

MITTEILUNG

Immobilienfonds, der gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FinfraG qualifizierten Anlegern vorbehalten ist



Jahresbericht zum 31. Dezember 2025

Dividende von CHF 8.00 pro Anteil dank eines Geschäftsjahres mit hervorragenden Ergebnissen



Düdingen (FR) – Birchstrasse 28

- *Gesamtvermögen des Fonds: CHF 98.47 Millionen*
- *Nettovermögen des Fonds: CHF 67.33 Millionen (+ 68%)*
- *Nettoinventarwert (NAV) vor Ausschüttung: CHF 108.76 pro Anteil*
- *Eigenkapitalrendite (ROE): 5.81%*
- *Dividende: CHF 8.00 pro Anteil (7.36% des Nettoinventarwerts zum 31. Dezember 2025)*
- *Kumulierte Performance seit der Lancierung (reinvestierte Dividenden): +19.66% (+5.99% annualisiert)*
- *WAULT: 4.5 Jahre (+ 1.2 Jahre gegenüber dem 31.12.2024)*

Lausanne, 23. April 2026 – Als Immobilienfonds für qualifizierte Anleger setzte der Realstone Industrial Fund im Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2025 endete, das qualitative Wachstum und die Diversifizierung seines Portfolios fort und steigerte gleichzeitig seine Rentabilität. Die hervorragenden Finanzergebnisse und ein Kapitalgewinn ermöglichen die Ausschüttung einer Dividende von CHF 8.00 pro Anteil. Um das Portfolio weiter auszubauen, ist für den kommenden Juni eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 30 bis 50 Millionen geplant.

Dank mehrerer erfolgreich abgeschlossener Transaktionen konnte der Fonds im Geschäftsjahr 2025 bedeutende Meilensteine erreichen. Dabei sind mehrere erfreuliche Entwicklungen besonders hervorzuheben.

Zunächst wurden vier Industrieliegenschaften im Kanton Freiburg für insgesamt CHF 18.60 Millionen erworben, die eine durchschnittliche Bruttorendite von 5.6% erzielen. Die ersten drei Objekte – an der Route des Vernettes 4A in Saint-Aubin, an der Route des Chênes 54–58 in Corpataux und an der Route de l'Industrie 15 in Avry-sur-Matran – wurden im Juli für CHF 11.75 Millionen über eine teilweise Sacheinlage in das Portfolio des Fonds aufgenommen. Das vierte Objekt, gelegen an der Birchstrasse 28 in Düdingen, wurde im November im Rahmen eines Sale-and-Leaseback-Geschäfts mit einem zehnjährigen Mietvertrag für CHF 6.85 Millionen erworben. Diese vier Objekte fügen sich in die Strategie des Fonds ein, der auf Industrieimmobilien abzielt, die sich für verschiedene Nutzungen eignen und über eine hervorragende Anbindung an die Autobahnachsen verfügen. Mit ihrem soliden Mietprofil tragen sie zu einem qualitativen Wachstum des Portfolios des Fonds und dessen geografischer Diversifizierung bei und steigern dessen Rentabilität.

Im November wurde anschliessend eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 20.33 Millionen erfolgreich durchgeführt. Der Erlös aus dieser Transaktion wurde zur Finanzierung des Erwerbs der oben genannten Liegenschaft in Düdingen sowie zweier weiterer Industrieobjekte in Fällanden (ZH) und Renens (VD) in Höhe von CHF 36.90 Millionen verwendet. Diese Transaktion wurde im Februar 2026 und damit nach Abschluss des Berichtsjahres abgeschlossen.

