MITTEILUNG
Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR

Halbjahresbericht zum 30. September 2026

Steigerung des Nettoertrags um 13% dank höherer Mieterträge



Chêne-Bourg (GE) – Rue Peillonnex 2-6-8

- Steigerung des Nettoertrags auf CHF 29.10 Mio. (+ 13%)
- Erwerb von sieben Liegenschaften mit überwiegendem Wohnanteil
- Vollständige Zeichnung der Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 243 Mio.
- Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf 26.91%
- Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarkredite erreicht 2.97 Jahre
- Fertigstellung des Rohbaus der Liegenschaften in Gland (VD) und Baubeginn in Basel (BS)
- Vorliegen einer gültigen Baubewilligung für die Errichtung eines Wohngebäudes in Lausanne (VD)

Lausanne, 26. November 2026 – **Die positive finanzielle Entwicklung setzte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2026/27 fort. Dazu trugen insbesondere der Rückgang der Leerstandsquote und die Integration von sieben Liegenschaften mit überwiegendem Wohnanteil und Wertsteigerungspotenzial bei. Gleichzeitig schreiten die Bauprojekte für die Wohnliegenschaften in Gland (VD) und Basel (BS) planmässig voran: Der Rohbau der Liegenschaft in Gland wurde im August abgeschlossen, die Übergabe ist für das zweite Quartal 2027 vorgesehen. In Basel haben die Bauarbeiten mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes begonnen.**

Die positive finanzielle Performance des Fonds setzt sich fort und wird durch mehrere Faktoren gestützt. Allein die Vermarktung der leerstehenden Flächen, insbesondere der 103 möblierten Zimmer in der Liegenschaft Octagon, generierte zusätzliche Erträge von 640'287.-. Gleichzeitig trugen die im Berichtszeitraum getätigten Akquisitionen unter Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Haltedauer CHF 1.26 Mio. zu den Mieterträgen bei. Auf Jahresbasis dürften diese Liegenschaften Gesamterträge von CHF 4.28 Mio. erwirtschaften. Schliesslich tragen die auf Portfolioebene umgesetzten Massnahmen dazu bei, die Aufwendungen bei unverändertem

Konsolidierungskreis stabil zu halten. Insgesamt führten diese Faktoren zu einer Steigerung des Nettoertrags um 13% auf CHF 29.10 Millionen.

Im August wurde in Gland (VD) der Rohbau der dritten und letzten Etappe des Projekts an der Rue de la Paix 3A/3B fertiggestellt. Die beiden Liegenschaften mit insgesamt 78 Wohnungen werden im Frühjahr 2027 übergeben. Sie werden den Wohnanteil des Fonds weiter stärken und zu dessen Performance beitragen. Dabei werden zusätzliche Erträge von CHF 1.71 Mio. erwartet. In Basel haben die Bauarbeiten am Luzernerring 91/93 begonnen. Die erteilte Baubewilligung umfasst den Abbruch der bestehenden Liegenschaft und die Errichtung eines Ersatzneubaus mit fünfmal so hoher Wohnkapazität. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf CHF 14 Millionen. Im Berichtszeitraum wurde schliesslich eine Baubewilligung für ein Abbruch- und Neubauprojekt an der Rue de Genève 95 im Lausanner Quartier Sébeillon erteilt. Die derzeit von einem einzigen gewerblichen Mieter genutzte Liegenschaft soll in ein Wohngebäude mit 56 Wohnungen ersetzt werden. Diese Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnzwecken steht im Einklang mit der Anlagestrategie des Fonds.

Die im September durchgeführte Kapitalerhöhung wurde schliesslich erfolgreich abgeschlossen: Die 1‘863‘262 neu ausgegebenen Anteile wurden vollständig gezeichnet, was einem Emissionsvolumen von rund CHF 243 Mio. entspricht. Mit dem Erlös aus dieser Kapitalerhöhung konnten die zur Finanzierung der Akquisitionen aufgenommenen Fremdmittel zurückgeführt und die Fremdfinanzierungsquote auf ein strategisch relevantes Niveau von 26.91% gesenkt werden.

