

Realstone Anlagestiftung  
Jahresbericht zum 31. Dezember 2025

## Ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 mit einer Anlagerendite von 6.53% und einem qualitativen Wachstum der Anlagegruppe RIRS



Genf – Avenue d'Aire 22

- *Gesamtvermögen der Anlagegruppe RIRS: CHF 579.38 Millionen (+61%)*
- *Nettovermögen: CHF 469.46 Millionen (+66%)*
- *Nettoinventarwert pro Anteil (NAV): CHF 1'253.02 (Anzahl der Anteile: 374'667)*
- *Netto Mieteinnahmen: CHF 17.87 Millionen (+43%)*
- *Nettoertrag: CHF 13.14 Millionen, 2.96% auf den NAV*
- *Eigenkapitalrendite (ROE): 5.67% (gegen 2.61% zum 31.12.2024)*
- *Anlagerendite: 6.53% (gegen 2.61% zum 31.12.2024)*

Lausanne, 30. April 2026 – Die Realstone Anlagestiftung hat das Geschäftsjahr 2025 mit sehr guten Ergebnissen abgeschlossen. Ihre Anlagegruppe RIRS verzeichnet ein Nettoergebnis von 2.96% des Nettoinventarwerts, eine Anlagerendite von 6.53% sowie ein Gesamtvermögen von CHF 579.38 Millionen. Das qualitative Wachstum ihres Portfolios wird in Kürze mit der Formalisierung einer Nachhaltigkeitsstrategie einhergehen, um das Energieprofil weiter zu optimieren.

Das Geschäftsjahr 2025 der Realstone Anlagestiftung markiert einen entscheidenden Meilenstein in der Entwicklung der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS). Dabei sind zwei wesentliche Punkte hervorzuheben. Zum einen erreicht das Nettoergebnis mit 2.96% des Nettoinventarwerts pro Anteil (NAV), was dem strategischen Ziel von 3% entspricht. Zudem setzte der Immobilienbestand seine qualitative

Wachstumsdynamik fort. Bei strikter Einhaltung der Akquisitionsstrategie (mindestens 80% Wohnimmobilien und mindestens 80% in der Westschweiz) überschritt das Portfolio die Schwelle von CHF 500 Millionen. Dieser wichtige Schritt spiegelt die Solidität der geleisteten Arbeit wider. Es ist auch ein Vertrauensvotum der Anleger.

### **Vermögen**

Per Geschäftsjahresabschluss am 31. Dezember 2025 hält die Anlagegruppe RIRS 44 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 579.43 Millionen, gegenüber CHF 359.70 Millionen ein Jahr zuvor (+61%). Dieser Anstieg erklärt sich durch die Akquisition von fünfzehn Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 205.46 Millionen sowie durch positive Neubewertungen von CHF 9.49 Millionen des per 31. Dezember 2024 gehaltenen Portfolios.

Zwei der fünfzehn im Berichtszeitraum getätigten Akquisitionen gehen auf eine Sacheinlage einer neu in der Anlagegruppe RIRS angeschlossenen Pensionskasse zurück. Die übrigen dreizehn Objekte wurden durch drei im Jahr 2025 durchgeführte Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtbetrag von CHF 120.71 Millionen finanziert, wodurch sich die Anzahl der Anteile per 31. Dezember 2025 auf 374'667 erhöhte.

Diese drei Kapitalerhöhungen haben zudem dazu geführt, dass die Fremdfinanzierungsquote auf 17.89% gesenkt werden konnte. Das entspricht einem Rückgang um fast 12%. Da die angestrebte Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe RIRS jedoch bei 25% liegt, verfügt die Anlagegruppe über einen gewissen Spielraum bei der Schuldenverwaltung. Die Verzinsung der Schulden liegt bei 1.31% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 2.81 Jahren. Zum Zeitpunkt des letzten Abschlusses betragen die Kosten 1.69% bei einer Restlaufzeit von 1.81 Jahren.

Per 31. Dezember 2025 ist das Nettovermögen der Anlagegruppe auf CHF 469.46 Millionen kräftig gestiegen (+66%). Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt CHF 1'253.02. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 6.53% und liegt damit über dem Vorjahreswert (2.61%).

### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das Portfoliowachstum im Berichtszeitraum schlägt sich in Erfolgen nieder, die jene des Vorjahres deutlich übertreffen. Die Mieteinnahmen belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 18.12 Millionen, was einem Anstieg von 44% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser erklärt sich einerseits durch die zusätzlichen CHF 3.72 Millionen aus den 2025 getätigten Akquisitionen. Andererseits trägt die ganzjährige Haltedauer der 2024 erworbene Liegenschaften CHF 1.57 Millionen zusätzlich bei. Darüber hinaus erzielte die Managerin durch eine aktive Bewirtschaftung ein organisches Wachstum des Mietertrags von CHF 236'545 bei konstantem Bestand (+1.97%).

