

MITTEILUNG

Jahresbericht zum 31. Dezember 2022

## **Erwerb von 13 Liegenschaften und Wachstum des Mieterspiegels um 51.36% in einem begeisternden dritten Geschäftsjahr**

- *Gesamtvermögen der Anlagegruppe RIRS: CHF 264.52 Millionen (+51.75%)*
- *Nettovermögen der Anlagegruppe RIRS: CHF 202.11 Millionen (+51.10%)*
- *Nettoinventarwert pro Anteil (NAV): CHF 1'137.07*
- *Netto-Mietertrag: CHF 7.16 Millionen*
- *Realisierter Erfolg: CHF 5.42 Millionen*
- *Eigenkapitalrendite: 3.59%*
- *Mietzinsausfallrate: 2.53%*

Lausanne, 27. April 2023 – **Um die Lesbarkeit des Reportings zu verbessern, deren Transparenz die Realstone Anlagestiftung seit ihren Anfängen auszeichnet, wurde eine neue grafische Linie eingeführt, um den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2022 zu präsentieren. Die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) schloss mit einem Wachstum des Gesamtvermögens von 51.75% ab. Mit einer Eigenkapitalrendite von 3.59% entspricht die finanzielle Performance dem strategischen Ziel. Der Beitritt von mehreren Pensionskassen ermöglicht die Planung eines hochinteressantes Erwerbsprogramm in den kommenden Monaten.**

Realstone Anlagestiftung blickt auf ein sehr positives Geschäftsjahr 2022 zurück, das mit vielen Akquisitionen gezeichnet war. In einem Umfeld, das von den makroökonomischen Folgen des Krieges in der Ukraine und seinen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Vorsorgeeinrichtungen, Mittel für Immobilienanlagevehikel bereitzustellen, geprägt war, konnte die Stiftung ihre Stärken ausspielen und sich erfreulich entwickeln. Sie nahm CHF 61.40 Millionen auf.

Im Berichtsjahr wurden 13 Liegenschaften für einen Gesamtbetrag von CHF 83.05 Millionen erworben. Sie befinden sich in 8 verschiedenen Kantonen (AG, BS, FR, GL, LU, SG, VD, VS) und haben dazu beigetragen, dass die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) einen wichtigen Schritt im Wachstumstempo und in der Diversifizierung des Immobilienbestands gemacht hat, sowohl in geografischer Hinsicht als auch in Bezug auf die Typologie der Liegenschaften. Unter Berücksichtigung der 22 Liegenschaften, die per 31. Dezember 2022 verwaltet werden, beläuft sich der Anteil der Erträge aus der Wohnnutzung auf 82.82% und die gesamten Mietzinseinnahmen stammen zu 81.82% aus der Westschweiz, was der Strategie der Anlagegruppe RIRS entspricht. Der annualisierte Mieterspiegel stieg um CHF 3.45 Millionen auf CHF 10.16 Millionen (+51.36%).

### **Wachstum des Vermögens**

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 264.52 Millionen, was einem Wachstum von 51.75% im Geschäftsjahr 2022 entspricht. Das Nettovermögen beläuft sich auf CHF 202.11 Millionen (+51.15%) bei einem Verkehrswert der Liegenschaften von CHF 262.41 Millionen. Dieser starke Anstieg ist hauptsächlich auf die Neukäufe zurückzuführen, die die Anlagegruppe RIRS im Laufe des Jahres getätigt hat.

Die Fremdfinanzierungsquote blieb in dem am 31. Dezember 2022 abgeschlossenen Geschäftsjahr stabil und betrug 22.29% gegenüber 21.65% ein Jahr zuvor. Die Eigenkapitalrendite belief sich auf 3.59% und war damit niedriger als im Vorjahr, in dem die Aufwertungen wesentlich stärker ausgefallen waren. Der Nettoinventarwert pro Anteil (NAV) belief sich am 31. Dezember 2022 auf CHF 1'137.07.

### **Steigende Mietzinseinnahmen**

Im Geschäftsjahr 2022 stiegen die gesamten Soll-Mieterträge der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) um 28.61% oder CHF 1.63 Millionen auf CHF 7.34 Millionen, verglichen mit CHF 5.71 Millionen im Vorjahr. Dieser Anstieg ist auf die Erwerbe im Jahr 2022 zurückzuführen, die mit CHF 610'159.- zum Anstieg des Mietertrags Netto beitrugen, aber auch auf den ganzjährigen Besitz der Liegenschaften, die 2021 erworben wurden. Dank der im Laufe des Jahres unternommenen Vermarktungstätigkeiten sank die Mietzinsausfallrate von 3.11% im Jahr 2021 auf 2.53% im Jahr 2022, was zu einem Verlust von CHF 185'915.- auf den leerstehenden Flächen führte.

