RSF

22 23

REALSTONE

FONDS REALSTONE RSF

JAHRESBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2023

Inhalt

01 **Einleitung**
Präsentation 04
Mitteilung der Fondsleitung 05
Der Fonds in Kürze 06
Kennzahlen 07
Organisation 08
Fondsstrategie 09
Lage auf dem Immobilienmarkt 09

02 **Nachhaltigkeit**
Einhaltung, Kontrolle und Benchmark 12
ESG-Aktionsplan 13
Umweltrelevante Kennzahlen 14
Pfad zur Reduzierung der CO_2-Emissionen 15
Zwischen Innovation, Natur und Verantwortung 16

03 **Immobilienbestand**
Neue Erwerbe 18
Gelieferte Projekte 19
Laufende Bau- und Renovierungsprojekte 21
In Vorbereitung befindliche Projekte 22
Perspektiven 22

04 **Bericht zum Geschäftsjahr**
Fondsvermögen 24
Ergebnis des Jahresberichts 25

05 **Jahresrechnungen und wichtige Hinweise**
Vermögensrechnung 27
Erfolgsrechnung 28
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten 29
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen 31
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften 31
Vergütungssätze 32
Dividendenausschüttung 32
Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV) 33
Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte 34
Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr 35
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 35

06 **Liegenschaften**
Zusammensetzung des Bestands 37
Liegenschaftenbestand 39

07 **Bericht der Prüfstelle**
Bericht der Prüfstelle 65

08 **Rechtliche Hinweise**
Impressum 68
Disclaimer 68

01 Einleitung

Präsentation

Der Fonds Realstone RSF ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der 2008 aufgelegt wurde und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert ist. Der Fonds konzentriert sich in erster Linie auf Wohnimmobilien und ist das Ergebnis der Vereinigung des Fonds Realstone Swiss Property (übernehmender Fonds) und Realstone Development Fund (übernommener Fonds) im Jahr 2021.

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, der Waadtländer Kantonalbank (BCV) in Lausanne erstellt.

Der von der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigte Fonds gründet auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zu den erworbenen Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Realstone RSF ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht, der 2008 aufgelegt wurde

Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Sitten (VS), Route de Chippis 68E, 70A, 70C

Mitteilung der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren,

Im Geschäftsjahr zum 31. März 2023 setzte der Fonds Realstone RSF seine Strategie zur Stärkung des Wohnanteils seines Portfolios fort und erhöhte den Anteil der Mietzinseinnahmen aus Wohnungen auf 64 %. Diese Steigerung ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu unserem Ziel, bis 2025 einen Anteil von 70 % zu erreichen. Sie ist das Ergebnis der intensiven Arbeit des Teams von Realstone SA. Einerseits wurden 226 Wohnungen - davon 222 mit Minergie-Label - fertiggestellt und zwei Wohnliegenschaften erworben. Andererseits wurden zehn Liegenschaften verkauft, deren Erträge hauptsächlich aus gewerblichen Mieten stammten. Diese Verkäufe führten zu einem bedeutenden Kapitalgewinn, der es ermöglicht, eine Erhöhung der Dividende von 5 Rappen um CHF 3.55 pro Anteil anzubieten.

Ein weiteres zentrales Element der Strategie des Fonds Realstone RSF besteht darin, seinen ESG-Aktionsplan mit konkreten und messbaren Ergebnissen Jahr für Jahr fortzusetzen. Denn wir sind davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit nicht nur eine moralische Verpflichtung gegenüber den nächsten Generationen ist, sondern auch langfristig Wert schafft, wenn sie rigoros geplant wird, was wir eben tun. Übrigens legt das neue Bundesgesetz über Klima, Innovation und Energie, das am 18. Juni durch ein Referendum angenommen wurde, für den Gebäudesektor eine Reduzierung der Treibhausgase um 100 % bis zum Jahr 2050 fest. Je früher diese Investitionen getätigt werden, desto mehr Zeit bleibt, um die Abschreibung über die nächsten Jahre zu glätten und so stabile Dividenden zu erhalten.

Wir sind davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit nicht nur eine moralische Verpflichtung gegenüber den nächsten Generationen ist, sondern auch langfristig Werte schafft, wenn sie rigoros geplant wird

Dank der Investitionen in die Energiewende sowie der im Berichtsjahr getätigten Lieferungen und Akquisitionen, die alle von einer erstklassigen Energieeffizienz profitieren, liegen die durchschnittlichen CO_2-Emissionen des Immobilienbestands des Fonds Realstone RSF nun bei 21.29 kg/m²/Jahr. Das Ziel, die CO_2-Emissionen des Bestands auf maximal 20 kg/m²/Jahr zu begrenzen, ist damit in greifbare Nähe gerückt. Gleichzeitig wird die Installation von Photovoltaikanlagen fortgesetzt, wobei bereits 16 Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1'887 kW installiert wurden, was dem Bedarf von 754 Durchschnittshaushalten entspricht.

Die Wohnprojektpipeline des Fonds Realstone RSF ermöglicht es, mit Zuversicht und Gelassenheit in die Zukunft zu blicken

Neben diesen erfreulichen strategischen Aspekten erlaubt auch die Wohnprojektpipeline des Fonds Realstone RSF, mit Zuversicht und Gelassenheit in die Zukunft zu blicken.

Die im Laufe des Jahres erfolgten Lieferungen und Akquisitionen, die über 8'000 m² an gewerblichen Mietverträgen und die 356 neuen Wohnungen, die in Winterthur (ZH), Horgen (ZH) und Gland (VD) entstehen werden, werden die Mietzinseinnahmen des Fonds Realstone RSF deutlich erhöhen. Denn unser Anspruch ist es, der nachhaltigste, innovativste und leistungsfähigste Immobilienvermögensverwalter der Schweiz für Investoren und Mieter zu werden.

Wir wünschen Ihnen, Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren, eine interessante Lektüre des Jahresberichts 2022-2023 des Fonds Realstone RSF.

Julian Reymond
CEO von Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO von Realstone SA

Alberto Simonato
Mitglied der Geschäftsleitung von Realstone SA

Der Fonds in Kürze

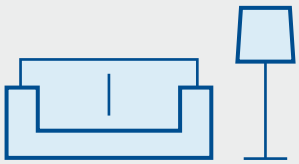
CHF 2.40 Milliarden
verwaltetes Immobilienvermögen

89
Liegenschaften im Bestand zum 31.03.2023

CHF 13.22 Mio.
Kapitalgewinn im Geschäftsjahr 22-23

8'174 m²
gewerbliche Pachtverträge im Geschäftsjahr 22-23 abgeschlossen

226
Wohnungen im Geschäftsjahr 22-23 geliefert



CHF 3.55
Dividende pro Anteil, ausgezahlt zum 11.07.2023

CHF 148.5 Millionen
Wert der im Geschäftsjahr 22-23 gelieferten Entwicklungsprojekte

21.29 kg/m²/Jahr
durchschnittliche CO_2-Emissionen in 2022

119.4 kWh/m²/Jahr
durchschnittliche Energieintensität in 2022

1'887 kW
Photovoltaik-Leistung zum 31.03.2023

Kennzahlen

	am 31.03.2023 CHF	am 31.03.2022 CHF
Kennzahlen		
Gesamtvermögen	2'452'429'088.52	2'451'563'133.08
Nettofondsvermögen	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Verkehrswert der Liegenschaften	2'399'722'000.00	2'381'615'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	*184'078'000.00*	*237'838'000.00*
Börsenkurs	125.10	133.00
Anzahl Liegenschaften	89	96

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
31.03.2023	13'415'491	1'691'741'094.86	126.10	2.55	1.00	3.55
31.03.2022	13'415'491	1'707'324'736.15	127.27	3.30	0.20	3.50
31.03.2021	7'008'380	874'169'255.65	124.73	3.55	0.10	3.65

	am 31.03.2023	am 31.03.2022
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
Mietzinsausfallrate	9.81 %	10.65 %
Fremdfinanzierungsquote	27.98 %	27.01 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.53 %	62.11 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.13 %	1.01 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	1.84 %	4.90 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.55 %	3.62 %
Ausschüttungsrendite	2.84 %	2.63 %
Ausschüttungsquote	82.13 %	100.37 %
Disagio/Agio	-0.79 %	4.51 %
Anlagerendite	1.89 %	5.11 %

Periode	[1]2023	2022	[2]Seit Lancierung des Fonds	Berichtsjahr 2022/2023
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Realstone RSF	-2.57 %	-8.78 %	115.46 %	-3.33 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return[3]	-0.42 %	-4.17 %	109.58 %	-11.85 %

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

[1] Vom 1. Januar bis 31. März 2023.

[2] Vom 25. Juni 2008 bis 31. März 2023 (kumulierte Performance).

[3] Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

Organisation

Fondsleitung
Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat
Yann Wermeille
Präsident

Yvan Schmidt
Vizepräsident

Esteban Garcia
VR-Mitglied

Geschäftsleitung
Julian Reymond
CEO

Guillaume Fahrni
CFO (seit dem 1. Januar 2023)

Alberto Simonato
Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten
Wüest Partner SA
Zürich
vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima
und Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA
Genf
vertreten durch Yves Cachemaille
und Sönke Thiedemann

Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft
PricewaterhouseCoopers SA (PwC)
Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Liegenschaftsverwaltungen
Axess Management SA
1212 Lancy (bis zum 23. Dezember 2022)

Bernard Nicod SA
1003 Lausanne

Brolliet SA
1227 Carouge

de Rham SA
1001 Lausanne

Fidimmobil SA
2300 La Chaux-de-Fonds

Gerama SA
1701 Freiburg

Grange & Cie SA
1208 Genf

Multigestioni SA
6600 Locarno

Privera AG
3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA
1701 Freiburg (seit dem 1. August 2022)

Rilsa SA
1002 Lausanne

Wincasa AG
8404 Winterthur

Fondsstrategie

Die Strategie des Fonds Realstone RSF konzentriert sich hauptsächlich auf hochwertige Wohnimmobilien mit hervorragender Anbindung an und Nähe zu Geschäften, Schulen und Arbeitsplätzen in den urbanen Zentren des Genferseebogens, der Nordwestschweiz, des Espace Mittelland und Zürich (vom BfS definierte Regionen).

Im vergangenen Geschäftsjahr haben die Lieferung von Wohnprojekten sowie der Verkauf mehrerer Gewerbeimmobilien den Wohnanteil am Ertrag des Fonds Realstone RSF erhöht.

Geplante Investitionen in die Renovierung des Bestands werden den Energieverbrauch der Liegenschaften optimieren und sie entsprechend den Möglichkeiten verdichten. Gleichzeitig werden durch die Entwicklung neuer Wohnprojekte die Erträge des Fonds weiter konsolidiert.

Die Strategie des Fonds Realstone RSF besteht darin, die Allokation an den Wohnsektor durch den Verkauf von Gewerbeimmobilien und den Bau von Wohnimmobilienprojekten auf 70 % zu erhöhen.

Lage auf dem Immobilienmarkt

In einem globalen makroökonomischen Umfeld, das von steigender Inflation und geopolitischen Unruhen dominiert wird, zeigte der Schweizer Immobilienmarkt im Laufe des Jahres 2022 eine hohe Widerstandsfähigkeit und echte Stabilität. 2022 war für den Immobiliensektor, der seit mehr als 10 Jahren von Negativzinsen beeinflusst wird, mit einer einschneidenden Veränderung verbunden. Die Rückkehr der Inflation hat dazu geführt, dass die Leitzinsen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) seit Juni 2022 um mehr als 2.50 % auf heute 1.75 % angehoben wurden. Dieser sukzessive und drastische Anstieg – die Inflation liegt im Mai 2023 noch bei 2.20 %[1] — hat es ermöglicht, sich dem von der SNB angestrebten Ziel von 2.00 % anzunähern. Dieses neue Paradigma verändert die Spielregeln und verteilt die Karten neu.

Einerseits verteuert der Anstieg der Hypothekarzinsen den Zugang zu Krediten, was den Erwerb von Immobilien erschwert. Andererseits vermindert er die Attraktivität der Anlageklasse gegenüber den vom Bund emittierten risikofreien Obligationen, die heute Renditen von rund 1.25 % für eine Laufzeit von 10 Jahren bieten[2].

Diese doppelte Dynamik steht in krassem Gegensatz zu dem günstigen Umfeld niedriger Zinsen seit der letzten Finanzkrise 2008, die in vielen Regionen zum Preisanstieg beigetragen hatte.

Derzeit ist Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz ziemlich stark, insbesondere in den grossen urbanen Zentren und am Genfersee. Das Land verzeichnet seit mehreren Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs aufgrund eines weitgehend positiven Wanderungssaldos (für 2023 rechnet man mit 70'000 Personen[3]). Der Grund dafür liegt in der Attraktivität der Schweiz und ihrer starken Wirtschaft mit ihrer im Vergleich zu ihren europäischen Nachbarn sehr niedrigen Arbeitslosenquote. Dieses Phänomen wurde auch durch die Ankunft von Menschen, die vor dem Krieg in der Ukraine geflohen sind, verstärkt. Die Bevölkerung der Schweiz dürfte bis 2050 weiterwachsen, mit einem prognostizierten durchschnittlichen Wachstum von +20 % über den Zeitraum (+30 % im Genferseebogen[4]) — was eine nachhaltige positive Dynamik für den Wohnungsmarkt schafft.

[1] Landesindex der Konsumentenpreise im Mai 2023, Bundesamt für Statistik, 5. Juni 2023.
[2] Obligationenrenditen, Schweizerische Nationalbank, 3. April 2023.
[3] Schweizer Immobilienmarkt 2023: Zinserhöhungen bremsen die Nachfrage, Credit Suisse, 1. März 2023.
[4] Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2050: Wachstum, Alterung und Konzentration rund um die grossen Städte, Bundesamt für Statistik, 28. Mai 2020.

Horgen (ZH), Neugasse 3-17

Angesichts der stetig steigenden Nachfrage ist das Angebot kaum in der Lage, die Erwartungen zu erfüllen. Nach aktuellem Trend wurden 2022 weniger als 22'000 neue Mietwohnungen in der Schweiz neu gebaut, 24 % weniger als in 2016[1].

Unterschiedliche Sachzwänge wie höhere Finanzierungs- und Baukosten oder vermehrte Anlagealternativen haben die Attraktivität von Neubauprojekten verringert.

Die Kombination dieser verschiedenen Faktoren führt an einigen Orten zu einer echten Knappheit auf dem Wohnungsmarkt. Nach mehreren Jahren des Anstiegs nimmt die Leerstandsrate für Wohnungen seit 2020 weiter ab. Zum 1. Juni 2022 beträgt diese in der Schweiz 1.31 % und ist im Genferseebogen noch niedriger (0.38 % in Genf, 1.10 % in der Waadt)[2].

Die enorme Nachfrage wird daher den Schweizer Immobilienmarkt in den kommenden Jahren stärken, insbesondere in den grossen urbanen Zentren, wo der Druck am grössten ist. Sofern keine wesentlichen angebotsrelevanten Änderungen vorgenommen werden, wie beispielsweise eine Anpassung der Vorschriften zur Unterstützung des Baus neuer Wohnungen wird die Lage an der Grenze zur Knappheit wahrscheinlich langfristig fortbestehen.

Schweizer Immobilien bieten Anlegern einen – wenn auch nur beschränkten – Inflationsschutz. Nach der Erhöhung des Referenzhypothekarzinses als Basis für die Indexierung der Mieten im Juni 2023 können Vermieter bereits ihren Ertrag um 3 % steigern. Zugleich können 40 % der Inflation auch auf die Wohnmieten abgewälzt werden. Der Druck auf das Mietwohnungsangebot, der sich in der sinkenden Leerstandsrate niederschlägt, hat 2022 bereits zu einer Erhöhung der Mieten um +1.5 % geführt[3].

