

MITTEILUNG

Jahresbericht zum 31. Dezember 2023 und Kapitalerhöhung vom 28. März 2024

Solides Geschäftsjahr 2023 mit Erwerb von 5 Liegenschaften und Wachstum des Nettovermögens um 9.20% auf CHF 220.71 Mios



Yverdon-les-Bains (VD) - Rue des Philosophes 20A

- *Gesamtvermögen der Anlagegruppe RIRS: CHF 309.31 Millionen (+16.93%)*
- *Nettovermögen der Anlagegruppe RIRS: CHF 220.71 Millionen (+9.20%)*
- *Nettoinventarwert pro Anspruch (NAV): + 0.81% auf CHF 1'146.23 (Anzahl Ansprüche: 192'550)*
- *Netto Mieteinnahmen: CHF 10.77 Millionen*
- *Nettoertrag: CHF 5.64 Millionen*
- *Eigenkapitalrendite (ROE): 0.80%*
- *Mietausfallquote: 1.55%*

Lausanne, 30. April 2024 – Die Aufnahme von fünf weiteren Liegenschaften in die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) prägte das abgeschlossene Geschäftsjahr der Realstone Anlagestiftung zum 31. Dezember 2023. Das Gesamtvermögen übersteigt nun die Schwelle von CHF 300 Millionen bei einem Mieterspiegel von insgesamt fast CHF 12 Millionen. Weitere erfreuliche Ereignisse zu Beginn des Jahres 2024 waren die Ausgabe neuer Ansprüche im Wert von CHF 19.95 Millionen und der Beitritt zur KGAST.

Nach dem starken Wachstum im Jahr 2022 schloss die Realstone Anlagestiftung das Geschäftsjahr 2023 der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) erfreulich ab. Die Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) hatte zwar Auswirkungen auf die Fähigkeit der Pensionskassen, Fonds für Immobilienanlagefonds zuzuteilen. Aber dennoch gelang es der Stiftung, CHF 17.10 Millionen bei fünf Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, darunter vier neue, zu beschaffen. Dies zeigt das Interesse der Anleger an ihrer Strategie und die soliden Ergebnisse, die sich daraus ergeben.

Im Berichtsjahr wurden fünf Liegenschaften für einen Totalbetrag von CHF 43.65 Millionen erworben. Vier Akquisitionen von Wohnimmobilien rund um den Genferseebogen - in Lancy (VD), Montreux (VD), Yverdon-les-Bains (VD) und Etagnières (VD) - ermöglichen es, den Anteil der Erträge aus dieser Region zu erhöhen. Dies entspricht dem strategischen Ziel des Immobilienbestands der Anlagegruppe RIRS, sowohl in geografischer Hinsicht als auch in Bezug auf die Typologie der Liegenschaften. Ein letztes, vollständig renoviertes Objekt in Basel (BS) wurde dem Immobilienbestand hinzugefügt. Eine Liegenschaft im Wert von CHF 2.12 Millionen - die aus Gründen der Optimierung der Portfolioverwaltung veräussert wurde - führte zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 30'113.-.

Im Hinblick auf die 26 Liegenschaften, die am 31. Dezember 2023 verwaltet werden, beläuft sich der Wohnanteil der Erträge auf 84.00% und die gesamten Mieteinnahmen stammen zu 84.24% aus der Westschweiz, was der Strategie der Anlagegruppe RIRS entspricht. Der annualisierte Mieterspiegel stieg um CHF 1.77 Millionen auf CHF 11.92 Millionen (+17.38%).

Wachstum des Vermögens

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf CHF 309.31 Millionen, was einem Wachstum von 16.93% im Berichtsjahr entspricht. Das Nettovermögen erreicht CHF 220.71 Millionen (+9.20%) bei einem Verkehrswert der Liegenschaften von CHF 305.76 Millionen. Dieser bedeutende Anstieg geht hauptsächlich auf die neuen Erwerbe zurück, die im Laufe des Jahres 2023 getätigt wurden.

Um die Wachstumsziele des Fonds zu unterstützen, nahm der Fondsverwalter mehrere Hypothekarkredite auf, wodurch die Fremdfinanzierungsquote auf 28.29% stieg, gegenüber 22.29% im Vorjahr. Im Laufe des Geschäftsjahres war die Neubewertung der Liegenschaften negativ, aber die Rendite auf dem Fonds (ROE) blieb dennoch positiv und betrug 0.80%. Der Nettoinventarwert pro Anspruch (NAV) beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 1'146.23 bei einer Totalanzahl von 192'550 Ansprüchen.

Höhere Mieteinnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 stiegen die gesamten Soll-Mieterträge der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) um 49.00 % oder CHF 3.60 Millionen auf CHF 10.94 Millionen gegenüber CHF 7.34 Millionen im Vorjahr an. Dieser Anstieg resultiert aus Akquisitionen im Jahr 2023, die CHF 726'210.- zur Erhöhung der Nettomieteinnahmen beitrugen, aber auch aus dem ganzjährigen Besitz der im Jahr 2022 erworbenen Liegenschaften. Ein weiteres wichtiges Element ist die stark gesunkene Mietausfallquote, die von 2.53% im Jahr 2022 auf 1.55% im Jahr 2023 zurückging, was auf die Vermarktungsarbeit des Fondsverwalters zurückzuführen ist und zu einem Verlust von CHF 163'078.- bei den leerstehenden Flächen führte.