Bezogen auf die 44 Liegenschaften per 31. Dezember 2025 stammen 85.26% des Mietertrags aus Wohnnutzung, wovon 5.41% auf möblierte Wohnungen für die kurzfristige Vermietung entfallen. Aus geografischer Sicht stammen 84.62% der Mieteinnahmen aus in der Westschweiz gelegenen Liegenschaften, in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie.

Der realisierte Erfolg der Anlagegruppe RIRS für das per 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 13.14 Millionen, was einem Anstieg von 83% gegen über dem Vorjahr entspricht. Im Unterschied zum Vorjahr, in dem die Liegenschaftsneubewertungen stabil geblieben waren, beläuft sich die Veränderung der nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste auf CHF 12.06 Millionen für den Berichtszeitraum, gegenüber CHF 18'783 im Vorjahr. Daraus resultiert ein Gesamterfolg der Rechnungsperiode von CHF 25.20 Millionen, was einem Anstieg von 249 % entspricht.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) belief sich für den Berichtszeitraum auf 5.67%, gegenüber 2.61% im Vorjahr. Dieser hervorragende Wert ist auf die positive Neubewertung der Immobilien zum Jahresende zurückzuführen.

### **Perspektiven**

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe (RIRS), ausgerichtet auf Wohnimmobilien in der Westschweiz, stützt sich auf solide strukturelle Fundamentaldaten: eine kontinuierlich steigende Nachfrage dank der

wirtschaftlichen Attraktivität der Region sowie eine rückläufige Bautätigkeit, die zu einer Verknappung des Angebots führt. Dank dieser vielversprechenden Rahmenbedingungen wird die Anlagegruppe auch möglichen konjunkturellen Schwankungen standhalten können.

Im Rahmen der drei im Jahr 2025 durchgeführten Kapitalerhöhungen verzeichnete die Realstone Anlagestiftung den Beitritt von acht neuen Einrichtungen.

Nach dieser erfreulichen Entwicklung wurde bereits im ersten Quartal 2026 eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 173.26 Millionen durchgeführt. Bei dieser Kapitalaufnahme konnte die Realstone Anlagestiftung fünfzehn neue Investoren gewinnen.

Die aufgenommenen Mittel sind für den Kauf von acht Immobilien bestimmt, von denen sich drei derzeit im Bau befinden und deren Fertigstellung für das Jahr 2027 vorgesehen ist. Mit diesen Akquisitionen wird das Portfolio neu 56 Objekte mit einem Gesamtverkehrswert von rund CHF 747 Millionen umfassen.

Im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung wird im Laufe des Jahres 2026 die Nachhaltigkeitsstrategie abgesegnet. Die Managerin Realstone SA beabsichtigt, darin einen CO<sub>2</sub>-Emissionspfad auf Portfolioebene zu integrieren, um die gezielten Senkungen zeitlich zu strukturieren und deren Umsetzung zu überwachen. In diesem Zusammenhang wurden bereits weitere konkrete und umfangreiche Initiativen eingeleitet, insbesondere in Form von rechtskräftig gewordenen Baubewilligungen für die energetische Sanierung von zwei Liegenschaften. Diese Massnahmen werden das Profils vom Portfolio weiter verbessern. Bis Ende des Jahres wird diese Strategie in den offiziellen Dokumenten der Stiftung aufgenommen.

Das grosse Interesse institutioneller Anleger an diesem Anlagegefäss bestätigt dessen Reife und die Relevanz seines differenzierten Ansatzes. Dieser basiert auf einem besonders hohen Mass an Transparenz, wodurch eine dauerhafte Vertrauensbeziehung zwischen den Anlegern und die Anlagegruppe entsteht.

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

[Realstone Anlagestiftung – Jahresbericht zum 31.12.2025](#)

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

[Genf – Avenue d’Aire 22 \(Bildnachweis: Sylvain Richoz\)](#)

**Ansprechpartner bei der Realstone Anlagestiftung:**

Edouard Dubuis, Präsident des Stiftungsrates / +41 78 609 00 30 / [edouard.dubuis@realstonefondation.ch](mailto:edouard.dubuis@realstonefondation.ch)

**Portfolio- & Investorenbetreuung:**

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)

**Medienkontakt:**

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 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.*