Der Gesamterfolg der Anlagegruppe RIRS für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 7.00 Millionen, was gegenüber dem Gesamterfolg von CHF 8.60 Millionen im Jahr 2021 einen Rückgang darstellt. Dennoch stieg der realisierte Erfolg des Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung der Wertsteigerungen der Liegenschaften, auf CHF 5.42 Millionen im Jahr 2022 gegenüber CHF 3.85 Millionen im Jahr 2021. Somit beläuft sich das auszuschüttende Ergebnis pro Anteil auf CHF 30.51, was das Rentabilitätsziel der Anlagegruppe RIRS bestätigt.

### **Transparenz und Lesbarkeit**

Mit der Einführung einer neuen grafischen Linie zur Präsentation ihrer Jahresberichte verbessert die Stiftung die Lesbarkeit ihrer Ergebnisse und setzt weiterhin auf volle Transparenz, wie sie es seit ihrer Gründung tut. So veröffentlicht sie zahlreiche Schlüsselindikatoren des Immobilienbestands der Anlagegruppe RIRS, wie die Gestehungskosten jeder Liegenschaft, die Leerstandsquote und viele andere Informationen. Diese Zahlen ermöglichen den Investoren der Vorsorgeeinrichtungen eine genauere Analyse ihrer Anlage und stärken gleichzeitig ihr Vertrauen.

Seit diesem Jahr hat die Stiftung beschlossen, die vier umweltrelevante Kennzahlen der AMAS (Asset Management Association Switzerland) zu übernehmen, um über die Energiedaten des Immobilienbestands zu berichten: Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Zusätzlich gibt die Stiftung auch den Wasserverbrauch und die installierte Photovoltaikleistung an. Diese Daten, die nach der Norm SIA 380:2015 gemessen und nicht geschätzt werden, ermöglichen einen Vergleich der Immobilienanlageprodukte untereinander in Bezug auf die Nachhaltigkeit und die Fortschritte der einzelnen Produkte. Sie werden es der Stiftung ermöglichen, die Energiewende rigoros zu planen.

### **Erfreuliche und nachhaltige Aussichten**

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt, der von Wohnungsmangel geprägt ist, sieht sich die Anlagegruppe RIRS bestens gerüstet zu sein, um die Nachfrage zu befriedigen. Die Liegenschaften der Anlagegruppe RIRS befinden sich an ausgezeichneten Mikrolagen, in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften und anderen Einrichtungen.

In den kommenden Monaten wird die Liegenschaft Haselstrasse 10 in Spreitenbach (AG) an der Fernheizungsnetz angeschlossen, was zu einer erheblichen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen wird. Nach der Installation einer ersten Photovoltaikanlage mit 120.8 kWp im Jahr 2022 werden im Jahr 2023 drei weitere Anlagen mit einer Gesamtleistung von 269.6 kWp installiert.

Gestützt auf das Vertrauen der 43 bereits angeschlossenen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge wird die Realstone Anlagestiftung die Strategie der Anlagegruppe RIRS weiterverfolgen und in Wohnimmobilien in urbanen Zentren und deren Agglomerationen, im Genferseegebiet und im Schweizer Mittelland investieren.

**Der Jahresbericht zum 31. Dezember 2022 ist unter diesem Link verfügbar:**

[Realstone Anlagestiftung – Jahresbericht zum 31.12.2021](#)

**Ansprechpartner bei der Realstone Anlagestiftung:**

Edouard Dubuis, Präsident des Stiftungsrates

+41 78 609 00 30

[edouard.dubuis@realstonefondation.ch](mailto:edouard.dubuis@realstonefondation.ch)

**Ansprechpartner bei Realstone SA, Geschäftsleitung:**

Julian Reymond, CEO

+41 58 262 00 66

[julian.reymond@realstone.ch](mailto:julian.reymond@realstone.ch)

## **Über Realstone Anlagestiftung**

---

Die Realstone Anlagestiftung ist eine agiofreie Anlagelösung, die sich ausschliesslich an steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge mit Wohnsitz in der Schweiz richtet.

Sie bietet die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) an. Diese investiert vorwiegend in Wohnimmobilien, wenn möglich mit Verdichtungspotenzial, in den urbanen Zentren der Schweiz und ihren Agglomerationen, im Genferseebogen und im Mittelland, wobei 80% der Immobilien in der Westschweiz liegen sollen.

Die Realstone Anlagestiftung wird von Realstone SA verwaltet, welche 2004 in Lausanne gegründet wurde und seit 2008 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen ist. Realstone SA wertet über CHF 4.2 Milliarden an Immobilienvermögen auf, indem sie Investitionen in die Verdichtung und energetische Optimierung der verwalteten Liegenschaften sowie in Entwicklungsprojekte, die hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz genügen, rigoros plant.

---

**DISCLAIMER** Diese Mitteilung ist eine Übersetzung der offiziellen französischen Fassung. Diese Unterlagen und alle Anhänge dazu wurden ausschliesslich 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 Halbjahres- und Jahresberichte zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf ihre gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten 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, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.