

Realstone Anlagestiftung
Jahresbericht per 31. Dezember 2024

Ein fünftes Geschäftsjahr mit einer Steigerung des Gesamtvermögens und der Nettomieteinnahmen von 16%



Genf (GE), Rue Madame-de-Staël 9

- *Gesamtvermögen der Anlagegruppe RIRS: CHF 359.70 Millionen (+16.29%)*
- *Nettovermögen der Anlagegruppe RIRS: CHF 283.33 Millionen (+28.37%)*
- *Nettoinventarwert pro Anteil (NAV): CHF 1'176.20 (Anzahl der Anteile: 240'887)*
- *Netto Mieteinnahmen: CHF 12.45 Millionen (+15.58%)*
- *Nettoertrag: CHF 7.20 Millionen (+26.97%)*
- *Eigenkapitalrendite (ROE) und Anlagerendite: 2.61%*
- *Mietausfallquote: 0.92%*
- *Beitritt in der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGASt)*

Lausanne, 30. April 2025 – Die Realstone Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2024 mit dem Erwerb von vier Liegenschaften und der Aufnahme von CHF 55.41 Millionen das Wachstum ihrer Anlagegruppe RIRS fortgesetzt. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe RIRS beträgt CHF 359.70 Millionen und der Nettoertrag des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 7.20 Millionen, was einer Steigerung von 26.97% entspricht.

Das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr der Realstone Anlagestiftung war das fünfte seit der Lancierung der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS). Es stellte eine weitere Wachstumsphase dar und war von vielen erfreulichen Elementen geprägt.

Zunächst wurden im zweiten Halbjahr 2024 vier Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 50.66 Millionen in Genf, Versoix (GE), Ecublens (VD) und Schaffhausen erworben. Sie passen komplett der Strategie der Anlagegruppe RIRS, die damit 85% ihrer Erträge aus Wohnimmobilien und 83% aus der Westschweiz erzielt. Mit diesen Akquisitionen umfasst das Portfolio der Anlagegruppe RIRS am 31. Dezember 2024 insgesamt 29 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 356.17 Millionen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt CHF 55.41 Millionen aufgenommen. Diese Mittel dienen der Finanzierung der erwähnten Akquisitionen. Diese Kapitalaufnahmen zeugen von der zunehmenden Attraktivität der Realstone Anlagestiftung für die Investoren. Im Berichtsjahr haben sich sieben neue Pensionskassen angeschlossen.

Schliesslich war das Geschäftsjahr 2024 für die Realstone Anlagestiftung das erste als Mitglied der Konferenz der Verwalter von Anlagestiftungen (KGAST). Dies ist ein wichtiger Meilenstein in ihrer Entwicklung. Die Anlagegruppe RIRS ist damit im Immo-Index Wohnen vertreten, was ihre Attraktivität weiter steigert.

Wachstum des Vermögens

Per Jahresabschluss am 31. Dezember 2024 beträgt das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) CHF 359.70 Millionen, was einem Anstieg von 16% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Anstieg ist auf den Erwerb der vier oben genannten Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 50.66 Millionen zurückzuführen.

Auf der Passivseite der Bilanz konnten die Hypothekendarlehen durch verschiedene Kapitalerhöhungen im Laufe des Jahres um insgesamt CHF 55.41 Millionen reduziert werden. Die Fremdfinanzierungsquote sank damit auf komfortable 20.22%, was zusätzliche Akquisitionskapazität zur Unterstützung der Wachstumsziele der Anlagegruppe RIRS ermöglicht.

Das Nettovermögen stieg per Jahresende damit deutlich auf CHF 283.33 Millionen (+28.37%). Der zur Bewertung des Immobilienbestandes verwendete gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz blieb stabil. Daraus resultieren ausgeglichene Neubewertungen des Portfolios. Die Anlagerendite von 2.61% konnte somit im Wesentlichen durch den Nettoertrag des Portfolios generiert werden.

Realisierter Ertrag gestiegen

Im Berichtsjahr stiegen die theoretischen Mieteinnahmen (Mieterspiegel) der Anlagegruppe RIRS um CHF 1.62 Millionen auf CHF 12.57 Millionen, gegenüber CHF 10.94 Millionen im Vorjahr, was einer Zunahme von 15% entspricht.