Schliesslich hat der Fonds zwei Verkäufe getätigt. Im September wurde ein gemischt genutztes Gebäude in Morges (VD) für CHF 3.9 Millionen veräussert. Diese Immobilie war Teil eines bei der Lancierung des Fonds erworbenen Portfolios, das überwiegend aus Industrieobjekten bestand. Sie entsprach jedoch nicht der Strategie des Fonds. Im Dezember 2025 wurde infolge einer Parzellierung des Areals in Bussigny (VD) eine Halle für CHF 13.58 Millionen veräussert. Die Transaktion erfolgte mit einer rechtskräftigen Baubewilligung, die einen Abbruch und Neubau ermöglicht. Dieser Verkauf führte zu einem Kapitalgewinn von CHF 2.73 Millionen, was 31% der Gestehungskosten entspricht. Dies ist vor allem auf die erfolgreiche Wertsteigerung der Baurechte zurückzuführen. Zudem konnte die Konzentration des Portfolios auf einen Standort verringert werden, an dem der Fonds noch mehrere Industriegebäude mit Baurechten besitzt.

Fondsvermögen

Zum Geschäftsjahresende am 31. Dezember 2025 belief sich das Gesamtvermögen des Realstone Industrial Funds auf CHF 98.47 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg von CHF 15.07 Millionen bzw. +18.06% gegenüber dem Vorjahr. Der Verkehrswert der im Portfolio gehaltenen Liegenschaften lag bei CHF 84.16 Millionen und verzeichnete damit eine Zunahme von CHF 4.22 Millionen bzw. +5.28% innerhalb eines Jahres. Der Verkehrswert der Immobilien, die im Laufe des Geschäftsjahres nicht von Käufen und Verkäufen betroffen waren, stieg dank der günstigen Marktentwicklung um 2.24%.

Da sich die durch die Kapitalerhöhung im November 2025 finanzierten Akquisitionen über zwei Geschäftsjahre erstreckten, beliefen sich die Bankguthaben des Fonds zum Ende des Berichtszeitraums auf CHF 12.70 Millionen gegenüber CHF 1.50 Millionen ein Jahr zuvor. Der Erlös aus dieser Kapitalerhöhung ermöglichte zudem eine Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf 25.62% zum 31. Dezember 2025 gegenüber 43.47% ein Jahr zuvor.

Nach der Sacheinlage im Juli und der Kapitalerhöhung im November wurden im Laufe des Geschäftsjahres 246'226 neue Anteile ausgegeben. Somit umfasst der Realstone Industrial Fund zum 31. Dezember 2025 insgesamt 619'099 Anteile. Das Nettovermögen des Fonds stieg um 68% auf CHF 67.33 Millionen. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt CHF 108.76, gegenüber CHF 107.73 im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der im April 2025 ausgeschütteten Dividende von CHF 5.00 pro Anteil aus den Immobilienerträgen des Geschäftsjahres 2024 entspricht dieser Anstieg einer Anlagerendite von 5.87% im Berichtsjahr.

Erfolgsrechnung

Der Realstone Industrial Fund kann für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr hervorragende Finanzergebnisse vorweisen. Das Ergebnis belief sich somit auf CHF 5.39 Millionen gegenüber CHF 1.99 Millionen im Vorjahr (+170%). Dies entspricht einem Ergebnis von CHF 8.71 pro Anteil für das Jahr 2025 gegenüber CHF 5.35 pro Anteil im Jahr 2024 (+63%).

Die Mieteinnahmen des Fonds stiegen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.83 Millionen auf CHF 4.30 Millionen. Dieses Wachstum von 24% ist hauptsächlich auf die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen sowie auf den Effekt des ganzjährigen Besitzes der im Jahr 2024 erworbenen Liegenschaft an der Hauptstrasse 173 in Arisdorf (BL) zurückzuführen.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge (WAULT) beträgt zum 31. Dezember 2025 4.5 Jahre und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3.3 Jahre) um 1.2 Jahre erhöht. Grund hierfür ist die Unterzeichnung von Mietverlängerungen mit mehreren wichtigen Mietern, insbesondere am Standort Bussigny (VD), sowie der Erwerb der Liegenschaft in Düdingen (FR).