Zusätzlich verstärkt der bedeutende Anstieg der Energiepreise (Strom, fossile Brennstoffe), der 2022 ganz Europa betraf, die Notwendigkeit, sich der Herausforderung der Nachhaltigkeit zu stellen. Dies begünstigt natürlich Immobilien mit einer guten Energieeffizienz und schafft ein günstiges Umfeld für Renovierungsprojekte im Zeichen der Nachhaltigkeit, ein Bereich, in dem die Realstone SA dank ihrer Real Impact — Philosophie eine Expertise entwickelt hat und in der Lage ist, verantwortungsbewusst und nachhaltig zu agieren und jeder ihrer Handlungen einen Sinn zu geben, um eine konkrete Wirkung zu erzielen.

[1] Schweizer Immobilienmarkt 2023 : Zinserhöhungen bremsen die Nachfrage, Credit Suisse, 1. März 2023.
[2] Deutlicher Rückgang der Leerwohnungsziffer in 2022, Bundesamt für Statistik, 12. September 2022.
[3] Mietpreisindex, Bundesamt für Statistik, 3. April 2023.

02

Nachhaltigkeit

Einhaltung, Kontrolle und Benchmark

Realstone verfolgt ihrer Philosophie Real Impact, die darin besteht, verantwortungsbewusst und nachhaltig zu handeln und dabei jeder Handlung einen Sinn zu verleihen. Dies zeigt sich in der Umsetzung konkreter Aktionen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen.

UN Global Compact

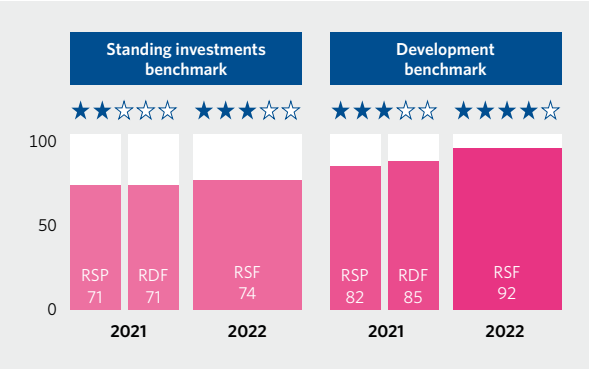
Realstone hat 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) unterzeichnet und setzt sich für die Förderung der Grundwerte im Zusammenhang mit der Achtung der Umwelt und der Menschenrechte sowie für bewährte Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung ein. Indem Realstone die Verantwortung für die Folgen ihrer Aktivitäten übernimmt, versucht das Unternehmen auch, seine eigene Branche positiv zu beeinflussen. Sie strukturiert ihre Bemühungen um 9 der 17 von der UNO definierten Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs).

Die 9 SGDs, die Realstone beeinflussen kann

GRESB-Benchmark

Im Sinne der Transparenz und zur Stärkung der Nachhaltigkeit nimmt der Fonds Realstone RSF seit 2021 am globalen ESG-Benchmark des GRESB für Immobilienvermögen teil, um seine ESG-Strategie zu überprüfen und zu optimieren. Diese internationale Benchmark umfasst mehr als 1'800 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 8'600 Milliarden verwalten.

Sie basiert auf einem Bewertungsinstrument mit standardisierten Kriterien, die die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erleichtern. Für die Verbesserung des Ratings des Fonds Realstone RSF werden drei Arbeitsbereiche vorgesehen: die Überprüfung der Relevanz und Qualität der gesammelten Energiedaten, die Kennzeichnung von Liegenschaften und die Erhebung von Daten über die Abfallbewirtschaftung.



ESG-Aktionsplan

Der Fonds Realstone RSF verfolgt das Ziel, seinen operativen CO_2-Fussabdruck zu reduzieren. Zu diesem Grund plant der Fonds unter anderem die Renovierung seiner Liegenschaften und die Steigerung der Produktion erneuerbarer Energie durch Photovoltaik-Kraftwerke auf dem Dach.

Auch die Mieter stehen an erster Stelle. Um ihren Zufriedenheitsgrad und ihre Erwartungen besser zu verstehen, wird jedes Jahr eine Umfrage durchgeführt, um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkrete Massnahmen in der Liegenschaft vorzuschlagen.

Die Fondsleitung Realstone SA verfolgt eine ESG-Strategie, deren Ergebnisse jedes Jahr in ihrem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht werden und auf ihrer Website verfügbar sind. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt den Aktionsplan des Fonds Realstone RSF sowie seinen Stand am 31. März 2023.

ESG-Aktionsplan

Umwelt

Weg zur CO_2-Neutralität

Verringerung der CO_2-Emissionen des verwalteten Immobilienbestands

Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs: 7 Bezahlbare und saubere Energie; 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden; 13 Massnahmen zum Klimaschutz; 15 Leben an Land

Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.03.2023
Energieoptimierung			
Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	51 %
Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	22 %
Energiewende			
Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	80 %	55 %
Verringerung der CO_2-Emissionen	CO_2-Emissionen [kg/m²/Jahr] (Scopes 1+2)	≤ 20 kg/m²/Jahr	21.29 kg/m²/Jahr [1]
Erzeugung erneuerbarer Energie			
Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	5'000 kW	1'887 kW

Soziales

Der Mensch im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten

Zufriedenheit unserer Stakeholder

Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs: 3 Gesundheit und Wohlergehen; 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur

Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.03.2023
Wohlbefinden der Mieter			
Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.52/10
Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	22 %
Beitrag zu einer verantwortungs-bewussteren Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	40 %	1% (18 ausgestattete Plätze von 4'342)

Unternehmensführung

Transparenz und Langfristigkeit

Stärkung unserer Unternehmensführung

Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs: 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum; 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion; 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.03.2023
UNGC (United Nations Global Compact)			
Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Nachhaltigkeitsbericht 2022 veröffentlicht im Mai 2023
GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)			
Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Score [von 100]	80 Punkte	74 Punkte
Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Development Benchmark	GRESB-Score [von 100]	95 Punkte	92 Punkte
GRI (Global Reporting Initiative)			
Standardisierung unseres jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhörung der Transparenz gegenüber unseren Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2022 werden gemäss den GRI-Standards 2016 mitgeteilt
Zertifizierung und Labelling			
Zertifizierung und Labelling von Liegenschaften im Bestand	Prozentsatz der zertifizierten oder gelabelten Liegenschaften, nach EBF [%]	60 %	30 %

[1] Stand am 31.12.2022.

Umweltrelevante Kennzahlen

Um die Energiedaten seines Immobilienbestands wiederzugeben, verwendet der Fonds Realstone RSF die Umweltrelevanten Kennzahlen, die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht werden: Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Jahr 2022 erworbenen Liegenschaften aus, da die Daten zu ihrem Energieverbrauch nicht erhoben werden konnten. Diese Kennzahlen basieren auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind ergänzende Kennzahlen zu der von AMAS.

Gemessene und nicht geschätzte Daten

Der tatsächliche CO_2-Fussabdruck des Immobilienbestands wird mit Umrechnungsfaktoren gemäss der Norm SIA 380:2015 gewichtet. Diese von AMAS anerkannte und empfohlene Berechnungsmethode ersetzt die zuvor verwendete Norm SIA 2031:2009. Um den jährlichen Fortschritt einheitlich zu messen, wurde die neue Methode auf die vorherige Bilanz angewendet.

Deckungsgrad

Der Deckungsgrad definiert den Anteil der gesammelten Energieverbrauchsdaten an allen Immobilien eines Portfolios. Um langfristig einen Deckungsgrad von 100 % zu erreichen, wurden mehrere Prozesse eingerichtet, um Zugang zu fehlenden Elementen und qualitativ hochwertigen Daten zu erhalten.

Energieintensität

Der Energieverbrauch umfasst Heizung und Strom für die Gemeinschaftsräume sämtlicher Liegenschaften des Portfolios. Dies ermöglicht es, die Immobilienfonds miteinander zu vergleichen, sowie den Fortschritt jedes einzelnen.

Kohlenstoffintensität

Als Indikator für die an EBF gemeldeten CO_2-Emissionen, wird die CO_2-Intensität gemäss den SIA-Normen 380:2015 zu den Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden bestimmt. Der berücksichtigte Umfang umfasst die Scopes 1 und 2, d. h. direkte und indirekte Emissionen aus dem Heizen und dem Elektrizitätsverbrauch der Gemeinschaftsräume.

Energiemix

Der Energiemix, der sowohl fossile als auch nicht-fossile Energieträger umfasst, gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (berechnet in % der EBF). Damit lässt sich messen, wie weit das Ziel, bis 2031 80 % der EBF ohne fossilen Energien zu beheizen, noch entfernt ist.

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Anstrengungen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu erhalten.

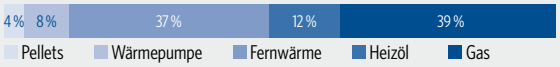
Photovoltaik-Leistung

Die Erzeugung von Photovoltaik-Energie erfüllt mehrere Nachhaltigkeitsziele im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien. Sie ermöglicht den Mietern auch, von dekarbonisiertem und lokalem Strom zu Vorzugspreisen zu profitieren. Am 31. März 2023 befanden sich 16 Kraftwerke mit einer kumulierten Leistung von 1'887 kW auf den Liegenschaften des Fonds Realstone RSF. Neue Anlagen, die in den kommenden Jahren geplant sind, werden die Produktion erhöhen.

Zustand des Immobilienbestands Realstone RSF

Deckungsgrad	Energieintensität	Kohlenstoffintensität	Wasserverbrauch	PV-Leistung
96.75 %				
(% der EBF des Bestands, von dem wir Energiedaten haben)	**Verbrauch** 119.4 kWh/m²/Jahr	**CO_2-Emissionen** 21.29 kg/m²/Jahr	**Verbrauch** 0.81 m³/m²/Jahr	**Leistung** 1'887 kW
Energiebezugsfläche (EBF) 422'667 m²	**Jährlicher Fortschritt** -7.3 %	**Jährlicher Fortschritt** -20.1 %	**Jährlicher Fortschritt** +0.2 %	**Jährlicher Fortschritt** +120 %

Energiemix



Scope 1 (Gaz, Heizöl, Pellets)
Scope 2 (Wärmepumpe, Fernwärme, Gemeinschaftsräume)

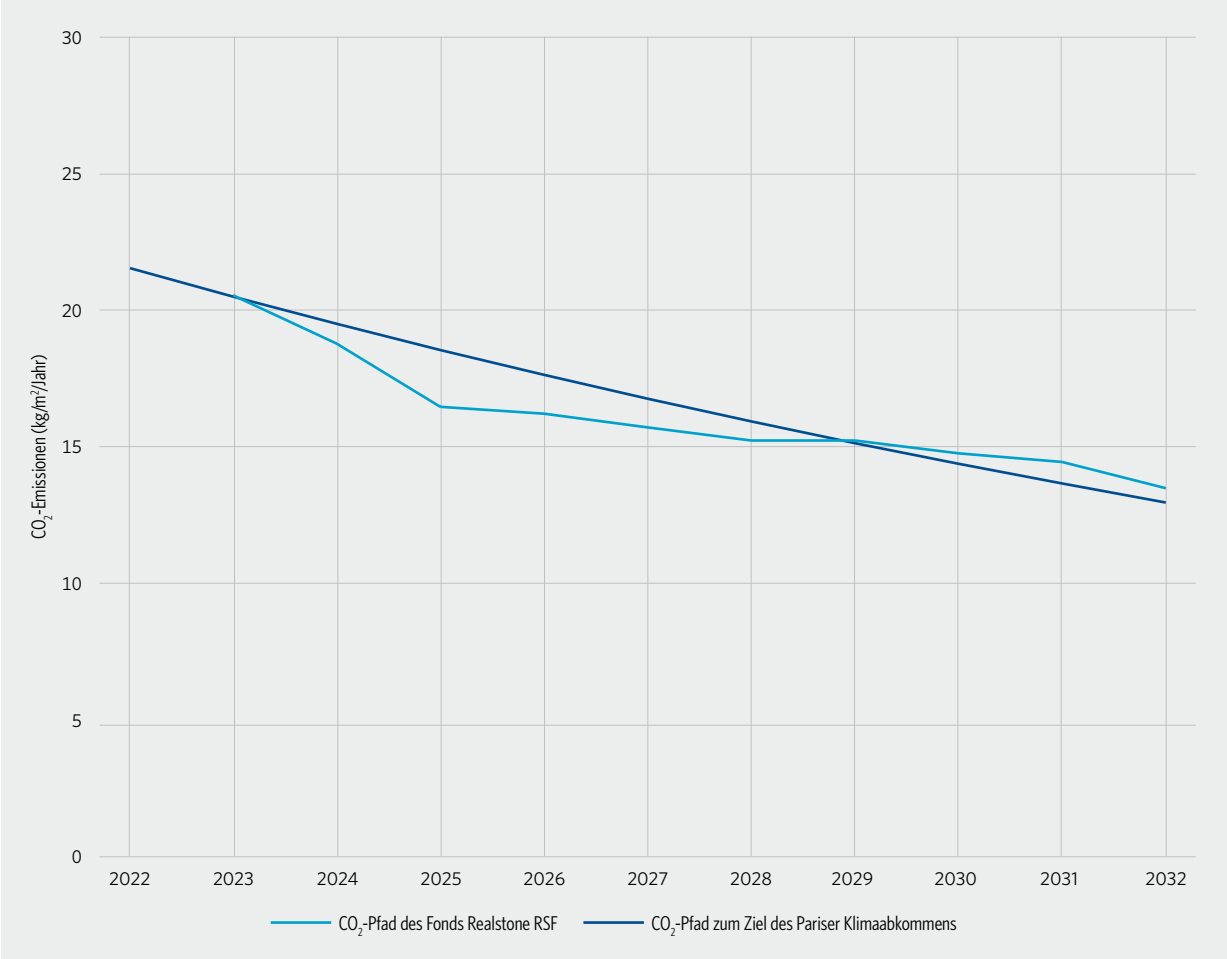
Die Daten zur PV-Leistung werden von Local Energy SA zum 31.03.2023 geliefert. Alle anderen Daten werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2022 im Energiemonitoringbericht 2022 gesammelt und aufbereitet, der über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 1.

Pfad zur Reduzierung der CO_2-Emissionen

Die folgende Grafik zeigt eine Projektion der CO_2-Emissionen des Fonds Realstone RSF für die nächsten Jahre. Sie berücksichtigt die geplante Sanierung der thermischen Gebäudehüllen sowie den geplanten Ersatz der fossil betriebenen Heizungen bis 2031, wie dies im zehnjährigen Aktionsplan auf Seite 13 vorgesehen ist und bereits im Prozess der Umsetzung ist.

Die Fondsleitung führt Analysen durch, um diese Entwicklung mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens, den CO_2-Ausstoss innerhalb von 10 Jahren um 45 % zu reduzieren, in Einklang zu bringen (also durchschnittlich 4.5 % pro Jahr), um den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf 1.5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Da einige CO_2-Emissionen unvermeidbar sind, wird eine mögliche Kompensation dieser Emissionen geprüft, um sie sowohl in der Entwicklung des Fonds Realstone RSF als auch in seine Bilanz nach 2031 zu berücksichtigen.



