

## MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR

Realstone  
**RSF**

Jahresbericht zum 31. März 2025

# Kapitalerhöhung um CHF 190 Millionen nach einem Geschäftsjahr mit 12% höherem Nettoertrag



Horgen (ZH) - Fabrikgasse 5-17

Lausanne, 23. Juni 2025 – Mit einem Nettoertrag von CHF 3.36 pro Anteil schliesst der Fonds Realstone RSF das erfreuliche Geschäftsjahr 2024-2025 ab. Er hat sein Engagement im Wohnbereich (+2%) strategiekonform ausgebaut. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden vier Wohnliegenschaften in das Portfolio aufgenommen. Gleichzeitig wurde der Abschluss von gewerblichen Mietverträgen in hohem Tempo fortgesetzt, wodurch der Mietzinsausfallrate um 18% reduziert werden konnte.

- Dividende von CHF 3.72 pro Anteil, erhöht um 2 Rappen
- Deutlich verbesserter Nettoertrag von CHF 3.36 pro Anteil (+12.14%)
- Ausbau des Anteils des Wohnbereichs auf 67% (gegenüber 65% zum 31. März 2024)
- Übergabe von vier Liegenschaften in Horgen (ZH), Winterthur (ZH) und Gland (VD)
- Unterzeichnung von gewerblichen Mietverträgen über 4'009 m<sup>2</sup>
- Hervorragende Ergebnisse bei den GRESB-Benchmarks (Standing Investment: 84/100, Development: 99/100)

Das zum 31. März 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr des Fonds Realstone RSF war von mehreren sehr positiven Elementen geprägt. So wurden zunächst vier neue Liegenschaften übergeben: an der Dammstrasse 18–28 und der Fabrikgasse 2–17 in Horgen (ZH), an der Solarstrasse 23–31 in Winterthur (ZH) sowie an der Rue de la Paix 1 in Gland (VD). Die 356 Wohnungen, aus denen sie bestehen, waren bei ihrer Vermarktung sehr erfolgreich. Anschliessend konnten durch die Unterzeichnung von Mietverträgen für 4'009 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen

die Mietzinsausfallrate um 18% gesenkt werden, die im Berichtsjahr bei 6.65% lag, gegenüber 8.08% im Vorjahr. Schliesslich wurden mehrere Baubewilligungen für den Bau einer Liegenschaft mit 78 Wohnungen an der Rue de la Paix 3a und 3b in Gland (VD) die Verdichtung des Grundstücks Avenue Jean-Marie Musy 3 in Freiburg mit 44 Wohnungen und die Umwandlung von 3'600 m<sup>2</sup> Bürofläche in 103 möblierte Zimmern mit Services in der Liegenschaft Octagon am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE).

Die Nachhaltigkeitsstrategie, die insbesondere auf die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks des Fonds Realstone RSF abzielt, wurde im Berichtsjahr weiterverfolgt. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten um 7% auf 12.89 kg/m<sup>2</sup>/Jahr reduziert werden. Um diese Bemühungen zu verstärken, wurde das Dekarbonisierungsziel für den Immobilienbestand im Fondsvertrag angepasst. Es sieht nun eine Begrenzung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Bestands auf maximal 10 kg/m<sup>2</sup>/Jahr gemäss der REIDA-Methodik vor und formalisiert die Verpflichtung, bis 2050 gemäss der Klimastrategie des Bundes CO<sub>2</sub>-neutral zu werden.

## **Gesamtvermögen**

Zum 31. März 2025 stieg das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF um 5.53% auf CHF 2'568.82 Millionen. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Fertigstellung von vier Liegenschaften in Horgen, Winterthur und Gland im Berichtszeitraum zurückzuführen. Dank des Gesamtmieterspiegels dieser vier Liegenschaften in Höhe von CHF 11.24 Millionen, die zu 85% aus Wohnraum bestehen, stieg der Wohnanteil des Fonds um 2% auf 67%.

Die Liegenschaft in Gland mit einem Verkehrswert von CHF 22.15 Millionen wurde am 1. April 2024 übergeben. Sie ist der zweite von drei Bauabschnitten im Quartier La Combaz. Die Übergabe der beiden Liegenschaften in Horgen mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 250.24 Millionen im September 2024 markiert den Abschluss der im Jahr 2019 begonnenen Arbeiten. Im Oktober 2024 wurde zudem die Liegenschaft in Winterthur mit einem Verkehrswert von CHF 73.24 Millionen termingerecht übergeben.