Der realisierte Erfolg der Anlagegruppe RIRS für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr beträgt CHF 7.20 Millionen, was einem Anstieg von 26.97% gegenüber 2023 entspricht. Da die Neubewertungen des Portfolios im Jahr 2024 ausgewogen standen, blieb die Veränderung der nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste in der Berichtsperiode stabil. Daraus ergibt sich ein um 308.90% auf CHF 7.21 Millionen gestiegenes Gesamtergebnis. Die Anlagerendite und die Eigenkapitalrendite (ROE) beliefen sich in der Berichtsperiode auf 2.61% gegenüber 0.81% bzw. 0.80% im Vorjahr. Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) erreichte 2.43% gegenüber 1.02% im Jahr 2023.

Seit ihrer Lancierung im März 2020 erzielt die Anlagegruppe RIRS eine annualisierte Anlagerendite von 3.41% und eine Eigenkapitalrendite (ROE) in gleicher Höhe, wobei die Dividenden reinvestiert werden. In dieser Periode stand die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) auf 2.91%.

Aussichtsreiche Perspektiven

Die Strategie der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) entspricht den aktuellen Marktdynamiken, wobei der Wohnimmobiliensektor dank solider Fundamentaldaten besonders gute Perspektiven aufweist. Die robuste und konstante Nachfrage ist Zeuge der Widerstandsfähigkeit des Sektors und garantiert nachhaltige Entwicklung. Die Genferseeregion, die im Zentrum der Strategie der Anlagegruppe RIRS steht, zeichnet sich durch eine aussergewöhnliche Performance aus. Die wachsende Attraktivität der Region zieht jedes Jahr zahlreiche neue Einwohnerinnen und Einwohner an.

Darüber hinaus sind die Perspektiven für Anlagevehikel ohne Agio nach wie vor interessant. Das Jahr 2024 war geprägt von einem bemerkenswerten Wachstum und einer hervorragenden Performance der börsennotierten Produkte, wie der Anstieg des SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) um fast 20% zeigt, wodurch das durchschnittliche Agio auf 34% stieg. Dieser Trend wahrscheinlich dürfte durch mögliche weitere Zinssenkungen noch verstärkt werden. Die starke Aufwertung wird die Attraktivität nicht börsennotierter Anlagevehikeln wie Anlagestiftungen als strategische Alternative für Vorsorgeeinrichtungen erhöhen. Dazu bieten sie eine besonders effiziente Lösung für die Umschichtung von Kapital in dieser wiederkehrende Tiefzinsperiode.

Dank des Vertrauens von vierzehn Pensionskassen, darunter acht Neue, konnte die Realstone Anlagestiftung im März 2025 bereits eine Kapitalerhöhung durchführen. CHF 47.87 Millionen wurden durch die Ausgabe neuer Anteile aufgenommen. Diese Mittel sind für den Erwerb von zehn Wohnliegenschaften in der Westschweiz bestimmt. Drei Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 27.61 Millionen wurden bereits in das Portfolio der Anlagegruppe RIRS aufgenommen, während sieben übrige gesichert sind. Die Gesamtzahl der Anteile der Anlagegruppe RIRS beträgt nun 280'971, verteilt auf 57 Vorsorgeeinrichtungen. Dank ihres Vertrauens wird die Realstone Anlagestiftung das qualitative Wachstum der Anlagegruppe RIRS und die Stärkung ihrer Erträge nachhaltig fortsetzen. Die Anlagegruppe RIRS bleibt für Einzelzeichnungen und Sacheinlagen offen und kündigt bereits jetzt eine zweite allgemeine Kapitalerhöhung für das zweite Halbjahr 2025 an.

Der Jahresbericht per 31. Dezember 2024 ist unter diesem Link verfügbar:

[Realstone Anlagestiftung – Jahresbericht per 31.12.2024](#)

Ein Bild ist unter diesem Link verfügbar:

[Genf \(GE\) – Rue Madame-de-Staël 9 \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

Ansprechpartner bei der Realstone Anlagestiftung:

Edouard Dubuis, Präsident des Stiftungsrates / +41 78 609 00 30 / edouard.dubuis@realstonefondation.ch

Ansprechpartner beim Asset Manager:

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

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

Ansprechpartner für die 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 Anlagegruppe wird empfohlen, die vorherigen Jahresberichte und 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. Anlegern, die sich für die Anlagegruppe interessieren, wird dringend empfohlen, vor einem Anlageentscheid eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.