

MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR

Realstone
RSF

Jahresbericht zum 31. März 2026

Die Einnahmen stammen neu zu 70% aus der Wohnnutzung, gleichzeitig erhöhte sich das Nettoergebnis um 5%



Genf - Rue Michel-Chauvet 9

Lausanne, 23. Juni 2026 – Der Fonds Realstone RSF schliesst das Geschäftsjahr 2025/2026 mit dem Erreichen seines strategischen Ziels ab, den Fokus wieder auf Wohnimmobilien zu legen. Dies wurde insbesondere durch den Erwerb von acht Liegenschaften mit einem Wohnanteil von 84% sowie durch den Verkauf von zwei Gewerbeliegenschaften erreicht. Die Ausschüttung erhöht sich um 3 Rappen auf CHF 3.75 pro Anteil. Grundlage dafür ist ein Anstieg des Nettoertrags um 5% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3.52 pro Anteil.

- Anteil der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung: 70%
- Der Nettoertrag stieg auf CHF 3.52 pro Anteil (CHF 3.36 zum 31. März 2025)
- Erwerb von 8 Liegenschaften und ein Bauland für CHF 218.13 Millionen
- Verkauf von zwei Gewerbeliegenschaften für CHF 54.50 Millionen
- Erfolgreiche Vermarktung der 103 möblierten Zimmer (Stay@Octagon)
- Senkung der Mietausfallrate um 15% auf nunmehr 5.66%
- Erhöhung der Dividende auf CHF 3.75 pro Anteil (+ 3 Rappen)

Das Geschäftsjahr 2025/2026 des Fonds Realstone RSF war von mehreren erfreulichen Entwicklungen geprägt. So wurden zunächst acht Liegenschaften in Bern, Neuenburg, Basel, Genf, Monthey (VS) und Laupen (BE) und ein Bauland mit einer rechtskräftigen Baubewilligung in das Portfolio aufgenommen. Im Rahmen der Strategie zur Neuausrichtung auf den Wohnimmobilienbereich wurden anschliessend zwei Gewerbeliegenschaft veräussert. Die im Oktober 2025 gestartete Vermarktung der 103 möblierten Zimmer von Stay@Octagon bestätigte schliesslich mit einer Auslastung von 94% im ersten Monat die Attraktivität des Konzepts. Dank dieser

Entwicklungen hat der Fonds sein strategisches Ziel von 70% Erträgen aus Wohnnutzung erreicht. Zudem zeugt der Rückgang der Mietausfallrate um 15% auf nunmehr 5.66% von der Effizienz der aktiven Portfolioverwaltung.

Fondsvermögen

Zum 31. März 2026 belief sich das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF auf CHF 2'829.44 Millionen (+10% gegenüber dem Vorjahr). Dies ist vor allem auf den Erwerb von neun Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 235.28 Millionen sowie auf Wertsteigerungen des bestehenden Portfolios in Höhe von über CHF 102 Millionen zurückzuführen. Die im Juli 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung ermöglichte die Finanzierung der im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen und senkte den Fremdfinanzierungsquote auf 28.08%. Als Zeichen der seit mehr als zwölf Monaten ergriffenen Massnahmen hat sich die durchschnittliche Restlaufzeit von Hypothekendarlehen auf 3.41 Jahre verlängert – im Vorjahr lag sie noch bei 1.52 Jahren. Die gewichteten durchschnittlichen Zinskosten der Fremdfinanzierung sanken von 1.38% zum letzten Jahresabschluss auf 1.25%.

Erfolgsrechnung

Im Einklang mit den im Aktionsplan angekündigten Zielen verzeichnet der Fonds Realstone RSF einen um 5% gestiegenen Nettoertrag von CHF 3.52 pro Anteil gegenüber CHF 3.36 per 31. März 2025. Dieser Anstieg ist auf ein Umsatzwachstum von CHF 109.44 Millionen (+10%) sowie auf eine gute Kostenkontrolle zurückzuführen.

Die Mieteinnahmen belaufen sich neu auf CHF 104.27 Millionen (+10% gegenüber dem 31. März 2025). Dieser Anstieg ist vor allem auf die Akquisitionen des Geschäftsjahres (+ CHF 5.14 Millionen), die ganzjährige Nutzung der zuvor fertiggestellten Liegenschaften in Horgen (ZH) und Winterthur (ZH) (+ CHF 4.42 Millionen) sowie den Abbau von Leerständen, insbesondere durch Stay@Octagon (+ CHF 2.39 Millionen), zurückzuführen. Diese Faktoren kompensieren die durch die Veräusserungen entstandenen Mietausfälle bei Weitem.

Die Aufwendungen stiegen leicht um 4% auf CHF 57.04 Millionen. Dies ist auf verschiedene planmässige Sanierungsarbeiten sowie auf direkte Steuern, die hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Liegenschaften stehen, zurückzuführen. Der deutliche Rückgang der Hypothekarzinsen glich diese Effekte jedoch aus, sodass das Geschäftsjahr mit unter Kontrolle gehaltenen Aufwendungen abgeschlossen werden konnte.

Nachhaltigkeit

Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen des Portfolios konnten um 11% gesenkt werden und liegen nun bei 11.47 kg/m²/Jahr (REIDA-Methodik). Der Ersatz fossiler Heizsysteme wird fortgesetzt. Auf den Dächern der Liegenschaften des Fonds werden laufend weitere Photovoltaikanlagen installiert. Deren Gesamtleistung belief sich per 31. Dezember 2025 auf 2'954 kWp – das entspricht dem jährlichen Stromverbrauch von rund 700 Haushalten.

Perspektiven und Kapitalerhöhung

Dank seiner Neuausrichtung auf Wohnimmobilien weist der Fonds Realstone RSF ein konservativeres Profil auf und ist gleichzeitig rentabler geworden. Die nächsten Schritte seines Aktionsplans zielen darauf ab, die Mietausfallrate weiter zu senken, die Mieteinnahmen durch eine aktive Verwaltung zu steigern und das Nettoergebnis zu verbessern. Die Vermögensverwalterin strebt zudem an, die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekarschulden auf 4 Jahre zu verlängern und gleichzeitig die Finanzierungskosten unter die Schwelle von 1.20% zu senken.

Darüber hinaus hat der Fonds Realstone RSF seit Beginn des Geschäftsjahres 2026/2027 bereits sechs Liegenschaften erworben und sich zwei weitere gesichert. Diese Opportunitäten sowie alle seit August 2025 getätigten Akquisitionen bilden eine Pipeline, die eine geplante Kapitalerhöhung von rund CHF 250 Millionen im September 2026 ermöglicht. Die Modalitäten hierfür werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

Der Jahresbericht zum 31. März 2026 ist unter diesem Link verfügbar:

[Jahresbericht des Fonds Realstone RSF per 31.03.2026](#)

Ein Bild ist unter diesem Link verfügbar:

[Genf - Rue Michel-Chauvet 9 \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

Ansprechpartner für 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 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.