Da sie ihre maximale Rendite erreicht hatten und kein Wachstumspotenzial mehr boten, wurden vier Liegenschaften verkauft: die an der Rue de Montchoisy 7 in Genf, die an der Promenade des Champs-Fréchet 20 und 24 in Meyrin (GE) sowie die an der Avenue Jean-Marie-Musy 5 in Freiburg. Im Rahmen des Verkaufs der Eigentumswohnungen in der Solarstrasse 23–31 in Winterthur wurden sieben Wohnungen veräussert, ebenso wie die letzten sechs Stockwerkeigentumsanteile der Liegenschaft Via Tommaso Rodari 20A in Bellinzona. Damit zieht sich der Fonds Realstone RSF aus dem Tessin zurück, die nicht mehr Teil seiner Anlagestrategie ist. Der Totalerl s aus diesen Verkäufen beläuft sich auf CHF 40.35 Millionen und wurde in Projekte mit höherem Renditebeitrag reinvestiert.

Das Nettovermögen stieg um 3.47% auf CHF 1'709.13 Millionen. Die positiven Neubewertungen der Liegenschaften stehen aufgrund der Projektabschl sse und der Senkung der von den unabhängigen Experten im Rahmen ihrer jährlichen Neubewertung verwendeten Diskontsätze in starkem Kontrast zum Vorjahreswert. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt CHF 127.40 und die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 6.70%.

## **Erfolgsrechnung**

Der Fonds Realstone RSF verzeichnet im Berichtsjahr ein weiteres Wachstum der Mieteinnahmen um CHF 2.28 Millionen auf CHF 94.64 Millionen (+2.47%). Dieser Anstieg ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Erstens generierten die im Vorjahr und im Berichtsjahr unterzeichneten gewerblichen Mietverträge einen Total von CHF 1.22 Millionen. Zweitens brachten die im Berichtsjahr neu gelieferten Liegenschaften CHF 4.96 Millionen zusätzliche Erträge, die die Erträge aus den im Vorjahr verkauften Liegenschaften in Höhe von CHF 4.95 Millionen kompensierten. Drittens generierten die vier im Vorjahr erworbenen Liegenschaften über eine volle Geschäftsperiode zusätzliche Erträge von CHF 1.08 Millionen. Schliesslich führten die Arbeiten an den bestehenden Liegenschaften zu einem organischen Wachstum von 1.60%, was CHF 1.27 Millionen.

In der Bilanz wurden Bauzinsen in Höhe von CHF 3.59 Millionen aktiviert. Diese stammen aus den oben genannten verschiedenen Bauprojekten und wurden anteilig bis zum Zeitpunkt ihrer jeweiligen Fertigstellung abgezogen. Der deutliche Anstieg der Mieteinnahmen infolge der Fertigstellungen gleicht den Rückgang der

aktivierten Bauzinsen aus und führt somit zu einem Ertrag von CHF 99.81 Millionen, was einer Zunahme von CHF 1.11 Millionen gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Totalaufwand sank um 6.44 % auf CHF 54.76 Millionen. Der Aufwand für Hypothekarzinsen konnte um 11% auf CHF 12.48 Millionen reduziert werden, wobei die gewichteten durchschnittlichen Zinskosten bei 1.38% zum 31. März 2025 lagen – gegenüber 1.84% ein Jahr zuvor. Die ordentlichen und ausserordentlichen Unterhaltskosten blieben insgesamt stabil. Dank der guten Bauqualität der Liegenschaften – mehr als die Hälfte ist weniger als fünfzehn Jahre alt – liegen sie im Vergleich zu den Anschaffungskosten auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Kosten für Liegenschaften sind um CHF 675'186 gesunken. Dank der Unterzeichnung zahlreicher gewerblicher Mietverträge im Laufe des Geschäftsjahres können die Betriebskosten für diese Flächen nun an die Mieter weiterberechnet werden. Bei Leerstand gingen sie zuvor zu Lasten des Eigentümers. Dies führt zu einer deutlichen Senkung der Kosten für den Fonds.

Die direkten Steuern sind aus zwei Gründen rückläufig. Einerseits wurde die Steuerbelastung für Liegenschaften in Genf dank der Erhöhung des Kapitalisierungssatzes in diesem Kanton, der zu tieferen Steuerwerten führt, um CHF 294'857.- reduziert. Andererseits ermöglichte der Verkauf bestimmter Liegenschaften die Umschichtung dieser Mittel in den Erwerb von Vermögenswerten in steuerlich attraktiveren Kantonen. Der Anteil der Steuern auf Liegenschaftseinkünfte sinkt somit zum 31. März 2025 auf 6.89 % gegenüber 7.25% im Vorjahr.

