ausgewählten Objekte auf Industrieanlagen ab, die gut an die Verkehrsnetze angebunden sind und sich für verschiedene industrielle und handwerkliche Nutzungen eignen.

Der Fondsmanager prüft ausserdem mehrere Möglichkeiten für Sale-and-Leaseback-Transaktionen. Diese ermöglichen Industrieunternehmen, Kapital freizusetzen, um ihre Aktivitäten zu entwickeln, während sie ihre Gebäude langfristig gesichert weiter nutzen können.

Schliesslich werden die Vorbereitungen für das Abriss- und Wiederaufbauprojekt am Standort Bussigny (VD) fortgesetzt, wobei derzeit Studien für den Bau eines vertikalen Industriegebäudes durchgeführt werden, das für leichte Industrieproduktion und/oder High-Tech-Aktivitäten geeignet ist.

**Der Jahresbericht zum 31. Dezember 2023 ist unter diesem Link verfügbar:**

[Jahresbericht Realstone Industrial Fund zum 31.12.2023](#)

## Realstone Industrial Fund – in Kürze

- Einer der wenigen Fonds, die auf ein Portfolio aus rein industriellen Immobilien und hochwertigen Standorten abzielen
- Ein einzigartiges Exposition zu den hohen Renditen und der geringen Volatilität, die von industriellen Immobilien geboten werden
- Eine ausgewogene Kombination aus einem stabilisierten Portfolio von industrielle Gebäude sowie Bau- und Umnutzungsmassnahmen
- Ein Anlageprodukt mit hohen Renditen: Durchschnittlicher ROE von über 8% in den ersten 5 Jahren dank stark wertschöpfender Investitionen
- Eine wiederkehrende Cash-Rendite mit einem Ziel-Cashflow von CHF 5.00 pro Anteil, der deutlich über dem Durchschnitt der Schweizer Immobilienfonds liegt
- Ein bedeutendes zukünftiges Wertschöpfungspotenzial durch die Umnutzung von stadtnahen Industriestandorten
- Ein Team von Spezialisten für Industrie- und Gewerbeimmobilien mit einem strengen Risikomanagementmodell

### Ansprechpartner für Investoren:

Julian Reymond

Realstone SA, CEO

+41 58 262 00 66

[julian.reymond@realstone.ch](mailto:julian.reymond@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 Jahresberichte 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.