Zwischen Innovation, Natur und Verantwortung

Das Entwicklungsquartier Neugasse in Horgen Oberdorf (ZH) veranschaulicht den ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz des Fonds Realstone RSF und die Real Impact — Philosophie der Fondsleitung, verantwortungsbewusst und nachhaltig zu agieren und jeder Handlung einen Sinn zu geben, um eine konkret Wirkung zu erzielen. Die Bauarbeiten, die 2019 begonnen haben, haben bereits zur Lieferung von 211 Wohnungen geführt. Nach seiner Fertigstellung in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 wird das Quartier 444 Wohnungen auf über 33'000 m² umfassen, dazu kommen 6'300 m² Gewerbeflächen.

Heizen ohne CO_2-Emissionen

Dank der innovativen Bewirtschaftung der Energieressourcen zeichnet sich das Quartier durch eine geringe Umweltbelastung aus. Die Heizung wird durch Erdwärmesonden sowie durch ein Abwärmerückgewinnungssystem von Computerservern in einer benachbarten Liegenschaft gespeist und ist CO_2-emissionsfrei. Zudem sind alle Liegenschaften nach Minergie-Standard errichtet.

Mobilität ohne Verschmutzung

Dank des in der Nähe gelegenen SBB-Bahnhofs Horgen Oberdorf, über den Zürich in 24 Minuten erreichbar ist, wird das Quartier 2024 von dem Bau einer neuen Fussgängerbrücke profitieren, die direkt Zugang zu den Bahnsteigen bieten wird. Dies wird die Reisezeit der Pendler erheblich verkürzen und den Komfort der Bewohner erhöhen. Mit 500 Velostellplätzen und 180 vorverdrahteten E-Fahrzeugstellplätzen steht die saubere und sanfte Mobilität im Vordergrund.

Saubere und lokale Elektrizität

Die Liegenschaften sind mit Photovoltaik-Modulen auf ihren Dächern ausgestattet. Letztlich werden 3'007 m² PV-Module installiert — mit einer Gesamtleistung von 561 kW. Dieses Solarkraftwerk wird den Bedarf von 225 Haushalten decken, die dank dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) von sauberem und lokalem Strom zu besseren Preisen profitieren werden.

Förderung der Biodiversität

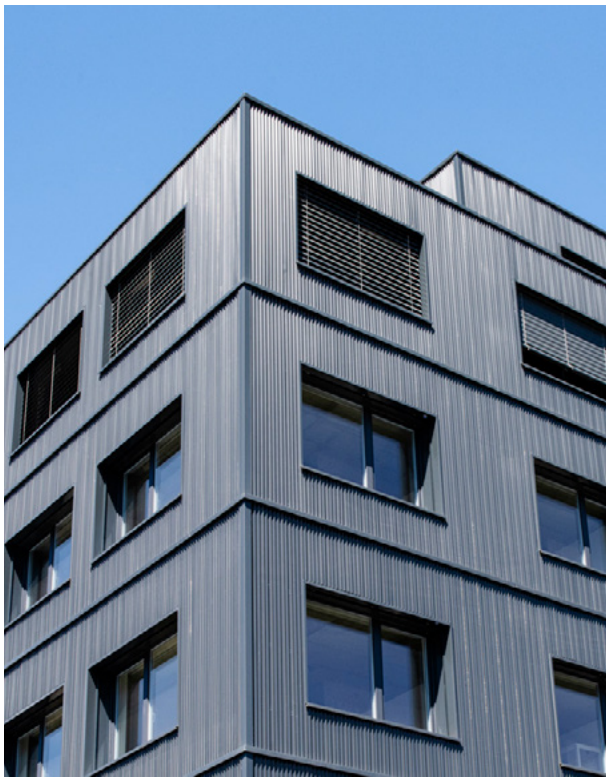
In unmittelbarer Nähe zu einem Waldgebiet gelegen, kann das Quartier mit vielen Grünflächen aufwarten. Zwei Bäche, die durch das Quartier fliessen, waren einst bedeckt und kanalisiert. Beim Abriss der Vorgängerimmobilie und beim Bau dieses innovativen Projekts wurde beschlossen, die beiden Fliessgewässer zu renaturieren und neu zu beleben. Dank dieser Massnahme kehrt die Natur in das Quartier zurück und wird die Artenvielfalt sowie die lokale Flora und Fauna gefördert.

03

Immobilienbestand

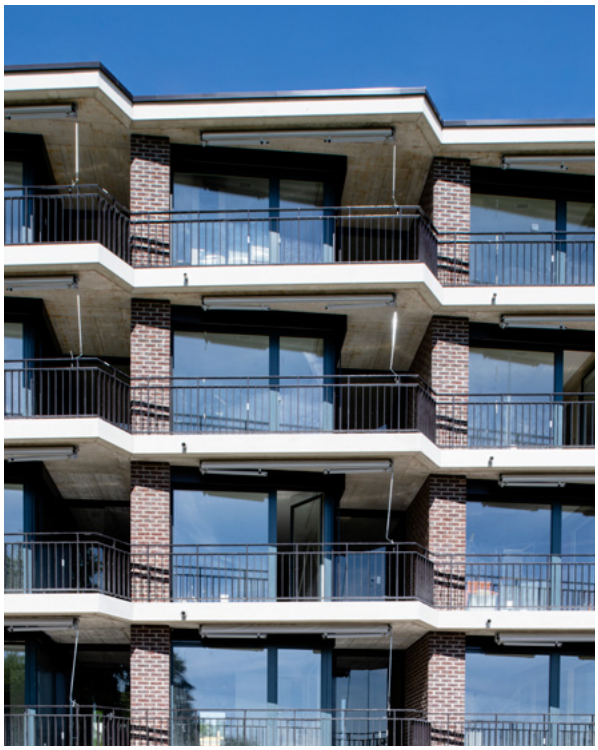
Neue Erwerbe

Givisiez (FR), Route du Tir-Fédéral 7
Der 2022 fertiggestellte Neubau wurde im April desselben Jahres für CHF 18.50 Millionen erworben. Die Liegenschaft erfüllt die neuesten Energieanforderungen und wird mit einer Wärmepumpe betrieben. Bestehend aus 84 Mikro-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Fläche von 19 m², wird es vollständig an eine vom Kanton unterstützte humanitäre Organisation vermietet. Dank einem verlängerbaren Mietvertrag von drei Jahren und einem Mieterspiegel von CHF 929'160.- bietet das Objekt eine hervorragende, solide und stabile Rendite.



Gelieferte Projekte

Horgen (ZH), Neugasse 19-35 (ehemaliger Abschnitt C)
Die Liegenschaft wurde im September 2022 geliefert und verstärkt den Anteil der Wohnimmobilien im Fonds mit einem Vermietungsstand von CHF 3.45 Millionen. Die 134 Wohnungen fanden sofort Abnehmer, in einem innovativen Quartier vor den Toren Zürichs, das bei Abschluss 444 Wohnungen zählen wird. Weitere Informationen zum Projekt von Horgen Oberdorf finden Sie auf Seite 16.



Sitten (VS), Route de Chippis 68E, 70A, 70C
Der Fonds Realstone RSF verzeichnete im November die Lieferung von 42 Wohnungen verteilt auf 3 Liegenschaften. Ihre Vermarktung war ein voller Erfolg, da alle Wohnungen bereits kurz nach Abschluss des Berichtsjahres Käufer gefunden haben, was das starke Interesse an einer umweltfreundlichen Bauweise gemäss dem Minergie-Label verbunden mit der Bereitstellung von Gemüsegärten bestätigt. Die Warmwasser- und Wärmeerzeugung wird durch Wärmepumpen und Photovoltaikmodule, die auch Strom erzeugen, sichergestellt. Dank eines Vermietungsstands von CHF 591'720.- wird eine sehr gute Rendite i.H.v. 4.78% auf den Verkehrswert erzielt.

Lausanne (VD), Rue du Bugnon 6-8-10
Alle vier aus der Aufstockung neu entstandenen Wohnungen fanden bereits vor der Lieferung im August 2022 Abnehmer. Der Mietbestand von CHF 78'600.- generiert eine Bruttorendite von 6.29 % auf die Bauarbeiten von CHF 1.25 Millionen

Gland (VD), Rue de la Paix 5 (ehemals A7)
Die neue Immobilie in der Rue de la Paix 5 in Gland (VD) wurde im Dezember 2022 in das Portfolio aufgenommen. Das Objekt mit 33 Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern liegt in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, nur wenige Gehminuten vom SBB-Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanbindung. Neben den fast vollständig vermieteten 2'721 m² Wohnraum bietet die Liegenschaft auch drei Gewerbeflächen mit insgesamt 200 m² im Erdgeschoss, die bereits vermarktet werden sind. Die nach strengen Nachhaltigkeitskriterien errichtete und mit dem Minergie-P-Siegel ausgezeichnete Liegenschaft ist mit Photovoltaik-Modulen mit einer Gesamtleistung von 30 kW ausgestattet, die ein Drittel des Strombedarfs der Mieter decken. Auch der Anschluss an eine nachhaltige Fernwärme aus tiefen geothermischen Quellen trägt zu einer hervorragenden Energiebilanz bei.

Laufende Bau- und Renovierungsprojekte

Winterthur (ZH), Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)
Dieses Projekt wurde im April 2022 erworben und befindet sich derzeit in der Realisierungsphase. Es wird 108 Wohnungen von 2 bis 4.5 Zimmern auf insgesamt 8'014 m² sowie 615 m² Gewerbefläche umfassen. Es befindet sich in einem neuen, boomenden Quartier, das nicht nur Wohnen und Wirtschaft ideal verbindet, sondern auch durch seine vielen Grünflächen, Spielplätze und autofreien Zonen sowie die Nähe zum SBB-Bahnhof Winterthur Hegi begeistert. Gebäudequalität und erstklassige Energieeffizienz kennzeichnen dieses Projekts, das voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 ausgeliefert wird.

Horgen (ZH), Neugasse B1-B2
Die Arbeiten für die Abschnitte B1 und B2 sind nun seit über 12 Monaten angelaufen. Nach einer Abrissphase für den Teil B1 « Fabrik » hat das endgültige Skelett der Immobilien der beiden Abschnitte Gestalt angenommen und die Arbeiten schreiten planmässig voran. Ab Sommer 2024 werden insgesamt 243 Wohnungen, die nach den neuesten Anforderungen an Innenausbau und Komfort gebaut wurden, auf den Markt kommen. Weitere Informationen zum Vorhaben Horgen Oberdorf finden Sie auf Seite 16.

Lausanne (VD), Avenue d'Echallens 100-102 / Chemin des Avelines 1
Die im Februar 2022 begonnenen Arbeiten zur Aufstockung um eine Etage und zur Renovierung der Gebäudehülle nähern sich bald ihrem Ende. Die Vermarktung der 16 neu geschaffenen Wohnungen — Studios und 2.5 Zimmer — hat begonnen und wird die Ankunft der Mieter ab dem 1. Juli ermöglichen. Die Renovierung der Gebäudehülle wird zu Energieeinsparungen führen. Auf den Dächern dieser beiden Liegenschaften wird derzeit eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 38 kW installiert, mit der der Strombedarf von 15 Haushalten gedeckt werden kann. Das Dach des Einkaufszentrums wird begrünt und schafft rund 1'500 m² Fläche, die der Entwicklung der städtischen Fauna und Flora förderlich ist.

La Chaux-de-Fonds (NE), Les Cornes-Morel 11-46
Parallel zu den Sanierungsarbeiten an den Dächern wurde ein Budget von CHF 150'000.- für die Optimierung der Heizungsanlagen bereitgestellt. Eine Isolierung um das Fernwärmesystem herum sowie Wasserenthärter wurden installiert, um die jährlichen Wartungskosten zu senken.

Vevey (VD), Quai de Coppet 6-9
Für diese im Januar 2020 erworbene Liegenschaft wird ist eine Anpassung der technischen Anschlüsse in allen Wohnungen in Höhe von insgesamt CHF 2.4 Millionen vorgesehen. Ein Vertrag über den Anschluss an die Fernwärme wurde unterzeichnet und die Arbeiten werden bereits im September beginnen. Diese Anlage wird den CO_2-Ausstoss der Liegenschaft erheblich reduzieren.

Lausanne (VD), Chemin des Rosiers 2-5
Gemäss der Energiestrategie des Fonds Realstone RSF wurde ein Gesamtbudget von CHF 6.50 Millionen für die Erneuerung der thermischen Hülle dieser Immobilien, die aus vier Flügeln bestehen, bereitgestellt. Zusätzlich ist eine Anpassung an die Brandschutznormen vorgesehen. Im Interesse einer besseren Kostenkontrolle wurde der Auftrag an einen Generalunternehmer vergeben.

Gland (VD), Rue de la Paix 1 (A9)
Ende 2020 beantragt, wurde die Bewilligung für das Abriss- und Wiederaufbauprojekt auf der Parzelle A9 im September 2021 rechtskräftig, so dass die Arbeiten im Mai 2022 begonnen haben. Vorgesehen ist eine Immobilie, bestehend aus Wohnungen, Geschäften und Büros. Die Bauweise wird alle strengsten Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllen und im Einklang mit dem stehen, was zuvor für die Rue de la Paix 5 (A7) erreicht wurde. Nach Fertigstellung wird die Liegenschaft einen Mietstand von CHF 1.06 Millionen bei geschätzten Gestehungskosten von CHF 24.91 Millionen generieren.

In Vorbereitung befindliche Projekte

Meilen (ZH), Innovationsmeile / Alte Landstrasse
Auf den Höhen von Meilen am Nordufer des Zürichsees gelegen, bietet dieses Mehrfamilienhaus ein grosses Entwicklungspotenzial. Das Projekt Innovationsmeile bringt Wohnen, Gewerbe, Handwerk und Leichtindustrie auf innovative Weise zusammen, ganz im Zeichen von Nachhaltigkeit und sozialer Vielfalt, den Markenzeichen von Realstone. Es entspricht den tatsächlichen Marktbedürfnissen an einem dynamischen Standort wie der Gemeinde Meilen und ermöglicht es dem Fonds Realstone RSF, seine Präsenz in der Deutschschweiz zu stärken und gleichzeitig die geografische Diversifizierung seines Immobilienportfolios zu verbessern. Gemäss dem Zeitplan nimmt der Verwaltungsprozess seinen Lauf mit der Einreichung eines Teilnutzungsplans im Mai 2022, gefolgt von der Baubewilligung.

Meyrin (GE), Rue Gilbert 7
Das Verfahren für das Renovierungs- und Aufstockungsprojekt nimmt seinen geplant Lauf. Der Bewilligungsantrag wurde im September 2020 gestellt, Kündigungen und Ergänzungsanträge gingen im November 2020 ein. Als Reaktion auf die Forderung der Genfer Kantonsbehörden, die Arbeiten an den drei benachbarten Liegenschaften als Gesamtbetrieb durchzuführen, wurde in enger Abstimmung mit dem Aufstockungsprojekt der Fondation Communale Nouveau Meyrin ein gemeinsames Projekt mit der Firma BMR entwickelt, beide Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften. Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2024 beginnen. Das Projekt sieht die Schaffung von 12 zusätzlichen Wohnungen vor — von 2 bis 4 Zimmern — dank einer zweistöckigen Erhebung, die die moderne Architektur der Stadt Meyrin respektiert. Die Renovierung zielt auf einen hohen Standard der Energieeffizienz (HPE) ab. Das Projekt sieht Photovoltaik-Module und eine extensive Dachbegrünung sowie den Anschluss an die Fernwärme vor. Die Aussenbereiche werden zum Wohle der Bewohner einer qualitativen Neugestaltung unterzogen.

Perspektiven

In einem sich ständig verändernden Immobilienmarkt, der insbesondere durch einen Paradigmenwechsel an den Finanzmärkten gekennzeichnet ist, bewegt sich der Fonds Realstone RSF weiter auf seine strategischen Ziele zu.

