

Halbjahresbericht zum 30. September 2025

Starker Anstieg des Nettoergebnisses, Rückgang der Leerstände und Verkauf von zwei Gewerbeimmobilien



Stay@Octagon – Chemin du Pavillon 2, Le Grand-Saconnex (GE)

- Verbesserung des Nettoergebnisses auf CHF 1.72 pro Anteil (+10.2%)
- Anteil Wohnimmobilien im Fonds: 67%
- Kapitalerhöhung um CHF 190 Millionen mit Liberierung der neuen Anteile am 18. Juli 2025
- Erwerb von drei Immobilien, davon zwei Wohnimmobilien und eine gemischt genutzte Immobilie, für insgesamt CHF 114.25 Millionen
- Verkauf von zwei Gewerbeimmobilien und 23 Stockwerkeigentumsanteilen mit einem Gewinn von CHF 3.99 Millionen
- Übergabe der 103 möblierten Zimmer in der Liegenschaft Octagon (Stay@Octagon)
- Unterzeichnung von Gewerbemietverträgen über 2'890 m² (prognostizierte jährliche Mieteinnahmen: CHF 890'410.-)
- Hervorragende Ergebnisse beim GRESB-Benchmarks (Standing Investment: 82/100, Development: 98/100)

Lausanne, 27. November 2025 – Im ersten Teil des Geschäftsjahres 2025/26 verzeichnet der Fonds Realstone RSF ein deutlich verbessertes Nettoergebnis von CHF 1.72 pro Anteil (+10.2% gegenüber dem 30. September 2024). Diese positive Entwicklung ist auf die erfolgreiche Vermarktung der im vergangenen Jahr fertiggestellten Objekte sowie auf einen Rückgang der Leerstände zurückzuführen. Beide Faktoren führten zu einer Steigerung der Fondserträge.

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2025/26 des Fonds Realstone RSF war von mehreren erfreulichen Entwicklungen geprägt. So erwarb der Fonds Realstone RSF zunächst drei Immobilien. Das erste Objekt ist eine gemischt genutzte Liegenschaft mit überwiegender Wohnnutzung an der Route de l'Écluse 30, 34, 36,38 in Neuenburg. Es wurde am 9. April 2025 für CHF 92.5 Millionen in das Portfolio des Fonds aufgenommen. Das zweite Objekt, das ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird, befindet sich an der Kasernenstrasse 29,29a in Bern und wurde am 31. Juli 2025 für CHF 13 Millionen erworben. Die dritte Akquisition, die am 15. August 2025 für CHF 8.75 Millionen getätigt wurde, betrifft ein Wohnliegenschaft mit 28 Wohnungen in der Rue de l'Orée 52,54 in Neuenburg. Gleichzeitig wurden zwei Gewerbeimmobilien veräussert. Die erste Immobilie in Affoltern am Albis (ZH) wurde am 7. August 2025 für CHF 27.50 Millionen verkauft, was einen Nettogewinn vor Steuern von CHF 430'559 erzielte. Der zweite Verkauf in Höhe von CHF 27 Millionen betrifft ein Gewerbeobjekt mit einem einzigen Mieter in Saxon (VS), dessen Veräußerung am 23. September 2025 erfolgte und einen Nettogewinn vor Steuern in Höhe von CHF 628'684.- einbrachte. Der Erlös aus diesen Verkäufen wird gemäss dem angekündigten Aktionsplan für den späteren Erwerb von Wohnimmobilien verwendet, um den Anteil der Wohnimmobilienerträge des Fonds, der derzeit bei 67% liegt, zu erhöhen.

Anschliessend wurde der Umbau der drei Stockwerke der Liegenschaft Octagon am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) abgeschlossen und die 103 möblierten Zimmer wurden im September 2025 im Bestand übergeben. Im Oktober 2025, dem ersten Monat der Vermarktung, wurde eine Auslastung von 91% nach Einnahmen erreicht. Dies bestätigt die Attraktivität und das Potenzial des Projekts. Bei voller Auslastung generieren die drei Stockwerke des möblierten Wohnkonzepts „Stay@Octagon“ jährliche Mietverträge von rund CHF 2.72 Millionen. Die Gewerbeflächen des Gebäudes Octagon waren im September 2025 zu 86.5% ausgelastet. Dieses erfreuliche und vielversprechende Ergebnis lässt auf eine positive Entwicklung in den kommenden Geschäftsjahren schliessen. Der aussagekräftigste Indikator für diese positive Entwicklung ist der Rückgang der Mietausfälle für den gesamten Fonds von 7.91% auf 6.13% innerhalb von zwölf Monaten (-22.5%).