Das Gesamtergebnis der Anlagegruppe RIRS für das Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 1.76 Millionen, was gegenüber dem Gesamtergebnis von CHF 7.00 Millionen im Jahr 2022 einen Rückgang darstellt. Dennoch beläuft sich der realisierte Erfolg, ohne nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste, auf CHF 5.64 Millionen im Jahr 2023 gegenüber CHF 5.42 Millionen im Jahr 2022. Somit beläuft sich der ausschüttungsfähige Nettoertrag pro Anspruch auf CHF 29.42, womit das Rentabilitätsziel der Anlagegruppe RIRS bestätigt wird.



Clarens/Montreux (VD) - Rue Gambetta 22

Beitritt zur KGAST und erfreuliche Perspektiven

Die Realstone Anlagestiftung ist 2024 der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) beigetreten und hat damit einen wichtigen Schritt in ihrer Entwicklung vollzogen. Dies ist das Ergebnis der strategischen Entscheidungen und der kontinuierlichen Arbeit seit der Lancierung der Anlagegruppe RIRS im Jahr 2020 und wird das künftige Wachstum der Anlagegruppe fördern. Bis zum Ende des Kalenderjahres wird die Anlagegruppe RIRS voraussichtlich in den KGAST Immo-Index Wohnen aufgenommen werden.

Die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt bleiben bemerkenswert positiv. Diese Dynamik beruht auf soliden Fundamentaldaten, die durch eine starke und konstante Nachfrage gekennzeichnet sind – ein Schlüsselindikator für die Widerstandsfähigkeit des Sektors. Die Wirtschaft des Genfersees, Kernregion der Anlagestrategie der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS), übertrifft weiterhin die Erwartungen und zieht Jahr für Jahr zahlreiche Personen an. Eine Tatsache die auf der Wettbewerbsfähigkeit des Arbeitsmarktes sowie der Expertise in zahlreichen spezifischen Bereichen wie Finanzen, Medizin, akademische Einrichtungen oder Uhrenindustrie beruht.

Parallel führen die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung dazu, dass sich die Eigentümer von ihren energieintensiven Vermögenswerten trennen. Für die Anlagegruppe RIRS stellt das angesichts der technischen und administrativen Kompetenzen, die der Vermögensverwalter Realstone SA bei der Durchführung solcher Renovierungsprojekte entwickelt hat, eine Chance dar.

Gestützt auf das Vertrauen der 43 bereits angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen verzeichnete die Realstone Anlagestiftung den Beitritt von drei neuen Einrichtungen. Diese sind den Investoren der Anlagegruppe RIRS im Rahmen einer am 28. März 2024 durchgeführten Anspruchsausgabe in Höhe von CHF 19.95 Millionen beigetreten, was das wiedererwachte Interesse der institutionellen Anleger an dieser Anlageklasse belegt. Mit dem Erlös aus dieser Kapitalerhöhung plant die Anlagestiftung bereits den Erwerb von Objekten, die das Portfolio der Anlagegruppe RIRS verstärken werden.

Der Jahresbericht zum 31. Dezember 2023 ist unter diesem Link verfügbar:

[Realstone Anlagestiftung – Jahresbericht zum 31.12.2023](#)

Fotos sind unter diesem Link verfügbar:

[Fotos \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

Ansprechpartner bei der Realstone Anlagestiftung:

Edouard Dubuis

Präsident des Stiftungsrates

+41 78 609 00 30 / edouard.dubuis@realstonefondation.ch

Ansprechpartner bei Realstone SA:

Julian Reymond

Realstone SA, CEO

+41 58 262 00 66 / julian.reymond@realstone.ch

Ansprechpartner für die Medien:

Mirko Martino

Realstone SA, Head of Communications

+41 76 528 62 27 / mirko.martino@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 Liegenschaften mit Wohnnutzung, wenn möglich mit Verdichtungspotenzial, in den urbanen Zentren der Schweiz und deren Agglomerationen, im Genferseebogen und im Mittelland, mit einem Ziel von 80% Wohnerträgen und 80% in der Westschweiz.

Die Realstone Anlagestiftung delegiert ihre Geschäftsleitung (Leitung und Verwaltung) an Realstone SA. Realstone SA ist aus der Fusion zweier Fondsleitungen von Immobilienfonds in Lausanne hervorgegangen und seit 1961 in der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen tätig. Sie ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen. Sie verwertet ein Immobilienvermögen von CHF 4.4 Milliarden und plant ihre Investitionen sorgfältig, sei es in die Verdichtung und energetische Optimierung der verwalteten Liegenschaften oder in Entwicklungsprojekte, die hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz genügen.

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.