Die erste besteht darin, den Wohnanteil an den Erträgen um 70 % zu erhöhen. Diese Neuzuweisung des Portfolios wird durch die Lieferung neuer Wohnprojekte und den Erwerb von Wohngebäuden, aber auch durch den Verkauf von Gewerbeimmobilien verwirklicht.

Es ist geplant, das Engagement im Bereich der Wohnliegenschaften schrittweise auf über 70 % zu erhöhen.

Das zweite Ziel besteht darin, seine Real Impact — Strategie fortzusetzen, die darin besteht, verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln und jedem seiner Handlungen einen Sinn zu geben.

04

Bericht zum Geschäftsjahr

Fondsvermögen

Zum 31. März 2023 blieb das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF gegenüber dem Vorjahr stabil und erreichte CHF 2'452.43 Millionen, gegenüber CHF 2'451.56 Millionen im Vorjahr (+0.04 %).

Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 126.10 und die Anlagerendite im Geschäftsjahr beträgt 1.89 %.

Im Berichtsjahr wurde der Wohnanteil des Portfolios durch Neubauten im Spitzenbereich der Nachhaltigkeit und des Komforts gestärkt. Dazu gehören Grossprojekte wie die 134 Wohnungen an der Neugasse 19-35 in Horgen (ZH), die 42 Wohnungen an der Route de Chippis 68E, 70A, 70C in Sitten (VS) oder die Immobilie an der Route de la Paix 5 in Gland (VD) mit 33 Wohnungen, erste Etappe des Projekts « La Combaz », für insgesamt CHF 148.50 Millionen Zudem wurde ein neues Wohnhaus an der Route du Tir-Fédéral 7 in Givisiez (FR) für CHF 18.50 Millionen erworben.

Im Berichtsjahr veräusserte der Fonds Realstone RSF insgesamt CHF 120.56 Millionen an Objekten, deren Erträge mehrheitlich aus kommerziellen Nutzungen stammten. Im Einzelnen handelt es sich dabei um drei Liegenschaften mit gewerblicher, vier mit gemischter und drei mit Wohnnutzung sowie um drei Stockwerkeigentumsanteile. Die Mieterspiegel dieser Liegenschaften wurden durch die zuvor erwähnten Lieferungen kompensiert. Die Verkaufserlöse ermöglichten es, einen Teil der Schulden zurückzuzahlen und die laufenden Entwicklungsprojekte zu finanzieren.

Der starke Rückgang der übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist auf die Verbuchung von vier nicht hypothekarisch gesicherten kurzfristigen Anleihen im Gesamtbetrag von CHF 95.00 Millionen im vergangenen Jahr zurückzuführen. Die Niedrigzinsphase ermöglichte es, eine Kreditlinie zu einem Nullzinssatz zu erhalten. SAuch das Nettovermögen kann mit 1'691.74 Millionen als stabil (-0.91 %) bezeichnet werden. Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 126.10 und die Anlagerendite im Geschäftsjahr beträgt 1.89 %.

Givisiez (FR), Route du Tir-Fédéral 7

Ergebnis des Berichtsjahres

Der Fonds Realstone RSF verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anstieg der Mietzinseinnahmen um insgesamt CHF 1.20 Millionen auf CHF 89.57 Millionen. Mehrere Elemente haben zu diesem Fortschritt beigetragen. Einerseits führten die gelieferten Projekte und der Erwerb der Liegenschaft Route du Tir-Fédéral 7 in Givisiez (FR) zu einer Erhöhung der Mietzinseinnahmen um insgesamt CHF 2.96 Millionen. Andererseits haben auch die Vermarktung der letzten Etappe des Standorts Halle 15 in der Avenue de Sévelin 15 in Lausanne (VD) und die Aufstockung der Liegenschaft Rue du Bugnon 6-8-10 in Lausanne zu diesem Anstieg beigetragen. Schliesslich führte die umfangreiche Arbeit der Fondsleitung im Bereich des Leerstands zu Mietzinsausfällen von CHF 0.74 Millionen, insbesondere bei der Liegenschaft Route du Mont-Carmel 1-3-5 in Givisiez (FR), wo die Erträge um 22 % stiegen.

Die um 7.89 % gesunkene Mietzinsausfallrate und der Abschluss von 8'174 m² gewerblichen Mietverträgen im Berichtsjahr belegen die von Realstone SA unternommenen Vermarktungsmassnahmen. Die zahlreichen Verträge, die 2023 in Kraft treten, werden das Ergebnis des Fonds bei den nächsten Abschlüssen noch erheblich verbessern.

Ein Betrag von CHF 4.79 Millionen Zwischenzins wurde aktiviert. Diese Zwischenzinsen stammen aus den Projekten Avenue de Sévelin 15 in Lausanne (VD), Rue de la Paix 1 und 5 in Gland (VD), Neugasse in Horgen (ZH) und Solarstrasse 21-29 (Neuhegi) in Winterthur (ZH). Die Gesamterträge des Fonds Realstone RSF erreichen in der Berichtsperiode CHF 95.96 Millionen, was einem Anstieg von 1.97 % gegenüber dem 31. März 2022 entspricht. Die Installation von Photovoltaikanlagen trägt zu den sonstigen Erträgen des Fonds bei, indem sie die sonstigen Erträge um 42.14 % auf CHF 1.61 Millionen im Berichtszeitraum steigert.

Der Fonds Realstone RSF verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anstieg der Mietzinseinnahmen um insgesamt CHF 1.20 Millionen auf CHF 89.57 Millionen

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 54.31 Millionen, was einem Anstieg von 8.61 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Nach der Zinserhöhung durch die Schweizerische Nationalbank hatte das Ende des Gratisgeldzeitalters direkte Auswirkungen auf das Fondsergebnis. Die Hypothekarbelastung steigt damit logischerweise um 23.16 % auf CHF 6.98 Millionen.

Der Fonds Realstone RSF weist zum 31. März 2023 ein Nettoergebnis von CHF 41.65 Millionen aus, zu dem ein realisierte Kapitalgewinn von CHF 13.22 Millionen nach Steuern hinzukommt

Ungeachtet der Zusammensetzung der Bilanzverbindlichkeiten gibt der künftigen Finanzperformance eine gewisse Sicherheit, da der Anteil der Hypothekarkredite mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten gesperrt ist.

Im Vergleich zum Vorjahr, das von einer Steuerrückerstattung profitierte, war dies ebenfalls ein Anstieg. Die Posten für den Unterhalt und die Verwaltung der Liegenschaften nehmen zu.

Der Fonds Realstone RSF weist zum 31. März 2023 ein Nettoergebnis von CHF 41.65 Millionen aus, zu dem ein realisierte Kapitalgewinn von CHF 13.22 Millionen nach Steuern aus dem Verkauf von zehn Liegenschaften und drei Losen Stockwerkeigentum hinzukommt (Einzelheiten zu den Verkäufen auf Seite 35). Der realisierte Erfolg der Berichtsperiode beläuft sich somit auf CHF 54.88 Millionen (CHF 4.09 pro Anteil), was einer Steigerung von 24.02 % entspricht, gegenüber CHF 44.25 Millionen im Vorjahr. Mit CHF 23.50 Millionen nicht realisierten Kapitalverlusten aus Neubewertungen von Liegenschaften (inkl. Liquidationssteuern) ergibt sich ein Gesamtergebnis von CHF 31.37 Millionen (CHF 81.06 Millionen zum 31. März 2022).

Der bedeutende realisierte Kapitalgewinn ermöglicht die Erhöhung der Dividende um 5 Rappen auf CHF 3.55 pro Anteil. Dies wird durch einen Verteilungskoeffizienten (payout ratio) von 82.13 % veranschaulicht. Mit einem Börsenkurs zum 31. März 2023 von CHF 125.10 pro Anteil beträgt die Ausschüttungsrendite 2.84 % (2.63 % zum 31. März 2022).

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise

Vermögensrechnung

	am 31.03.2023 CHF	am 31.03.2022 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	11'528'471.98	16'043'502.21
Grundstücke		
Wohnbauten	1'381'742'000.00	1'217'119'000.00
Gemischte Liegenschaften	289'046'000.00	314'253'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	544'856'000.00	612'405'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	184'078'000.00	237'838'000.00
Total Grundstücke	**2'399'722'000.00**	**2'381'615'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	41'178'616.54	53'904'630.87
Gesamtvermögen des Fonds	**2'452'429'088.52**	**2'451'563 133.08**
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	423'029'000.00	304'330'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	53'312'565.81	143'567'688.75
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	248'295'500.00	243'833'000.00
Total Passiven	**724'637'065.81**	**691'730'688.75**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'727'792'022.71	1'759'832'444.33
Geschätzte Liquidationssteuern	-36'050'927.85	-52'507'708.18
Nettofondsvermögen	**1'691'741'094.86**	**1'707'324'736.15**
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'707'324'736.15	874'169'255.65
Nettofondsvermögen des übernommenen Fonds (Vereinigung)	—	693'581'613.24
Ausschüttung	-46'954'218.94	-25'580'587.00
Ausschüttung des übernommenen Fonds (Vereinigung)	—	-3'290'625.00
Saldo der Anteilsbewegungen	—	87'381'537.77
Gesamterfolg	31'370'577.65	81'063'541.49
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**1'691'741'094.86**	**1'707'324'736.15**
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	13'415'491	7'008'380
Emission nach Vereinigung	—	5'701'033
Ausgegebene Anteile	—	706'078
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	**13'415'491**	**13'415'491**
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	**126.10**	**127.27**
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	9'562'221.75	7'369'512.67
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Erfolgsrechnung

	vom 01.04.2022 bis zum 31.03.2023 CHF	vom 01.04.2021 bis zum 31.03.2022 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	89'565'483.82	88'366'440.30
Aktivierte Bauzinsen	4'792'746.05	3'031'035.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	—	1'584'290.23
Sonstige Erträge	1'605'161.67	1'129'268.73
Total Ertrag	**95'963'391.54**	**94'111'034.51**
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	6'980'248.63	5'667'736.98
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5'132'391.96	4'619'825.56
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'097'724.07	408'488.97
Liegenschaftenverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	9'772'626.98	8'988'184.78
– Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'600'118.87	2'915'863.29
– Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	6'016'372.69	5'900'881.57
Abschreibungen auf Grundstücken	2'192'709.08	2'444'478.56
Direkte Steuern	7'165'809.91	6'286'284.28
Schätzungs- und Prüfaufwand	300'660.58	357'193.63
Bankspesen	85'130.06	164'083.69
Publikations-, Druck- und andere Kosten	59'453.25	48'223.20
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	11'949'538.37	10'580'247.42
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	956'361.46	1'623'580.94
Total Aufwand	**54'309'145.91**	**50'005'072.87**
Erfolg		
Nettoertrag	**41'654'245.63**	**44'105'961.64**
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste	13'220'936.74	139'569.45
Realisierter Erfolg	**54'875'182.37**	**44'245'531.09**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	-23'504'604.72	36'818'010.40
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	**31'370'577.65**	**81'063'541.49**
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	54'875'182.37	44'245'531.09
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	6'361'504.75	1'082'542.04
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	6'843'820.99	978'979.94
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres des übernommenen Fonds (Vereinigung)	—	5'444'121.77
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres des übernommenen Fonds (Vereinigung)	—	8'408'369.83
Zur Verteilender Erfolg	**68'080'508.11**	**60'159'544.67**
Ausgeschüttete Erflog	34'209'502.49	44'271'120.70
Ausgeschüttetes Kapital	13'415'491.00	2'683'098.23
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**47'624'993.49**	**46'954'218.93**
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	13'806'247.89	6'361'504.75
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	6'649'266.73	6'843'820.99
Total Vortrag auf neue Rechnung	**20'455'514.62**	**13'205'325.74**

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 31. März 2023				
Kurzfristige Hypotheken				
Variabel	28'320'000.00	1.92 %	25.06.20	[1]06.04.23
Variabel	43'965'000.00	1.92 %	29.06.20	[1]06.04.23
Variabel	3'870'000.00	1.92 %	30.06.20	[1]06.04.23
Variabel	500'000.00	1.92 %	03.07.20	[1]06.04.23
Variabel	45'000.00	1.92 %	28.08.20	[1]06.04.23
Variabel	300'000.00	1.92 %	11.12.20	[1]06.04.23
Variabel	2'000'000.00	1.92 %	29.03.22	[1]06.04.23
Variabel	2'200'000.00	1.92 %	11.07.22	[1]06.04.23
Variabel	1'300'000.00	1.92 %	14.10.22	[1]06.04.23
Variabel	26'000'000.00	1.14 %	07.06.22	[2]28.04.23
Variabel	25'000'000.00	1.89 %	07.07.22	[2]28.04.23
Variabel	10'500'000.00	1.89 %	15.07.22	[2]28.04.23
Variabel	21'520'000.00	1.89 %	29.07.22	[2]28.04.23
Variabel	8'050'000.00	1.89 %	09.11.21	[2]28.04.23
Variabel	15'000'000.00	1.80 %	24.08.20	[2]31.05.23
Variabel	7'000'000.00	1.80 %	30.06.21	[2]31.05.23
Variabel	2'299'000.00	1.80 %	28.02.23	[2]31.05.23
Variabel	53'500'000.00	1.60 %	30.03.22	[2]15.06.23
Variabel	9'500'000.00	0.85 %	31.03.23	[2]29.06.23
Variabel	3'170'000.00	1.38 %	27.09.22	[2]30.06.23
Variabel	69'155'000.00	1.38 %	28.09.22	[2]30.06.23
Variabel	45'000'000.00	1.89 %	29.09.20	[2]03.07.23
Fix	6'000'000.00	0.60 %	15.10.22	15.04.23
Fix	1'500'000.00	2.35 %	18.02.14	02.05.23
Fix	750'000.00	2.45 %	18.02.14	02.05.23
Fix	3'985'000.00	2.25 %	30.06.13	30.06.23
Fix	15'000'000.00	2.30 %	03.08.13	02.08.23
Fix	10'000'000.00	0.42 %	26.06.20	11.01.24
Fix	7'600'000.00	1.27 %	14.01.15	13.01.24
Total kurzfristige Hypotheken	**423'029'000.00**			

[1] Monatlich erneuert.

[2] Vierteljährlich erneuert

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Total Hypotheken und andere Verbindlichkeiten				
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	6'000'000.00	1.75 %	15.09.15	16.09.24
Fix	8'500'000.00	1.76 %	30.09.15	30.09.24
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.15	27.02.25
Fix	4'500'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fix	21'010'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fix	9'368'000.00	1.20 %	07.05.17	06.05.25
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
Fix	17'400'000.00	1.00 %	09.05.16	26.11.25
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.15	31.12.25
Fix	10'000'000.00	0.63 %	26.06.20	11.01.26
Fix	25'000'000.00	1.95 %	05.11.22	05.02.26
Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.12.17	30.06.26
Fix	12'577'500.00	1.21 %	09.06.18	08.06.27
Fix	7'000'000.00	0.74 %	28.06.19	27.06.27
Fix	11'000'000.00	0.50 %	01.12.20	30.11.27
Fix	15'000'000.00	0.85 %	26.06.20	11.01.28
Fix	10'000'000.00	2.57 %	16.03.23	16.03.28
Fix	30'000'000.00	1.30 %	31.03.18	31.03.28
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	**221'355'500.00**			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	4'000'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28
Fix	5'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.19	06.03.29
Fix	10'000'000.00	1.95 %	31.03.23	31.03.30
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	**26'940'000.00**			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. März 2023	**671'324'500.00**	**1.56 %**		
Total der Verbindlichkeiten	**671'324'500.00**			
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	**1.46 Jahr**			

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Variabel	595'000.00	0.30 %	07.07.22	27.09.22
Variabel	4'050'000.00	0.85 %	27.09.22	31.10.22
Variabel	38'000'000.00	1.00 %	06.08.21	29.12.22
Variabel	8'000'000.00	1.09 %	29.09.20	31.03.23
Variabel	10'000'000.00	2.57 %	15.03.23	31.03.23
Fix	1'000'000.00	2.19 %	01.09.14	16.07.22
Fix	9'510'000.00	2.19 %	01.07.14	16.07.22
Fix	6'000'000.00	1.78 %	30.07.18	25.01.23
Fix	10'000'000.00	1.95 %	09.10.15	31.03.23
Fix	1'625'000.00	1.83 %	27.05.15	04.09.24
Fix	3'530'000.00	1.83 %	30.07.19	27.09.22
Fix	3'230'000.00	1.83 %	30.07.18	27.09.22
Total	**109'540'000.00**			

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Summe der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften am Bilanzstichtag.