Die Mietzinsausfallrate liegt bei 8.71% und ist damit im Vergleich zu 2024 (7.32%) leicht gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die verkaufte Halle in Bussigny (VD) zurückzuführen, die vor dem Abriss bewusst leer gehalten wurde. Nach dem Verkauf sank die Leerstandsquote Ende Dezember 2025 auf 4.79%. Dieser Wert spiegelt sowohl die Massnahmen zur Portfolioverwaltung als auch die Akquisitionsstrategie wider, die auf bereits vermietete Immobilien abzielt.

Auf der Aufwandsseite ist die EBIT-Marge des Fonds im Berichtszeitraum auf 77.02% gesunken. Sie lag im Geschäftsjahr 2024 noch bei 82.91%, bleibt aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Die laufenden Unterhaltskosten des Fonds sind um 21.70% zurückgegangen, während die sonstigen Kosten gestiegen sind.

Die im gesamten Geschäftsjahr 2025 vorherrschenden günstigeren Finanzierungsbedingungen führten im Vergleich zu 2024 zu einem Rückgang der Hypothekarzinsen um 12.52%. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Verschuldung 1.40% bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 2.77 Jahren, gegenüber 1.49% bzw. 1.34 Jahren zum Ende des Vorjahres.

Das Jahresergebnis ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 8.00 pro Anteil. Dies entspricht 7.36% des Nettoinventarwerts (NAV) zum 31. Dezember 2025. Die Rendite des Immobilienvermögens ergibt eine Ausschüttung von CHF 5.00 pro Anteil und entspricht damit dem strategischen Ziel der Fondsleitung. Der erzielte Kapitalgewinn ermöglicht die Ausschüttung einer ausserordentlichen Zusatzdividende von CHF 3.00 pro Anteil.

Seit seiner Lancierung im Dezember 2022 hat der Realstone Industrial Fund eine kumulierte Performance von 19.66% erzielt. Dies entspricht einer annualisierten Anlagerendite von 5.99% (bei reinvestierten Dividenden). Dies ist vor allem auf die Ausschüttung von Dividenden zurückzuführen und zeugt von der Solidität des Verwaltungsmodells sowie der Anlageklasse.

Perspektiven

Generell sind die Rahmenbedingungen für Industrieimmobilien in der Schweiz weiterhin günstig. Die Nachfrage nach flexiblen und gut angebundenen Flächen in Stadtnähe ist weiterhin hoch, während das Angebot niedrig bleibt. Zudem profitiert der Sektor von den weiterhin steigenden Preisen bei Wohnimmobilien, wodurch sich der erhebliche Renditevorsprung zugunsten von Gewerbeimmobilien noch verstärkt.

Aufgrund seiner soliden Ergebnisse wird der Realstone Industrial Fund sein Portfolio weiter ausbauen und gleichzeitig dank sorgfältig ausgewählter Industrieliegenschaften in Gebieten mit hohem Potenzial eine hohe Rentabilität aufrechterhalten. Neben den beiden im Februar 2026 in Fällanden (ZH) und Renens (VD) erworbenen Immobilien hat der Fonds bereits eine weitere Akquisition gesichert und prüft derzeit weitere Möglichkeiten. Zur Finanzierung dieser Investitionen ist für Juni 2026 eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 30 bis 50 Millionen geplant.

Parallel dazu arbeitet die Fondsleitung an der zweiten Phase des Entwicklungsplans, die in Kürze zur Einreichung einer neuen Baubewilligung führen wird. Dieser Schritt ermöglicht eine weitere Verdichtung und qualitative Aufwertung des Standorts, der dank seiner Lage in der dynamischen Region westlich von Lausanne und der bevorstehenden Inbetriebnahme des Trams langfristig ein erhebliches Potenzial aufweist.

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

[Jahresbericht Realstone Industrial Fund zum 31.12.2025](#)

Ein Foto ist unter diesem Link verfügbar:

[Düdingen \(FR\) – Birchstrasse 28 \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

Ansprechpartner für die 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 Jahresberichte 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.