Schliesslich hat der Fonds Realstone RSF Gewerbemietverträge für insgesamt 2'890 m² unterzeichnet. Dies entspricht einem prognostizierten jährlichen Mieteinkommen von CHF 890'410. Betroffen sind davon nicht nur die Liegenschaft Octagon, in der sich nun eine diplomatische Vertretung (840 m²) und eine öffentliche Kindertagesstätte (1'060 m²) befinden, sondern auch eine 990 m² grosse Fläche im Stadtteil Oberdorf in Horgen (ZH). Diese neuen Mietverträge haben jedoch keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahrs. Die entsprechenden Mieten werden nach Abschluss der erforderlichen Umbauarbeiten in den kommenden Wochen erhoben.

Gesamtvermögen

Zum 30. September 2025 stieg das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF um 7.5% auf CHF 2'683.60 Millionen gegenüber CHF 2'495.66 Millionen im Vorjahr. Dieser Anstieg ist auf die Neubewertung der Immobilien zum Jahresabschluss am 31. März 2025 zurückzuführen.

Auf der Passivseite der Vermögensübersicht ermöglichte der Erfolg der im Juli 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung eine Reduzierung der gesamten Hypothekenverbindlichkeiten von CHF 752.13 Millionen auf CHF 703.31 Millionen. Dies führte zu einem Rückgang der Fremdfinanzierungsquote von 31.03% auf 27.18%.

Der Nettoinventarwert (NAV) belief sich am 30. September 2025 auf CHF 125.08 pro Anteil. Die Anlagerendite über 6 Monate betrug 1.13%.

Erfolgsrechnung

In den ersten sechs Monaten des Berichtszeitraums stieg der Gesamtumsatz deutlich auf CHF 55.00 Millionen (+13.3% gegenüber dem 30. September 2024). Einerseits stiegen die Mieteinnahmen um 14% von CHF 45.14 Millionen auf CHF 51.46 Millionen. Dies ist auf drei Faktoren zurückzuführen. Erstens brachten die Fertigstellungen der letzten Bauprojekte in Horgen (ZH) und Winterthur (ZH) zusätzliche Einnahmen in Höhe von CHF 3.49 Millionen. Zweitens wurden durch aktive Vermarktungsmassnahmen die Leerstände reduziert und Einnahmen in Höhe von CHF 517'989 erzielt. Drittens generierten die im Vorjahr erworbenen Immobilien im Berichtsjahr zusätzliche Einnahmen in Höhe von CHF 1.92 Millionen. Andererseits wird der Rückgang der Bauzinsen teilweise durch den Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen ausgeglichen, die durch die im Juli 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung erzielt wurden.

Der Gesamtaufwand stieg um CHF 1.72 Millionen und beläuft sich nun auf CHF 29.29 Millionen. Die Hypothekarzinsen und Zinsen für hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten sanken um CHF 1.71 Millionen auf CHF 4.94 Millionen (CHF 6.66 Millionen per 30. September 2024). Im Vergleich zum 30. September 2024 hat sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen von 1.35 auf 2.62 Jahre verbessert. Auch die gewichteten durchschnittlichen Hypothekenkosten entwickelten sich in diesem Geschäftsjahr positiv und sanken von 1.70% auf 1.24%. Die Verringerung der Hypothekenbelastung ist zu 80% auf den Rückgang der Zinssätze und zu 20% auf den Rückgang des Verschuldungsgrads zurückzuführen.