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe	0.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	135'225'266.69

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex
Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % dem Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds Realstone RSF.

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1)	1.00 %	0.48 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	N/A
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.6 a)	3.00 %	2.96 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben gemäss vorherige Fondsvertrag (Art. 19.4) [1]	4.00 %	4.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19.6 b)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovation oder Umbau gemäss vorherige Fondsvertrag (Art. 19.6 c) [2]	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19.6 c)	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19.11)	125.–/Position	125.–/Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19.2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in Art. 19 des Fondsvertrags aufgelistet sind, an die Investoren verrechnet werden.

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung zahlt keine Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebstätigkeit im Zusammenhang mit den Vertriebstätigkeiten aus dem Element « Vermarktung » der Verwaltungskommission an Vertriebsträger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art. 19.10). Die Fondsleitung zahlt keine Rabatte im Sinne der Bestimmungen der AMAS Verhaltensregeln (5. August und 23. September 2021), die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft sind.

Dividendenausschüttung

Für das am 31. März 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 47'624'993.49 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 3.55 pro Anteil entspricht. Die Coupons Nr. 25 und 26 können am 11. Juli 2023 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 25 aus der Rendite des Immobilienvermögens	2.55
Coupon Nr. 26 aus dem Kapitalgewinn des Immobilienvermögens	1.00
Total	**3.55**

[1] Für Entwicklungsaktivitäten, die vor dem 5. September 2022, dem Datum des Inkrafttretens des aktuellen Fondsvertrags, begonnen wurden.
[2] Für Renovations- und Umbauarbeiten, die vor dem 5. September 2022 begonnen wurden, dem Datum des inkrafttretens des aktuellen Fondsvertrags.

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der SRichtlinie über Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.). Der zur Bewertung des Immobilienbestands herbeigezogene durchschnittliche, gewichtete nominale Nettodiskontsatz erhöhte sich von 3.91 % (31. März 2022) auf 4.06 % (31. März 2023). Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 3.37 % à 5.42 %. Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, ist von 2.92 % (31. März 2022) auf 2.95 % (31. März 2023) gesunken. Die auf die einzelnen Gebäude angewandten Sätze liegen zwischen 2.40 % und 4.38 %.

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Die folgenden Änderungen des Fondsvertrags sind am 5. September 2022:

- Anpassungen an das AMAS-Modell und Änderungen bei der Rücknahmegebühr und den Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens.
- Art. 19 Ziff. 5-8 des Fondsvertrags betreffend die Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurde ebenfalls an das AMAS-Modell angepasst.
- Weitere kleinere Anpassungen wurden vorgenommen, um den Fondsvertrag an das von der AMAS vorgeschriebene Modell anzupassen (Art. 25 und kleinere formelle Änderungen).

Sitten (VS), Route de Chippis 68E, 70A, 70C

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m²	Geschäftsfläche m²	Kaufspreis CHF
Einkäufe					
Wohnbauten					
FR, Givisiez, Tir-Fédéral 7	28.04.22	929'160	1'615.55	—	18'500'000
Gemischte Liegenschaften	—	—	—	—	—
Kommerziell genutzte Liegenschaften	—	—	—	—	—
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					
ZH, Winterthur, Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)	07.04.22	—	—	—	18'099'179
Total Einkäufe					**36'599'179**

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufs-datum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
TI, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	04.05.22	580'000
TI, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	16.08.22	560'000
FR, Corminboeuf, Centre 32	Wohnbauten	22.09.22	2'575'000
VD, Aigle, Margencel 27, 29, 31	Gemischte Liegenschaften	27.09.22	8'700'000
VD, Yvonand, Grand-Rue 31	Wohnbauten	27.09.22	4'750'000
NE, Neuenburg, Max Petitpierre 34, 36, 38	Gemischte Liegenschaften	29.09.22	8'050'000
VD, Yverdon-les-Bains, St-Roch 4, 6, 7, Plaines 53	Gemischte Liegenschaften	01.11.22	10'850'000
ZH, Zürich, Flüelastrasse 6-12	Kommerziell genutzte Liegenschaften	27.12.22	42'750'000
ZH, Zürich, Albulastrasse 57	Kommerziell genutzte Liegenschaften	27.12.22	14'090'000
TI, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	11.01.23	650'000
SG, St. Gallen, Badstrasse 8	Wohnbauten	27.03.23	3'000'000
TG, Amriswil, Bahnhofstrasse 34	Gemischte Liegenschaften	28.03.23	4'000'000
ZH, Kloten, Schaffhauserstrasse 146	Kommerziell genutzte Liegenschaften	29.03.23	20'000'000
Total Verkäufe			**120'555'000**

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts sind folgende Ereignisse eingetreten:

Transaktionen

- Erwerb einer Wohnbauten an der Rotkornstrasse 9-11, Oberkulm (AG), am 5. Mai 2023 für CHF 15.94 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Hardackerstrasse 2, Untersiggenthal (AG), am 5. Mai 2023 für CHF 7.55 Millionen.

06

Liegenschaften

Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ

Kennzahlen des Land

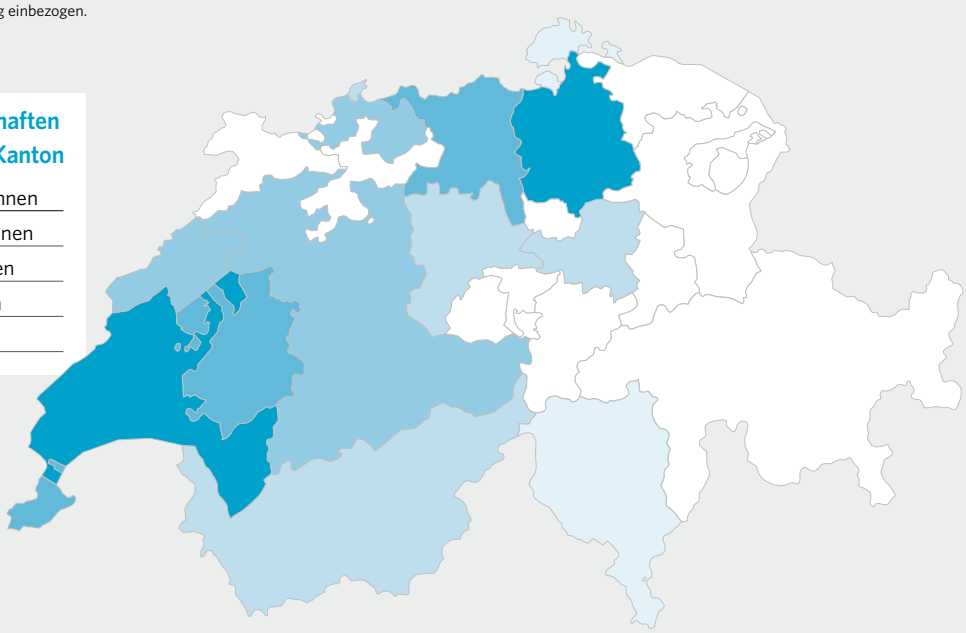
Wohnungen (Anz./Fläche) **3'874/235'739 m²**	Verkehrswert VW **2'399'722'000 CHF**	Mieterspiegel MS **97'215'661 CHF**	Verhältnis MS/VW **4.05 %**	Leerstand Berichtsperiode** **9.99 %**
Gewerbeflächen **148'713 m²**	Mietzinseinnahmen* **85'837'417 CHF**	Gestehungskosten GK **2'170'838'651 CHF**	Verhältnis MS/GK **4.48 %**	Leerstand März 2023 **9.26 %**

* Die gesamten Mietzinseinnahmen stimmen nicht mit denen in der Erfolgsrechnung überein. Dies ist auf die Immobilienverkäufe während des Geschäftsjahres zurückzuführen.

** Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 7 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden weder die Mietzinsausfall noch die Immobilienverkäufe in die Berechnung einbezogen.

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

- Von 600 bis 900 Millionnen
- Von 100 bis 600 Millionnen
- Von 50 bis 100 Millionnen
- Von 10 bis 50 Millionnen
- Von 1 bis 10 Millionnen



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	35.75 %	857'746'000.00	3.97 %	1.66 %
Zürich	25.64 %	615'257'000.00	3.14 %	8.38 %
Freiburg	9.29 %	223'017'000.00	4.78 %	7.94 %
Genf	8.57 %	205'769'000.00	5.04 %	46.71 %
Aargau	6.56 %	157'498'000.00	4.20 %	4.60 %
Neuenburg	3.39 %	81'250'000.00	5.60 %	5.64 %
Bern	3.25 %	77'940'000.00	3.88 %	1.48 %
Basel-Landschaft	2.89 %	69'466'000.00	4.99 %	6.76 %
Wallis	1.62 %	38'900'000.00	5.07 %	0.00 %
Luzern	1.31 %	31'380'000.00	4.98 %	20.60 %
Basel-Stadt	0.78 %	18'702'000.00	4.10 %	7.02 %
Schwytz	0.46 %	11'052'000.00	4.01 %	8.20 %
Schaffhausen	0.36 %	8'713'000.00	4.58 %	9.62 %
Tessin	0.13 %	3'032'000.00	0.00 %	0.00 %
Total	**100 %**	**2'399'722'000.00**	**4.05 %**	**9.99 %**

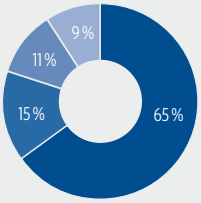
Zusammensetzung des Bestands

Verteilung der Liegenschaften pro Typ

	Wohnbauten	Gewerbebauten	Gemischte	Bauprojekte
Wohnungen [Anzahl]	3'339	40	495	—
Wohnflächen [m²]	198'919	4'643	32'177	—
Gewerbeflächen [m²]	13'199	116'273	19'241	—
Mietzinseinnahmen [CHF]	51'695'869.00	22'225'674.00	11'902'374.00	13'500.00
Mieterspiegel MS [CHF]	56'158'925.50	28'587'344.79	12'469'390.00	—
Gestehungskosten GK [CHF]	1'162'635'667.77	571'296'828.07	256'724'864.83	180'181'289.12
Verkehrswert VW [CHF]	1'381'742'000.00	544'856'000.00	289'046'000.00	184'078'000.00
Verhältnis MS/VW	4.06 %	5.25 %	4.31 %	—
Verhältnis MS/EP	4.83 %	5.00 %	4.86 %	—

Aufteilung nach Makronoten [1]

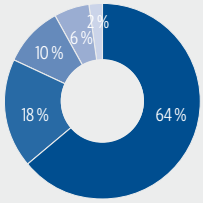
nach Verkehrswert zum 31. März 2023



Makronote zwischen 4.5 und 5	**65 %**
Makronote zwischen 4 und 4.5	**15 %**
Makronote zwischen 3.5 und 4	**11 %**
Makronote zwischen 2.5 und 3.5	**9 %**

Aufteilung nach Nutzung

nach Mietzinseinnahmen zum 31. März 2023



Wohnungen	**64 %**
Ladenflächen	**18 %**
Büros	**10 %**
Parkplätze	**6 %**
Sonstige	**2 %**

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 31. März 2023 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Realstone RSF.

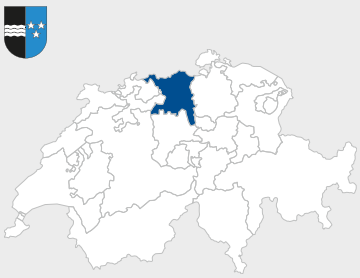
[1] Makronoten, die von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 31. März 2023.

Liegenschaftenbestand

Die Daten für die CO_2-Emissionen [kg/m²/Jahr] und die Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] der Energieetiketten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen (Anz./m²)
337/22'245 m²

Geschäftsfläche (m²)
6'226 m²

Mieteinnahmen
6'260'849 CHF

Mieterspiegel MS
6'613'032 CHF

Gestehungskosten GK
149'627'650 CHF

Verkehrswert VW
157'498'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.20 %

Verhältnis MS/GK
4.42 %

Leerstand Berichtsperiode
4.60 %

Leerstand März 2023
3.31 %

AARAU

General Guisan-Strasse 37-45

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
71/4'992 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'078'816 CHF

Mieterspiegel MS
1'129'452 CHF

Gestehungskosten GK
25'037'558 CHF

Verkehrswert VW
26'578'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.25 %

Verhältnis MS/GK
4.51 %

Leerstand Berichtsperiode
3.72 %

Leerstand März 2023
0.62 %

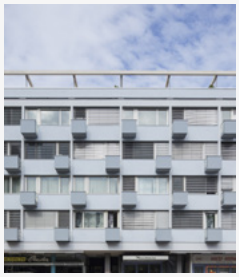
Heizung
Gas

CO_2 **C** 38.00

EI **D** 132.00

BADEN

Bruggerstrasse 44



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
40/1'078 m²

Geschäftsfläche (m²)
671 m²

Mieteinnahmen
686'202 CHF

Mieterspiegel MS
734'063 CHF

Gestehungskosten GK
12'380'920 CHF

Verkehrswert VW
15'042'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.88 %

Verhältnis MS/GK
5.93 %

Leerstand Berichtsperiode
5.78 %

Leerstand März 2023
2.68 %

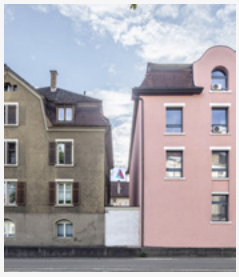
Heizung
Gas

CO_2 **D** 49.00

EI **D** 192.00

BADEN

Zürcherstrasse 1, 5A



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
2/225 m²

Geschäftsfläche (m²)
913 m²

Mieteinnahmen
123'660 CHF

Mieterspiegel MS
147'223 CHF

Gestehungskosten GK
4'008'836 CHF

Verkehrswert VW
2'877'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.12 %

Verhältnis MS/GK
3.67 %

Leerstand Berichtsperiode
16.01 %

Leerstand März 2023
21.10 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **A** 6.00

EI **C** 91.00

LENZBURG

Marktmattenstrasse 1, 7, 8, 10, 12, 18

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
122/7'264 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'887'622 CHF

Mieterspiegel MS
1'945'689 CHF

Gestehungskosten GK
41'989'199 CHF

Verkehrswert VW
47'550'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.09 %

Verhältnis MS/GK
4.63 %

Leerstand Berichtsperiode
2.11 %

Leerstand März 2023
1.20 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
182.45 kW