Die Verbesserung der Erträge sowie die Optimierung der Aufwendungen führten zu einem Anstieg des Nettoertrags um 12.14% auf CHF 45.05 Millionen bzw. CHF 3.36 pro Anteil gegenüber CHF 2.99 pro Anteil zum 31. März 2024. Diese positive Entwicklung ist hauptsächlich auf die Erträge aus den übergebenen Liegenschaften, den Rückgang der Hypothekaraufwendungen sowie die Optimierung der Liegenschaftskosten zurückzuführen. Die realisierten Kapitalgewinne und -verluste im Zusammenhang mit den oben genannten Verkäufen sind gegenüber den eher ausserordentlichen Vorjahreswerten rückläufig. Die Eigenkapitalrendite (ROE) stieg von 0.45% zum 31. März 2024 auf 6.48%. Das hervorragende Ergebnis dieses Geschäftsjahres ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.72 pro Anteil, was einer Erhöhung um 2 Rappen gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### **Perspektiven und Kapitalerhöhung**

Die ersten Ergebnisse des Fünfjahresplans des Fonds Realstone RSF – der eine Dividende von 3% auf den NAV und einen Anteil von 70% an Wohnimmobilienenerträgen anstrebt – zeigen eine positive Dynamik mit einem starken Anstieg des Nettoertrags auf kurze Sicht. In Verbindung mit niedrigeren Fremdkapitalkosten, einer sinkenden Mietzinsausfallrate und den erwarteten neuen Finanzzuflüssen aufgrund der eingeleiteten Massnahmen bieten sich erfreuliche Perspektiven.

In einem wettbewerbsintensiven Markt, in dem sich gute Gelegenheiten nur selten ergeben, hat der Fonds Realstone RSF im April 2025 – nach dem Bilanzstichtag – eine Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 94 Millionen an der Rue de l'Écluse 30–38 im Stadtzentrum von Neuenburg erworben. Die Liegenschaft umfasst 203 Wohnungen – von Studios bis zu 4.5-Zimmern – und verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn. Mit einer Bewertung von 4.90 % des Kaufpreises verfügt diese Liegenschaft über eine attraktive Mietreserve von 30%.

Der Fonds Realstone RSF wird vom 30. Juni bis zum 11. Juli 2025 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten in Höhe von rund CHF 190 Millionen (Emission „Best effort“) durchführen. Der offizielle Verkauf der Bezugsrechte findet vom 30. Juni bis zum 9. Juli 2025 am SIX Swiss Exchange statt. Zahlungstermin der neuen Anteile ist der 18. Juli 2025 festgelegt. Das Bezugsverhältnis beträgt 9 bestehende Anteile für einen neuen Anteil. Der Zeichnungspreis beträgt CHF 127.90 pro Anteil. Die maximale Anzahl neuer Anteile ist 1'490'610.

Der Emissionserlös wird zur Erhöhung der Allokation des Portfolios in Wohnliegenschaften in der Schweiz sowie zur Finanzierung von wertsteigernden Bau- und energetischen Renovierungsprojekten im Portfolio verwendet. Die Kapitalaufnahme bewirkt zudem eine Reduktion der Fremdfinanzierungsquote.

## Überblick über die Bedingungen

Bezeichnung	Details
Emissionsvolumen	Maximal 1'490'610 Anteile
Anzahl ausgegebener Anteil bisher	13'415'491 Anteile
Bezugsverhältnis	9 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil(en)
Bezugsfrist	Vom 30. Juni bis 11. Juli 2025, 12:00 MEZ
Bezugspreis	CHF 127.90 netto pro neuen Anteil (Der Zeichnungspreis umfasst den NAV zum 31. März 2025 zuzüglich der bis zum Zeitpunkt der Freigabe prognostizierten Nettoerträge, der seit dem 31. März 2025 erzielten Immobiliengewinne oder -verluste, Nebenkosten und Steuern, die auf die nach der Kapitalerhöhung verbuchten Ertraganteile erhoben werden, sowie die Emissionsprovision.)
Valorennummer / ISIN / Symbol	Anteil: 3941501 / CH0039415010 / RSF Bezugsrecht: 144.829.748 / CH1448297486 / RSF
Bezugsrechtshandel	Vom 30. Juni bis 9. Juli 2025 an der SIX Swiss Exchange
Liberierung	18. Juli 2025
Verwendung des Emissionserlöses	Mit dieser Emission sollen neue Akquisitionen finanziert, in bestehende Projekte investiert und die Fremdfinanzierungsquote des Fonds reduziert werden.
Emissionsprospekt	Der Emissionsprospekt ist auf der Website <a href="http://www.realstone.ch">www.realstone.ch</a> verfügbar.

**Der Jahresbericht zum 31. März 2025 ist unter diesem Link verfügbar:**

[Jahresbericht des Fonds Realstone RSF zum 31.03.2025](#)

**Ein Bild ist unter diesem Link verfügbar:**

[Horgen \(ZH\) - Fabrikgasse 5-17 \(Bildnachweis: Sylvain Richoz\)](#)

**Ansprechpartner für Investoren:**

Julien Bersier, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 58 / [julien.bersier@realstone.ch](mailto:julien.bersier@realstone.ch)

Raffaele Cannistrà, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 36 / [raffaele.cannistra@realstone.ch](mailto:raffaele.cannistra@realstone.ch)

**Ansprechpartner für Medien:**

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