Die Kosten für Wartung und Reparaturen –gewöhnliche als auch aussergewöhnliche – sowie die Kosten, die mit den Liegenschaften verbunden sind, steigen. Dies ist insbesondere auf die Zunahme der im Geschäftsjahr gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Aufgrund des Ertragswachstums steigen ebenso automatisch die Grundsteuern, die mit den Immobilien verbundenen Abgaben und die Verwaltungskosten an.

All diese Faktoren führten zu einem Anstieg des Nettoergebnisses um 22.5% auf CHF 25.71 Millionen gegenüber CHF 20.99 Millionen zum 30. September 2024. Die zahlreichen Veräußerungen von Eigentumswohnungen der Liegenschaft in Winterthur (ZH) sowie der Verkauf der beiden oben genannten Gewerbeimmobilien führten zu einem erheblichen Gewinn von CHF 3.99 Millionen. Infolgedessen hat das Ergebnis sich stark gewandelt und beläuft sich nun auf CHF 29.89 Millionen. Dies entspricht einer Steigerung von 41.5% im Vergleich zum 30. September 2024. Die nicht realisierte Kapitalverluste ist hauptsächlich aus dem Erwerb eines Baugrundstückes mit gültiger Baubewilligung in Rorschach (SG) zurückzuführen. Das Gesamtergebnis beläuft sich auf CHF 21.30 Millionen und liegt damit unter dem Vorjahreswert (CHF 31.82 Millionen zum 30. September 2024). Die Eigenkapitalrendite (ROE) für die ersten sechs Monate beträgt 1.25%.

Perspektiven

Die ersten Ergebnisse des seit 2024 umgesetzten Fünfjahresplans zeigen sich allmählich und positionieren Realstone RSF erneut als wettbewerbsfähigen Wohnimmobilienfonds. Das Portfolio des Fonds bietet darüber hinaus mehrere zusätzliche Möglichkeiten zur Wertschöpfung über die bereits umgesetzten Massnahmen hinaus. Dies eröffnet vielversprechende Aussichten für den Fonds. Um das strategische Ziel zu erreichen, den Anteil von Wohnimmobilien im Portfolio zu erhöhen, werden die Erlöse aus dem Verkauf von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien reinvestiert.

Der Fonds Realstone RSF wird aufgrund der Ergebnisse des GRESB-Benchmarks 2025 weiterhin zu den verantwortungsvollsten Fonds gezählt. Er erhält eine hervorragende Bewertung von 82 Punkten (von 100) für den Standing Investments Benchmark (83 Punkte im Jahr 2024) sowie 98 Punkte (von 100) für den Development Benchmark (99 Punkte im Jahr 2024). Um diese Ergebnisse weiter zu optimieren, hat die Fondsleitung ein Projekt zur Automatisierung des Prozesses der Energiedatenerfassung initiiert. Das Ziel besteht darin, eine effizientere Berichterstattung in Echtzeit zu gewährleisten und auch bei starkem Wachstum des Portfolios eine optimale Abdeckungsquote sicherzustellen.

Die Immobilien des Fonds Realstone RSF befinden sich in grossen und mittleren städtischen Zentren des Schweizer Mittellandes und der Genferseeregion. Sie dürfen weiterhin von der wirtschaftlichen Attraktivität dieser Regionen sowie ihrem starken Bevölkerungswachstum profitieren. Ein Grossteil des Immobilienbestands des Fonds ist darüber hinaus neu oder wurde erst kürzlich erbaut und erfordert in den nächsten Jahrzehnten keine grösseren Investitionen. Gleichzeitig profitieren Liegenschaften, bei denen eine Energiewende geplant werden muss vom ausgewiesenen Fachwissen der Fondsleitung in diesem Bereich. Dank dieser Eigenschaften kann der Fonds Realstone RSF den kommenden Jahren gelassen entgegenblicken und ist bestens für die Zukunft gerüstet.

Der Halbjahresbericht zum 30. September 2025 ist unter diesem Link verfügbar:

[Halbjahresbericht des Fonds Realstone RSF zum 30.09.2025](#)

Ein Bild ist unter diesem Link verfügbar:

[Stay@Octagon – Chemin du Pavillon 2, Le Grand-Saconnex \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

Ansprechpartner für Investoren:

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

Raffaele Cannistrà, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 36 / raffaele.cannistra@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.