CO_2 **C** 42.00

EI **D** 146.00

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
1'777 m²

Mieteinnahmen
236'044 CHF

Mieterspiegel MS
305'027 CHF

Gestehungskosten GK
18'176'486 CHF

Verkehrswert VW
16'760'000 CHF

Verhältnis MS/VW
1.82 %

Verhältnis MS/GK
1.68 %

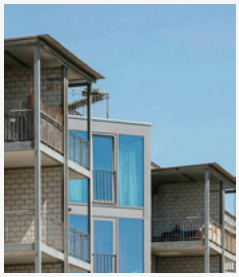
Leerstand Berichtsperiode
22.60 %

Leerstand März 2023
25.09 %

Heizung
Gas

WILDEGG

Bruggerstrasse 11A-D



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
38/4'123 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'566 m²

Mieteinnahmen
1'284'277 CHF

Mieterspiegel MS
1'326'088 CHF

Gestehungskosten GK
25'724'995 CHF

Verkehrswert VW
27'662'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %

Verhältnis MS/GK
5.15 %

Leerstand Berichtsperiode
2.23 %

Leerstand März 2023
0.50 %

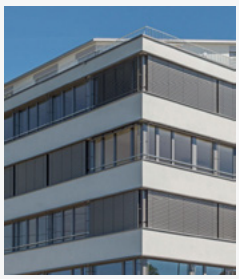
Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 15.00

EI **B** 52.00

WILDEGG

Bruggerstrasse 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
18/1'578 m²

Geschäftsfläche (m²)
267 m²

Mieteinnahmen
387'720 CHF

Mieterspiegel MS
397'766 CHF

Gestehungskosten GK
10'268'641 CHF

Verkehrswert VW
9'749'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.08 %

Verhältnis MS/GK
3.87 %

Leerstand Berichtsperiode
1.79 %

Leerstand März 2023
4.19 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 17.00

EI **B** 63.00

WILDEGG

Lenzburgerstrasse 1, 3, 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
46/2'985 m²

Geschäftsfläche (m²)
32 m²

Mieteinnahmen
576'508 CHF

Mieterspiegel MS
627'724 CHF

Gestehungskosten GK
12'041'015 CHF

Verkehrswert VW
11'280'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.56 %

Verhältnis MS/GK
5.21 %

Leerstand Berichtsperiode
7.76 %

Leerstand März 2023
6.06 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **C** 38.00

EI **E** 179.00

BASEL-LANDSCHAFT

Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
178/12'273 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'999 m²

Mieteinnahmen
3'230'068 CHF

Mieterspiegel MS
3'463'021 CHF

Gestehungskosten GK
66'714'835 CHF

Verkehrswert VW
69'466'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.99 %

Verhältnis MS/GK
5.19 %

Leerstand Berichtsperiode
6.76 %

Leerstand März 2023
7.24 %

MUTTENZ

Eptingerstrasse 22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/1'053 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
244'083 CHF

Mieterspiegel MS
254'040 CHF

Gestehungskosten GK
5'483'500 CHF

Verkehrswert VW
5'864'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.33 %

Verhältnis MS/GK
4.63 %

Leerstand Berichtsperiode
2.72 %

Leerstand März 2023
1.54 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **D** 46.00

EI **D** 135.00

MÜNCHENSTEIN

Therwilerstrasse 10, 12

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
20/1'525 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
370'410 CHF

Mieterspiegel MS
419'880 CHF

Gestehungskosten GK
9'463'313 CHF

Verkehrswert VW
10'712'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.92 %

Verhältnis MS/GK
4.44 %

Leerstand Berichtsperiode
12.19 %

Leerstand März 2023
15.12 %

Heizung
Gas

CO_2 **B** 29.00

EI **C** 90.00

PRATTELN

Wyhlenstrasse 10-22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
124/7'968 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'541'916 CHF

Mieterspiegel MS
1'675'272 CHF

Gestehungskosten GK
30'592'316 CHF

Verkehrswert VW
32'390'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.17 %

Verhältnis MS/GK
5.48 %

Leerstand Berichtsperiode
7.63 %

Leerstand März 2023
8.31 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 28.00

EI **D** 126.00

REINACH

Niederbergstrasse 1

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
21/1'727 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'999 m²

Mieteinnahmen
1'073'659 CHF

Mieterspiegel MS
1'113'829 CHF

Gestehungskosten GK
21'175'706 CHF

Verkehrswert VW
20'500'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.43 %

Verhältnis MS/GK
5.26 %

Leerstand Berichtsperiode
4.32 %

Leerstand März 2023
3.95 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **C** 40.00

EI **D** 144.00

BASEL-STADT

Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
34/2'768 m²

Geschäftsfläche (m²)
469 m²

Mieteinnahmen
714'684 CHF

Mieterspiegel MS
767'644 CHF

Gestehungskosten GK
19'324'986 CHF

Verkehrswert VW
18'702'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.10 %

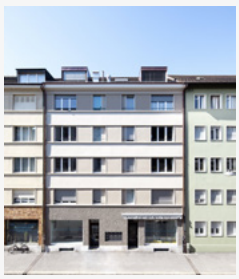
Verhältnis MS/GK
3.97 %

Leerstand Berichtsperiode
7.02 %

Leerstand März 2023
2.84 %

BASEL

Hochstrasse 66



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
10/541 m²

Geschäftsfläche (m²)
62 m²

Mieteinnahmen
184'616 CHF

Mieterspiegel MS
188'424 CHF

Gestehungskosten GK
4'187'360 CHF

Verkehrswert VW
4'580'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.11 %

Verhältnis MS/GK
4.50 %

Leerstand Berichtsperiode
1.01 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 17.00

EI **B** 66.00

BASEL

Luzernerring 91, 93

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
8/1'198 m²

Geschäftsfläche (m²)
152 m²

Mieteinnahmen
246'258 CHF

Mieterspiegel MS
259'480 CHF

Gestehungskosten GK
7'293'496 CHF

Verkehrswert VW
6'582'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.94 %

Verhältnis MS/GK
3.56 %

Leerstand Berichtsperiode
5.29 %

Leerstand März 2023
5.87 %

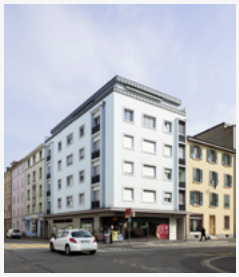
Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 19.00

EI **C** 91.00

BASEL

Maulbeerstrasse 31



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/624 m²

Geschäftsfläche (m²)
145 m²

Mieteinnahmen
187'595 CHF

Mieterspiegel MS
188'820 CHF

Gestehungskosten GK
3'653'525 CHF

Verkehrswert VW
3'715'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.08 %

Verhältnis MS/GK
5.17 %

Leerstand Berichtsperiode
0.65 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 22.00

EI **B** 70.00

BASEL

Maulbeerstrasse 33

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
7/405 m²

Geschäftsfläche (m²)
110 m²

Mieteinnahmen
96'215 CHF

Mieterspiegel MS
130'920 CHF

Gestehungskosten GK
4'190'605 CHF

Verkehrswert VW
3'825'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.42 %

Verhältnis MS/GK
3.12 %

Leerstand Berichtsperiode
27.86 %

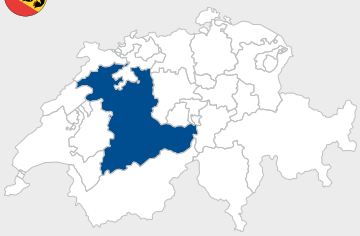
Leerstand März 2023
5.04 %

Heizung
Fernheizung

EI **D** 149.00

BERN

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen (Anz./m²)
132/8'871 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'157 m²

Mieteinnahmen
2'971'239 CHF

Mieterspiegel MS
3'024'888 CHF

Gestehungskosten GK
69'554'784 CHF

Verkehrswert VW
77'940'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.88 %

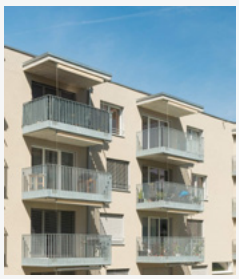
Verhältnis MS/GK
4.35 %

Leerstand Berichtsperiode
1.48 %

Leerstand März 2023
0.36 %

OSTERMUNDIGEN

Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E + Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
132/8'871 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'157 m²

Mieteinnahmen
2'971'239 CHF

Mieterspiegel MS
3'024'888 CHF

Gestehungskosten GK
69'554'784 CHF

Verkehrswert VW
77'940'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.88 %

Verhältnis MS/GK
4.35 %

Leerstand Berichtsperiode
1.48 %

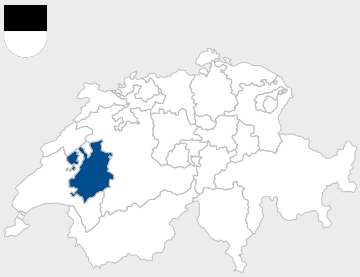
Leerstand März 2023
0.36 %

Heizung
Pellets

CO_2 **A** 10.00

EI **B** 59.00

FREIBURG — Kennzahlen des Kantons



Wohnungen (Anz./m²)
591/27'715 m²

Geschäftsfläche (m²)
15'876 m²

Mieteinnahmen
9'526'268 CHF

Mieterspiegel MS
10'658'826 CHF

Gestehungskosten GK
205'576'431 CHF

Verkehrswert VW
223'017'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.78 %

Verhältnis MS/GK
5.18 %

Leerstand Berichtsperiode
7.94 %

Leerstand März 2023
5.36 %

FREIBURG — Arsenaux 6, 8, 10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
234/11'380 m²

Geschäftsfläche (m²)
3'191 m²

Mieteinnahmen
3'691'091 CHF

Mieterspiegel MS
3'966'886 CHF

Gestehungskosten GK
79'613'027 CHF

Verkehrswert VW
92'460'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.29 %

Verhältnis MS/GK
4.98 %

Leerstand Berichtsperiode
6.77 %

Leerstand März 2023
2.38 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
67.50 kW

CO_2 **B** 16.00

EI **B** 66.00

FREIBURG — Arsenaux 15

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
37/2'649 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'894 m²

Mieteinnahmen
1'092'471 CHF

Mieterspiegel MS
1'111'724 CHF

Gestehungskosten GK
18'907'328 CHF

Verkehrswert VW
18'800'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.91 %

Verhältnis MS/GK
5.88 %

Leerstand Berichtsperiode
0.80 %

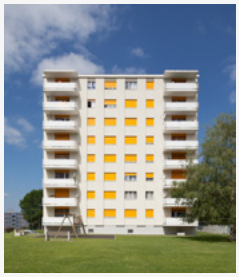
Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **C** 39.00

EI **C** 121.00

FREIBURG — Jean-Marie-Musy 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/2'419 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
466'632 CHF

Mieterspiegel MS
472'768 CHF

Gestehungskosten GK
9'679'874 CHF

Verkehrswert VW
8'980'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.26 %

Verhältnis MS/GK
4.88 %

Leerstand Berichtsperiode
1.16 %

Leerstand März 2023
0.99 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **D** 49.00

EI **E** 149.00

FREIBURG — Jean-Marie-Musy 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/2'432 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
372'128 CHF

Mieterspiegel MS
386'640 CHF

Gestehungskosten GK
7'224'633 CHF

Verkehrswert VW
8'564'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.51 %

Verhältnis MS/GK
5.35 %

Leerstand Berichtsperiode
2.63 %

Leerstand März 2023
0.53 %

Heizung
Gas

CO_2 **D** 46.00

EI **E** 161.00

FREIBURG — Rosiers 1

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
18/1'530 m²

Geschäftsfläche (m²)
145 m²

Mieteinnahmen
362'916 CHF

Mieterspiegel MS
369'990 CHF

Gestehungskosten GK
8'501'069 CHF

Verkehrswert VW
8'783'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.21 %

Verhältnis MS/GK
4.35 %

Leerstand Berichtsperiode
1.34 %

Leerstand März 2023
1.17 %

Heizung
Gas

CO_2 **D** 55.00

EI **E** 152.00

FREIBURG — Wilhelm Kaiser 4, 8, 10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
154/5'689 m²

Geschäftsfläche (m²)
457 m²

Mieteinnahmen
1'840'362 CHF

Mieterspiegel MS
1'882'140 CHF

Gestehungskosten GK
38'019'133 CHF

Verkehrswert VW
45'060'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.18 %

Verhältnis MS/GK
4.95 %

Leerstand Berichtsperiode
2.22 %

Leerstand März 2023
0.08 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
88.50 kW

CO_2 **B** 23.00

EI **C** 104.00

GIVISIEZ — [1] Mont-Carmel 1, 3, 5

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
9'189 m²

Mieteinnahmen
1'081'228 CHF

Mieterspiegel MS
1'539'518 CHF

Gestehungskosten GK
23'966'313 CHF

Verkehrswert VW
22'360'000 CHF

Verhältnis MS/VW
6.89 %

Verhältnis MS/GK
6.42 %

Leerstand Berichtsperiode
30.83 %

Leerstand März 2023
25.94 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
150.58 kW

CO_2 **D** 35.00

EI **C** 102.00

GIVISIEZ — Tir-Fédéral 7

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
84/1'616 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
619'440 CHF

Mieterspiegel MS
929'160 CHF

Gestehungskosten GK
19'665'054 CHF

Verkehrswert VW
18'010'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.16 %

Verhältnis MS/GK
4.72 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

[1] Die Liegenschaft gehört der Axess Real Estate SA.

GENF — Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
89/6'256 m²

Geschäftsfläche (m²)
25'156 m²

Mieteinnahmen
6'148'413 CHF

Mieterspiegel MS
10'363'235 CHF

Gestehungskosten GK
211'701'255 CHF

Verkehrswert VW
205'769'000 CHF

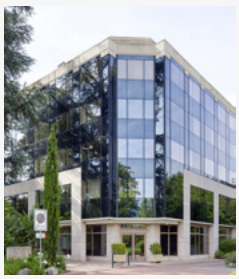
Verhältnis MS/VW
5.04 %

Verhältnis MS/GK
4.90 %

Leerstand Berichtsperiode
46.71 %

Leerstand März 2023
46.85 %

GENF — Eugène-Pittard 34



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
2'029 m²

Mieteinnahmen
1'410'312 CHF

Mieterspiegel MS
1'410'312 CHF

Gestehungskosten GK
34'598'377 CHF

Verkehrswert VW
29'073'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.85 %

Verhältnis MS/GK
4.08 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **D** 44.00

EI **C** 154.00

GENF — Mon-Soleil 1A

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/1'086 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
291'437 CHF

Mieterspiegel MS
295'620 CHF

Gestehungskosten GK
6'275'207 CHF

Verkehrswert VW
8'157'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.62 %

Verhältnis MS/GK
4.71 %

Leerstand Berichtsperiode
1.44 %

Leerstand März 2023
1.36 %

Heizung
Gas

CO_2 **C** 33.00

EI **C** 115.00

GENF — Montchoisy 7

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
24/1'136 m²

Geschäftsfläche (m²)
224 m²

Mieteinnahmen
565'780 CHF

Mieterspiegel MS
570'420 CHF

Gestehungskosten GK
9'634'190 CHF

Verkehrswert VW
16'184'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.52 %

Verhältnis MS/GK
5.92 %

Leerstand Berichtsperiode
0.46 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **C** 39.00

EI **D** 129.00

LE GRAND-SACONNEX — [1] Pavillon 2

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
22'590 m²

Mieteinnahmen
2'825'988 CHF

Mieterspiegel MS
7'021'451 CHF

Gestehungskosten GK
141'586'239 CHF

Verkehrswert VW
126'500'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.55 %

Verhältnis MS/GK
4.96 %

Leerstand Berichtsperiode
65.54 %

Leerstand März 2023
65.91 %

Heizung
Gas, Heizöl

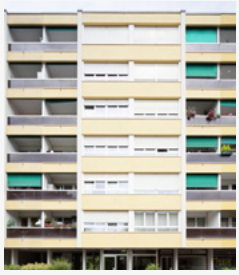
Photovoltaik-Leistung
407.02 kW

CO_2 **D** 43.00

EI **B** 193.00

[1] Die Liegenschaft gehört der Axess Real Estate SA.