Fondsvermögen

Das Gesamtvermögen des Fonds überschreitet erstmals die die Marke von CHF 3 Mrd., was einem Anstieg von 14% gegenüber dem 30. September 2025 entspricht. Der Wertzuwachs des Portfolios im Jahresvergleich ist sowohl auf die getätigten Akquisitionen als auch auf die Neubewertungen im Rahmen des Jahresabschlusses per März 2026 zurückzuführen. Die sieben erworbenen Liegenschaften mit einem Gesamtbertrag von CHF 106.51 Mio. befinden sich in Genf, Brugg (AG), Romont (FR), Chêne-Bourg (GE), Burgdorf (BE) und Basel. Sie bieten verschiedene Wertsteigerungspotenziale, darunter Neupositionierung, Aufstockung und energetische Sanierung. Insbesondere im Kanton Genf sollen die betroffenen Liegenschaften energetische Sanierungsmassnahmen den Standard für hohe Energieeffizienz (HPE) erreichen. Dadurch können sie 20 Jahre lang von einer Befreiung von der Zusatzsteuer profitieren. Dies trägt zusätzlich zur langfristigen Stärkung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Fonds bei.

Der hohe Liquiditätsbestand per 30. September ist auf die Kapitalerhöhung sowie auf mehrere Hypotheken, die Anfang Oktober fällig wurden, zurückzuführen. Seither hat sich der Liquiditätsbestand wieder auf einem mit dem Vorjahr vergleichbaren Niveau stabilisiert.

Auf der Passivseite wurde das Verhältnis zwischen kurz- und langfristigen Hypotheken angepasst. Diese liegt nun bei 2.97 Jahren. Der Nettoinventarwert pro Anteil beläuft sich auf CHF 127.33, was einem Anstieg von 1.79% gegenüber dem 30. September 2025 entspricht.

Erfolgsrechnung

Die Gesamteinnahmen beliefen sich auf CHF 60.89 Mio., was einem Anstieg von mehr als CHF 5.89 Mio. gegenüber dem Vorjahr (+11%) entspricht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf zwei Faktoren zurückzuführen. Einerseits ist die Leerstandsquote weiter zurückgegangen, insbesondere in der Liegenschaft Octagon. Dort weisen die möblierten Zimmer seit dem 1. April 2026 eine durchschnittliche Auslastung von 100% auf, was den Erfolg der Neupositionierung bestätigt. Andererseits generierten die Akquisitionen der letzten zwölf Monate zusätzliche Mieterträge von CHF 2.74 Millionen.

Der Nettoertrag stieg um CHF 3.39 Mio. auf CHF 29.10 Mio., was einem Anstieg von 13% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Verkauf der Wohnliegenschaften in Winterthur (ZH) war erfolgreich und führte zu einem realisierten Kapitalgewinnnach Steuern von CHF 853'564.-. Insgesamt resultierte aus dem Verkauf der 47 Einheiten über zwei Geschäftsjahre hinweg ein realisierter Kapitalgewinn nach Steuern von CHF 6.01 Mio.,

was CHF 0.36 Rappen pro Anteil entspricht. Das Gesamtergebnis des ersten Halbjahres beläuft sich schliesslich auf CHF 30.57 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 1.43% entspricht.

Perspektiven

Die nächsten Schritte des Aktionsplans zielen darauf ab, die Mietausfallquote weiter zu senken, die Mieterträge zu steigern und das Nettoergebnis zu verbessern. Darüber hinaus beabsichtigt die Vermögensverwalterin, die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarkredite auf vier Jahre zu verlängern und die Finanzierungskosten auf unter 1.20 % zu senken. Diese Massnahmen sollen die Planbarkeit des Finanzergebnisses zu verbessern und die Widerstandsfähigkeit des Fonds gegenüber einer neuen Inflationsphase stärken. Die finanzielle Performance des Fonds entwickelt sich im Einklang mit den im Aktionsplan festgelegten Zielen.

Das Halbjahresbericht per 30. September 2026 ist unter folgendem Link verfügbar:
Halbjahresbericht Realstone RSF per 30.09.2026

Ein Bild ist unter folgendem Link verfügbar:
Chêne-Bourg (GE) – Rue Peillonnex 2-6-8 (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
Martin Wermelinger, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 43 / martin.wermelinger@realstone.ch

Ansprechpartner für Medien:
Natacha Sinclair, Realstone SA, Communication Manager / +41 58 262 00 82 / natacha.sinclair@realstone.ch
Mélissa Lambelet, Realstone SA, Communication Officer / +41 58 262 00 05 / melissa.lambelet@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.*