MEYRIN — Champs-Fréchet 20



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/1'056 m²

Geschäftsfläche (m²)
57 m²

Mieteinnahmen
258'012 CHF

Mieterspiegel MS
263'652 CHF

Gestehungskosten GK
5'139'911 CHF

Verkehrswert VW
6'553'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.02 %

Verhältnis MS/GK
5.13 %

Leerstand Berichtsperiode
2.28 %

Leerstand März 2023
1.78 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 24.00

EI **D** 122.00

MEYRIN — Champs-Fréchet 24

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
11/1'082 m²

Geschäftsfläche (m²)
256 m²

Mieteinnahmen
309'163 CHF

Mieterspiegel MS
311'952 CHF

Gestehungskosten GK
6'127'597 CHF

Verkehrswert VW
8'002'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.90 %

Verhältnis MS/GK
5.09 %

Leerstand Berichtsperiode
0.54 %

Leerstand März 2023
1.00 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 24.00

EI **D** 121.00

MEYRIN — Gilbert 7

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
30/1'896 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
487'721 CHF

Mieterspiegel MS
489'828 CHF

Gestehungskosten GK
8'339'734 CHF

Verkehrswert VW
11'300'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.33 %

Verhältnis MS/GK
5.87 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **D** 49.00

EI **D** 128.00

LUZERN

Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
68/4'488 m²

Geschäftsfläche (m²)
3'281 m²

Mieteinnahmen
1'238'176 CHF

Mieterspiegel MS
1'563'547 CHF

Gestehungskosten GK
34'243'743 CHF

Verkehrswert VW
31'380'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.98 %

Verhältnis MS/GK
4.57 %

Leerstand Berichtsperiode
20.60 %

Leerstand März 2023
18.46 %

EBIKON

Zentralstrasse 10, 12 + Schulhausstrasse 3A-B, 5A-B

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
28/2'704 m²

Geschäftsfläche (m²)
3'281 m²

Mieteinnahmen
878'330 CHF

Mieterspiegel MS
1'128'049 CHF

Gestehungskosten GK
22'660'094 CHF

Verkehrswert VW
20'390'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.53 %

Verhältnis MS/GK
4.98 %

Leerstand Berichtsperiode
21.96 %

Leerstand März 2023
20.26 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 26.00

EI **D** 135.00

LUZERN

Blattenmoosstrasse 2-4

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
40/1'784 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
359'846 CHF

Mieterspiegel MS
435'498 CHF

Gestehungskosten GK
11'583'649 CHF

Verkehrswert VW
10'990'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.96 %

Verhältnis MS/GK
3.76 %

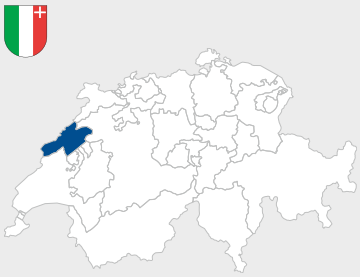
Leerstand Berichtsperiode
17.05 %

Leerstand März 2023
13.79 %

Heizung
Fernheizung

NEUENBURG

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen (Anz./m²)
382/30'120 m²

Geschäftsfläche (m²)
3'533 m²

Mieteinnahmen
4'279'332 CHF

Mieterspiegel MS
4'547'534 CHF

Gestehungskosten GK
83'106'473 CHF

Verkehrswert VW
81'250'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.60 %

Verhältnis MS/GK
5.47 %

Leerstand Berichtsperiode
5.64 %

Leerstand März 2023
6.04 %

LA CHAUX-DE-FONDS

Cernil-Antoine 9-11

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
88/7'008 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
780'236 CHF

Mieterspiegel MS
842'990 CHF

Gestehungskosten GK
15'740'352 CHF

Verkehrswert VW
14'890'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.66 %

Verhältnis MS/GK
5.36 %

Leerstand Berichtsperiode
6.46 %

Leerstand März 2023
8.62 %

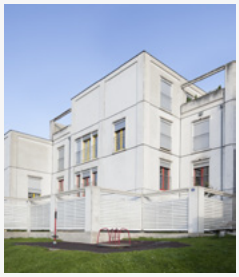
Heizung
Gas

CO_2 **D** 46.00

EI **E** 180.00

LA CHAUX-DE-FONDS

[1] Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35, 41-47



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
294/23'112 m²

Geschäftsfläche (m²)
3'533 m²

Mieteinnahmen
3'499'096 CHF

Mieterspiegel MS
3'704'544 CHF

Gestehungskosten GK
67'366'121 CHF

Verkehrswert VW
66'360'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.58 %

Verhältnis MS/GK
5.50 %

Leerstand Berichtsperiode
5.46 %

Leerstand März 2023
5.45 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
353.48 kW

CO_2 **B** 26.00

EI **C** 126.00

[1] Liegenschaft im Baurecht.

SCHAFFHAUSEN

Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
25/2'400 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
360'446 CHF

Mieterspiegel MS
398'988 CHF

Gestehungskosten GK
9'308'446 CHF

Verkehrswert VW
8'713'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.58 %

Verhältnis MS/GK
4.29 %

Leerstand Berichtsperiode
9.62 %

Leerstand März 2023
10.83 %

NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
25/2'400 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
360'446 CHF

Mieterspiegel MS
398'988 CHF

Gestehungskosten GK
9'308'446 CHF

Verkehrswert VW
8'713'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.58 %

Verhältnis MS/GK
4.29 %

Leerstand Berichtsperiode
9.62 %

Leerstand März 2023
10.83 %

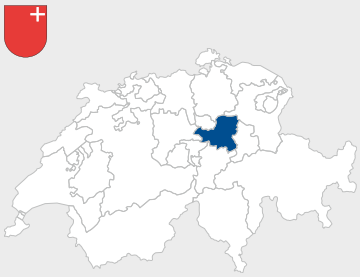
Heizung
Gas

CO_2 **C** 32.00

EI **C** 117.00

SCHWYZ

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen (Anz./m²)
20/1'010 m²

Geschäftsfläche (m²)
206 m²

Mieteinnahmen
406'198 CHF

Mieterspiegel MS
442'946 CHF

Gestehungskosten GK
9'755'022 CHF

Verkehrswert VW
11'052'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %

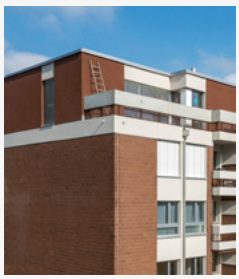
Verhältnis MS/GK
4.54 %

Leerstand Berichtsperiode
8.20 %

Leerstand März 2023
1.08 %

SIEBNEN

Glarnerstrasse 25, 25A



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
20/1'010 m²

Geschäftsfläche (m²)
206 m²

Mieteinnahmen
406'198 CHF

Mieterspiegel MS
442'946 CHF

Gestehungskosten GK
9'755'022 CHF

Verkehrswert VW
11'052'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %

Verhältnis MS/GK
4.54 %

Leerstand Berichtsperiode
8.20 %

Leerstand März 2023
1.08 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **A** 7.00

EI **G** 238.00

TESSIN

Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
6/617 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
16'333 CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
3'281'419 CHF

Verkehrswert VW
3'032'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2023
- %

BELLINZONA

Tommaso Rodari 20A

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
6/617 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
16'333 CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
3'281'419 CHF

Verkehrswert VW
3'032'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2023
- %

Heizung
Fernheizung

[1] Liegenschaft in Stockwerkeigentum (STWE).

[2] Die Einheiten in der Stockwerkeigentumsgemeinschaft sind derzeit zum Verkauf.

WAADT

Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
1'671/92'838 m²

Geschäftsfläche (m²)
23'647 m²

Mieteinnahmen
32'954'194 CHF

Mieterspiegel MS
34'077'377 CHF

Gestehungskosten GK
682'857'365 CHF

Verkehrswert VW
857'746'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.97 %

Verhältnis MS/GK
4.99 %

Leerstand Berichtsperiode
1.66 %

Leerstand März 2023
1.56 %

CHAVANNES-PRÈS-RENENS

Blancherie 46

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
77/4'314 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'016'088 CHF

Mieterspiegel MS
1'058'940 CHF

Gestehungskosten GK
19'490'105 CHF

Verkehrswert VW
23'463'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.51 %

Verhältnis MS/GK
5.43 %

Leerstand Berichtsperiode
1.68 %

Leerstand März 2023
3.35 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
31.15 kW

CO_2 **D** 43.00

EI **D** 179.00

CHAVANNES-PRÈS-RENENS

Glycines 12

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
20/907 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
273'075 CHF

Mieterspiegel MS
275'160 CHF

Gestehungskosten GK
6'090'328 CHF

Verkehrswert VW
6'312'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.36 %

Verhältnis MS/GK
4.52 %

Leerstand Berichtsperiode
0.45 %

Leerstand März 2023
3.64 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **E** 67.00

EI **F** 198.00

CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

Mon-Repos 3-5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
28/1'698 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
567'540 CHF

Mieterspiegel MS
574'680 CHF

Gestehungskosten GK
15'100'284 CHF

Verkehrswert VW
17'190'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.34 %

Verhältnis MS/GK
3.81 %

Leerstand Berichtsperiode
1.08 %

Leerstand März 2023
2.05 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
40.00 kW

CRISSIER

Jura 4

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
55/2'637 m²

Geschäftsfläche (m²)
123 m²

Mieteinnahmen
740'008 CHF

Mieterspiegel MS
747'060 CHF

Gestehungskosten GK
12'165'620 CHF

Verkehrswert VW
16'455'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.54 %

Verhältnis MS/GK
6.14 %

Leerstand Berichtsperiode
0.44 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **D** 54.00

EI **F** 197.00

CRISSIER — Jura 7

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
465 m²

Mieteinnahmen
66'876 CHF

Mieterspiegel MS
66'876 CHF

Gestehungskosten GK
1'522'209 CHF

Verkehrswert VW
1'468'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.56 %

Verhältnis MS/GK
4.39 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **E** 62.00

GLAND — Paix 1

Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
17'356'935 CHF

Verkehrswert VW
12'471'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2023
- %

GLAND — Paix 3

Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
13'500 CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
6'463'245 CHF

Verkehrswert VW
7'273'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2023
- %

GLAND — Paix 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
33/2'521 m²

Geschäftsfläche (m²)
200 m²

Mieteinnahmen
338'436 CHF

Mieterspiegel MS
767'640 CHF

Gestehungskosten GK
16'248'921 CHF

Verkehrswert VW
24'169'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.18 %

Verhältnis MS/GK
4.72 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Fernheizung

GLAND — Savoie 4

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/672 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
240'840 CHF

Mieterspiegel MS
240'840 CHF

Gestehungskosten GK
7'074'481 CHF

Verkehrswert VW
7'193'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.35 %

Verhältnis MS/GK
3.40 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
9.60 kW

LAUSANNE — Berne 2

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
54/1'220 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
986'521 CHF

Mieterspiegel MS
1'038'471 CHF

Gestehungskosten GK
15'080'999 CHF

Verkehrswert VW
17'863'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.81 %

Verhältnis MS/GK
6.89 %

Leerstand Berichtsperiode
0.27 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
41.36 kW

CO_2 **A** 12.00

EI **C** 102.00

LAUSANNE — Bugnon 6, 8, 10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
52/2'827 m²

Geschäftsfläche (m²)
439 m²

Mieteinnahmen
842'714 CHF

Mieterspiegel MS
885'552 CHF

Gestehungskosten GK
12'616'315 CHF

Verkehrswert VW
23'271'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.81 %

Verhältnis MS/GK
7.02 %

Leerstand Berichtsperiode
1.13 %

Leerstand März 2023
1.17 %

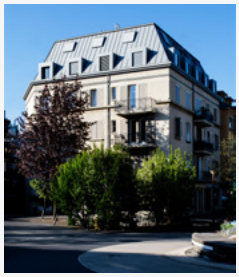
Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
38.13 kW

CO_2 **B** 28.00

EI **D** 137.00

LAUSANNE — Chailly 2



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/1'020 m²

Geschäftsfläche (m²)
411 m²

Mieteinnahmen
352'056 CHF

Mieterspiegel MS
370'932 CHF

Gestehungskosten GK
9'410'265 CHF

Verkehrswert VW
10'012'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.70 %

Verhältnis MS/GK
3.94 %

Leerstand Berichtsperiode
2.29 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
4.50 kW

CO_2 **C** 29.00

EI **C** 93.00

LAUSANNE — Echallens 100, 102 + Avelines 1

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
79/3'620 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'685 m²

Mieteinnahmen
1'271'118 CHF

Mieterspiegel MS
1'281'960 CHF

Gestehungskosten GK
26'820'660 CHF

Verkehrswert VW
37'067'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.46 %

Verhältnis MS/GK
4.78 %

Leerstand Berichtsperiode
0.40 %

Leerstand März 2023
1.10 %

Heizung
Gas

CO_2 **D** 52.00

EI **F** 205.00

LAUSANNE — Feuillères 11, 13, 15, 17, 27

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
73/6'135 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
2'103'534 CHF

Mieterspiegel MS
2'126'400 CHF

Gestehungskosten GK
42'039'326 CHF

Verkehrswert VW
57'610'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.69 %

Verhältnis MS/GK
5.06 %

Leerstand Berichtsperiode
1.08 %

Leerstand März 2023
0.23 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
109.88 kW

CO_2 **B** 17.00

EI **B** 66.00

LAUSANNE — Genève 95

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
1'720 m²

Mieteinnahmen
298'920 CHF

Mieterspiegel MS
307'152 CHF

Gestehungskosten GK
4'968'158 CHF

Verkehrswert VW
4'808'000 CHF

Verhältnis MS/VW
6.39 %

Verhältnis MS/GK
6.18 %

Leerstand Berichtsperiode
2.68 %

Leerstand März 2023
5.36 %

Heizung
Fernheizung

LAUSANNE — Industrie 9-11

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
37/2'065 m²

Geschäftsfläche (m²)
377 m²

Mieteinnahmen
601'346 CHF

Mieterspiegel MS
607'824 CHF

Gestehungskosten GK
8'989'038 CHF

Verkehrswert VW
13'573'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.48 %

Verhältnis MS/GK
6.76 %

Leerstand Berichtsperiode
0.80 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 22.00

EI **C** 88.00

LAUSANNE — Ouchy 10-12

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
1'080 m²

Mieteinnahmen
384'000 CHF

Mieterspiegel MS
384'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'183'620 CHF

Verkehrswert VW
8'523'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.51 %

Verhältnis MS/GK
4.69 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **A** 5.00

LAUSANNE — Pavement 75, 75A

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
15/847 m²

Geschäftsfläche (m²)
180 m²

Mieteinnahmen
338'740 CHF

Mieterspiegel MS
342'340 CHF

Gestehungskosten GK
5'831'308 CHF

Verkehrswert VW
7'245'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.73 %

Verhältnis MS/GK
5.87 %

Leerstand Berichtsperiode
0.23 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **C** 41.00

EI **E** 165.00

LAUSANNE — Rosiers 2

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/1'123 m²

Geschäftsfläche (m²)
173 m²

Mieteinnahmen
500'313 CHF

Mieterspiegel MS
504'516 CHF

Gestehungskosten GK
8'491'859 CHF

Verkehrswert VW
11'240'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.49 %

Verhältnis MS/GK
5.94 %

Leerstand Berichtsperiode
0.70 %

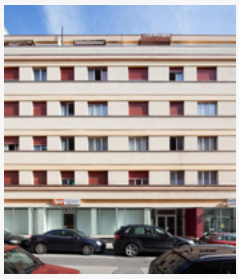
Leerstand März 2023
2.57 %

Heizung
Gas

CO_2 **D** 55.00

EI **E** 184.00

LAUSANNE — Rosiers 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
37/1'581 m²

Geschäftsfläche (m²)
115 m²

Mieteinnahmen
582'107 CHF

Mieterspiegel MS
586'164 CHF

Gestehungskosten GK
9'473'414 CHF

Verkehrswert VW
12'330'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.75 %

Verhältnis MS/GK
6.19 %

Leerstand Berichtsperiode
0.45 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **D** 54.00

EI **E** 182.00

LAUSANNE — Rosiers 4

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
45/1'606 m²

Geschäftsfläche (m²)
270 m²

Mieteinnahmen
613'422 CHF

Mieterspiegel MS
616'188 CHF

Gestehungskosten GK
10'266'356 CHF

Verkehrswert VW
13'470'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.57 %

Verhältnis MS/GK
6.00 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **E** 70.00

EI **F** 206.00

LAUSANNE — Rosiers 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
42/1'484 m²

Geschäftsfläche (m²)
110 m²

Mieteinnahmen
583'321 CHF

Mieterspiegel MS
586'452 CHF

Gestehungskosten GK
9'768'551 CHF

Verkehrswert VW
13'890'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.22 %

Verhältnis MS/GK
6.00 %

Leerstand Berichtsperiode
0.25 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO_2 **E** 67.00

EI **G** 245.00

LAUSANNE — Sévelin 15

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
48/3'241 m²

Geschäftsfläche (m²)
1'371 m²

Mieteinnahmen
1'005'875 CHF

Mieterspiegel MS
1'234'380 CHF

Gestehungskosten GK
27'994'158 CHF

Verkehrswert VW
31'160'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.96 %

Verhältnis MS/GK
4.41 %

Leerstand Berichtsperiode
5.80 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
165.43 kW

LAUSANNE — Sévelin 13A-C, 17D-F

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
375/27'813 m²

Geschäftsfläche (m²)
637 m²

Mieteinnahmen
8'843'895 CHF

Mieterspiegel MS
8'948'750 CHF

Gestehungskosten GK
151'808'637 CHF

Verkehrswert VW
229'708'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.90 %

Verhältnis MS/GK
5.89 %

Leerstand Berichtsperiode
1.12 %

Leerstand März 2023
1.06 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
62.84 kW

EI **B** 71.00

LAUSANNE

Théâtre 7

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
5'180 m²

Mieteinnahmen
1'482'883 CHF

Mieterspiegel MS
1'484'648 CHF

Gestehungskosten GK
34'687'706 CHF

Verkehrswert VW
32'647'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.55 %

Verhältnis MS/GK
4.28 %

Leerstand Berichtsperiode
0.12 %

Leerstand März 2023
0.24 %

Heizung
Gas, Heizöl

CO_2 **E** 49.00

EI **E** 182.00

MONTREUX

Grand-Rue 90, 92

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
10/1'354 m²

Geschäftsfläche (m²)
7'724 m²

Mieteinnahmen
2'160'734 CHF

Mieterspiegel MS
2'143'865 CHF

Gestehungskosten GK
43'153'575 CHF

Verkehrswert VW
45'190'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.74 %

Verhältnis MS/GK
4.97 %

Leerstand Berichtsperiode
7.96 %

Leerstand März 2023
5.87 %

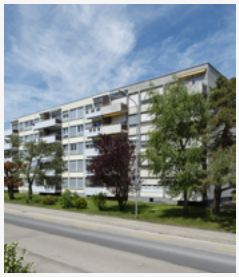
Heizung
Gas

CO_2 **C** 34.00

EI **C** 137.00

NYON

Redoute 1-3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
25/1'535 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
401'568 CHF

Mieterspiegel MS
404'448 CHF

Gestehungskosten GK
8'784'539 CHF

Verkehrswert VW
8'633'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.68 %

Verhältnis MS/GK
4.60 %

Leerstand Berichtsperiode
0.12 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

Photovoltaik-Leistung
4.56 kW

CO_2 **D** 58.00

EI **G** 237.00

PUIDOUX

Publoz 13, 15

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
91/5'794 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'315'012 CHF

Mieterspiegel MS
1'350'354 CHF

Gestehungskosten GK
23'727'135 CHF

Verkehrswert VW
29'693'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.55 %

Verhältnis MS/GK
5.69 %

Leerstand Berichtsperiode
2.59 %

Leerstand März 2023
2.33 %

Heizung
Fernheizung

CO_2 **B** 25.00

EI **C** 113.00

PUIDOUX

Sous-la-Ville 8

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
64/3'192 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
700'322 CHF

Mieterspiegel MS
721'800 CHF

Gestehungskosten GK
18'936'769 CHF

Verkehrswert VW
18'920'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.82 %

Verhältnis MS/GK
3.81 %

Leerstand Berichtsperiode
0.76 %

Leerstand März 2023
3.27 %

Heizung
Gas

RENENS

Crissier 9B

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/941 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
307'104 CHF

Mieterspiegel MS
319'188 CHF

Gestehungskosten GK
10'082'692 CHF

Verkehrswert VW
9'506'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.36 %

Verhältnis MS/GK
3.17 %

Leerstand Berichtsperiode
3.64 %

Leerstand März 2023
9.64 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **E** 63.00

ST-SULPICE

Cantonale 97A-B, 99A-B

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
186/3'763 m²

Geschäftsfläche (m²)
387 m²

Mieteinnahmen
1'672'765 CHF

Mieterspiegel MS
1'674'615 CHF

Gestehungskosten GK
38'390'329 CHF

Verkehrswert VW
46'650'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.59 %

Verhältnis MS/GK
4.36 %

Leerstand Berichtsperiode
0.11 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
88.17 kW

CO_2 **C** 37.00

El **C** 126.00

VEVEY

Maronniers 8-10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
30/1'782 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
428'318 CHF

Mieterspiegel MS
435'528 CHF

Gestehungskosten GK
7'023'963 CHF

Verkehrswert VW
10'329'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.22 %

Verhältnis MS/GK
6.20 %

Leerstand Berichtsperiode
1.61 %

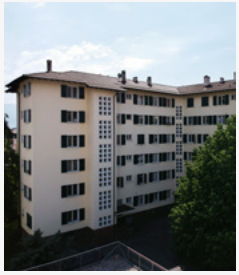
Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Gas

El **D** 146.00

VEVEY

Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
46/2'766 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
606'327 CHF

Mieterspiegel MS
638'986 CHF

Gestehungskosten GK
18'486'369 CHF

Verkehrswert VW
16'980'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.76 %

Verhältnis MS/GK
3.46 %

Leerstand Berichtsperiode
5.11 %

Leerstand März 2023
15.62 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **E** 60.00

YVERDON-LES-BAINS

St-Roch 36, 38, 40, 42

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
63/4'380 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'314'916 CHF

Mieterspiegel MS
1'351'668 CHF

Gestehungskosten GK
26'329'496 CHF

Verkehrswert VW
31'434'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.30 %

Verhältnis MS/GK
5.13 %

Leerstand Berichtsperiode
1.13 %

Leerstand März 2023
0.51 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO_2 **C** 34.00

El **C** 82.00

WALLIS

Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m²)
42/1'898 m²

Geschäftsfläche (m²)
4'283 m²

Mieteinnahmen
1'626'825 CHF

Mieterspiegel MS
1'970'515 CHF

Gestehungskosten GK
38'491'992 CHF

Verkehrswert VW
38'900'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.07 %

Verhältnis MS/GK
5.12 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

SAXON

Léman 29

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
4'283 m²

Mieteinnahmen
1'488'500 CHF

Mieterspiegel MS
1'488'500 CHF

Gestehungskosten GK
25'092'954 CHF

Verkehrswert VW
26'520'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.61 %

Verhältnis MS/GK
5.93 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

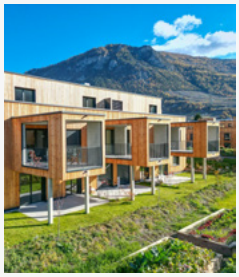
Heizung
Fernheizung

CO_2 **C** 28.00

EI **C** 118.00

SITTEN

[1]Chippis 68E, 70A, 70C



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
42/1'898 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
138'325 CHF

Mieterspiegel MS
482'015 CHF

Gestehungskosten GK
13'399'038 CHF

Verkehrswert VW
12'380'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.89 %

Verhältnis MS/GK
3.60 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

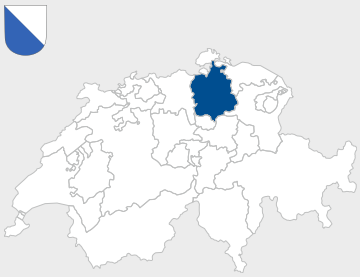
Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

[1] Liegenschaft in Stockwerkeigentum (STWE).

ZÜRICH

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen (Anz./m²)
299/22'240 m²

Geschäftsfläche (m²)
60'880 m²

Mieteinnahmen
16'104'392 CHF

Mieterspiegel MS
19'324'108 CHF

Gestehungskosten GK
587'294'250 CHF

Verkehrswert VW
615'257'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.14 %

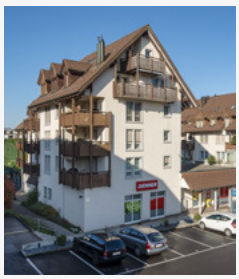
Verhältnis MS/GK
3.29 %

Leerstand Berichtsperiode
8.38 %

Leerstand März 2023
7.89 %

AFFOLTERN AM ALBIS

[1] Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
25/2'665 m²

Geschäftsfläche (m²)
3'113 m²

Mieteinnahmen
1'357'089 CHF

Mieterspiegel MS
1'375'583 CHF

Gestehungskosten GK
25'884'755 CHF

Verkehrswert VW
27'480'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.01 %

Verhältnis MS/GK
5.31 %

Leerstand Berichtsperiode
1.19 %

Leerstand März 2023
0.61 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **E** 46.00

EI **D** 146.00

DÄLLIKON

Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
24/1'950 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
374'536 CHF

Mieterspiegel MS
377'425 CHF

Gestehungskosten GK
7'826'770 CHF

Verkehrswert VW
8'733'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.32 %

Verhältnis MS/GK
4.82 %

Leerstand Berichtsperiode
0.72 %

Leerstand März 2023
0.35 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **E** 62.00

EI **E** 188.00

HORGEN

Neugasse 3-17

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
77/6'447 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
2'433'878 CHF

Mieterspiegel MS
2'471'688 CHF

Gestehungskosten GK
63'636'995 CHF

Verkehrswert VW
80'110'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.09 %

Verhältnis MS/GK
3.88 %

Leerstand Berichtsperiode
0.79 %

Leerstand März 2023
0.17 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
126.72 kW

HORGEN

Neugasse 18

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
32'221 m²

Mieteinnahmen
7'118'323 CHF

Mieterspiegel MS
7'270'696 CHF

Gestehungskosten GK
125'456'937 CHF

Verkehrswert VW
137'820'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %

Verhältnis MS/GK
5.80 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **C** 30.00

EI **A** 53.00

[1] Liegenschaft im Baurecht.

HORGEN — Neugasse 19-35

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
134/8'277 m²

Geschäftsfläche (m²)
806 m²

Mieteinnahmen
1'858'696 CHF

Mieterspiegel MS
3'411'391 CHF

Gestehungskosten GK
106'679'155 CHF

Verkehrswert VW
111'520'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.06 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Verhältnis MS/GK
3.20 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
68.02 kW

HORGEN — Neugasse B1

Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
43'547'238 CHF

Verkehrswert VW
47'560'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand März 2023
- %

HORGEN — Neugasse B2

Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
69'210'237 CHF

Verkehrswert VW
81'760'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand März 2023
- %

HORGEN — Neugasse B3

Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
4'208'812 CHF

Verkehrswert VW
1'974'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand März 2023
- %

MEILEN — Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
3/399 m²

Geschäftsfläche (m²)
9'096 m²

Mieteinnahmen
499'046 CHF

Mieterspiegel MS
502'492 CHF

Gestehungskosten GK
31'468'543 CHF

Verkehrswert VW
19'530'000 CHF

Verhältnis MS/VW
2.57 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Verhältnis MS/GK
1.60 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

MEILEN

Alte Landstrasse 161

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
15/1'221 m²

Geschäftsfläche (m²)
295 m²

Mieteinnahmen
381'422 CHF

Mieterspiegel MS
384'372 CHF

Gestehungskosten GK
10'540'000 CHF

Verkehrswert VW
10'820'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.55 %

Verhältnis MS/GK
3.65 %

Leerstand Berichtsperiode
0.44 %

Leerstand März 2023
0.53 %

Heizung
Wärmepumpe

RICHTERSWIL

Chrüzweg 4, 6 + Poststrasse 11A-B

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
21/1'281 m²

Geschäftsfläche (m²)
456 m²

Mieteinnahmen
389'331 CHF

Mieterspiegel MS
390'459 CHF

Gestehungskosten GK
10'897'864 CHF

Verkehrswert VW
11'610'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.36 %

Verhältnis MS/GK
3.58 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO_2 **D** 53.00

EI **C** 110.00

URDORF

[1] In der Luberzen 40, 42

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
7'539 m²

Mieteinnahmen
986'152 CHF

Mieterspiegel MS
1'607'894 CHF

Gestehungskosten GK
24'217'727 CHF

Verkehrswert VW
21'460'000 CHF

Verhältnis MS/VW
7.49 %

Verhältnis MS/GK
6.64 %

Leerstand Berichtsperiode
38.21 %

Leerstand März 2023
41.85 %

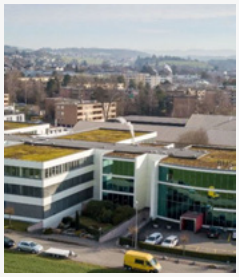
Heizung
Gas

CO_2 **B** 22.00

EI **C** 93.00

VOLKETSWIL

[1] Javastrasse 2, 4



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
7'354 m²

Mieteinnahmen
705'919 CHF

Mieterspiegel MS
1'532'108 CHF

Gestehungskosten GK
24'324'393 CHF

Verkehrswert VW
21'840'000 CHF

Verhältnis MS/VW
7.02 %

Verhältnis MS/GK
6.30 %

Leerstand Berichtsperiode
53.84 %

Leerstand März 2023
53.72 %

Heizung
Gas

CO_2 **E** 50.00

EI **C** 216.00

WINTERTHUR

Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)

Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
39'394'824 CHF

Verkehrswert VW
33'040'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2023
- %

[1] Die Liegenschaft gehört der Axess Real Estate SA.

07

Bericht der Prüfstelle

Bericht der Prüfstelle

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Realstone RSF – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7 bis 8 und 27 bis 63) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Telefon: +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche	Liubov Chernikova
Zugelassener Revisionsexperte Leitender Revisor	Zugelassene Revisionsexpertin

Lausanne, 27. Juni 2023

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich diese Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.

08

Rechtliche Hinweise

Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber
Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
T +41 58 262 00 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Bildnachweise
Adobe Stock
Yannic Bartolozzi
Andre Bernet
Adrien Cater
Yomira Studio
Olivier Fatzer
Jeremy Bierer
Claudio Latorre

Layout, Produktion und Fotolithografie
KOMUNIK

Druck
Gemäss unserem papierlosen Ansatz wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

Disclaimer

Dieser Bericht ist eine Übersetzung der französischen Originalfassung. Dieser Bericht und alle 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 Anlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagefonds 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. Investoren, die sich für die Fonds 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.

realstone.ch