

23

RSF

24

REALSTONE

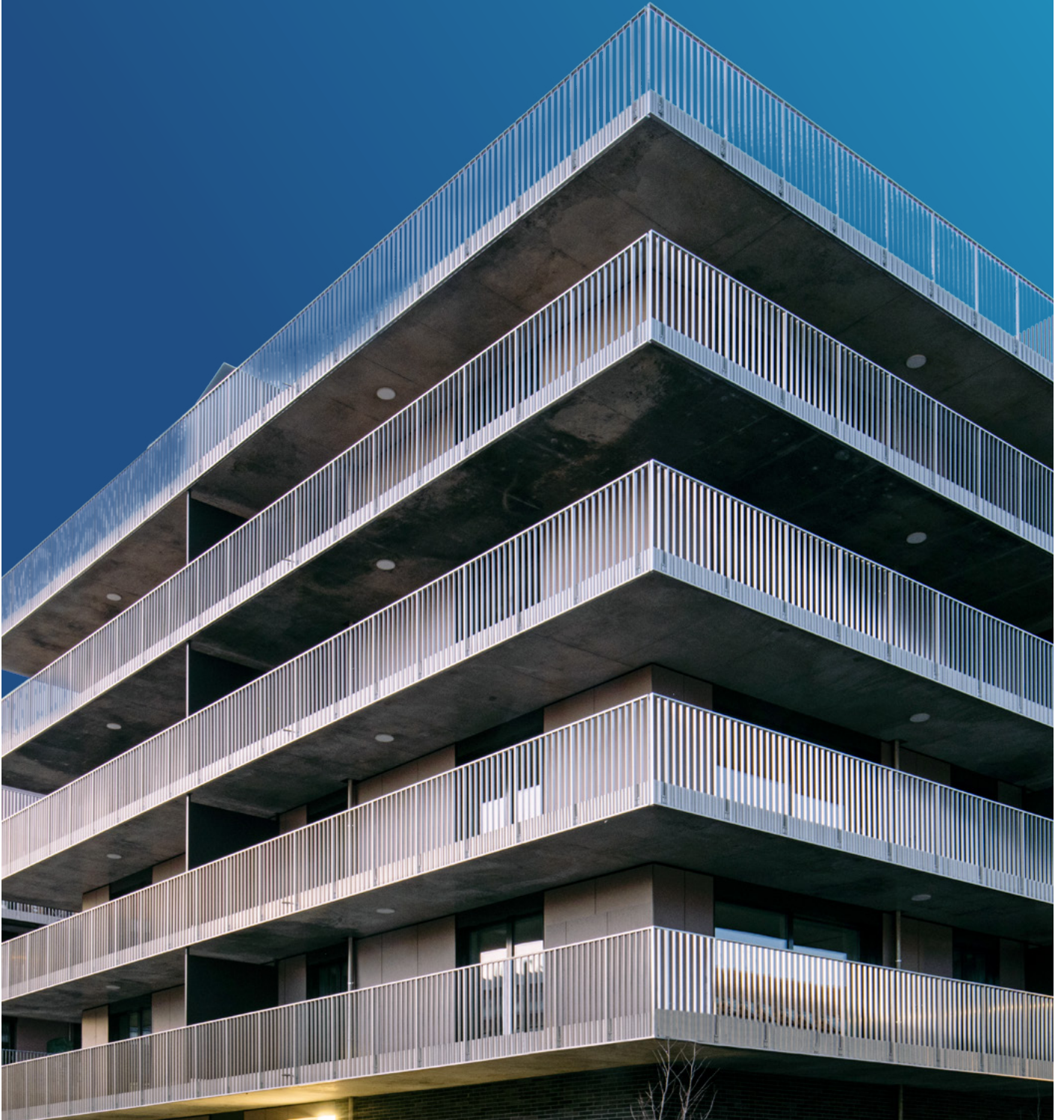
**FONDS
REALSTONE RSF**
JAHRESBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2024



01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort 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
03	Immobilienbestand	
	Neue Erwerbe	17
	Gelieferte Projekte	19
	Laufende Bau- und Renovierungsprojekte	20
	Verkäufe	21
	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
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	34
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	35
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	37
	Liegenschaftenbestand	39
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	66
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	69
	Disclaimer	69

01

Einleitung



Der Fonds Realstone RSF ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der sich in erster Linie auf Wohnimmobilien konzentriert. Er wurde 2008 aufgelegt und ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert.

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.

Der 2008 aufgelegte Fonds Realstone RSF erreicht heute ein Gesamtvermögen von CHF 2.43 Milliarden

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

Lausanne (VD), Avenue de Sévelin 13A-13C, 17D-17F



Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren,

Der Fonds Realstone RSF schliesst das Geschäftsjahr 2023-2024 mit guten Ergebnissen ab. Zum einen hat der Fonds sein Engagement in Wohnimmobilien strategiekonform weiter ausgebaut. Zweitens erzielte er einen beachtlichen Kapitalgewinn von CHF 20.99 Mio. nach Steuern, was einer Ausschüttung von CHF 1.57 pro Anteil entspricht. Dies gilt insbesondere für die Geschäftsliegenschaften in Le Grand-Saconnex (GE), Urdorf (ZH) und Volketswil (ZH).

Diese erfreulichen Elemente zeigen, dass der Fonds Realstone RSF dank der Qualität der Immobilien in seinem Portfolio in einem Jahr, in dem die Inflation den höchsten Stand seit mehr als zwei Jahrzehnten erreichte, gut abgeschnitten hat. Diese Beschleunigung des Preisanstiegs bei Gütern und Dienstleistungen führte zu einer Straffung der Geldpolitik durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) und zu einem Anstieg der Zinssätze. Mittlerweile hat sich diese Dynamik jedoch umgekehrt, was gute Aussichten für den Fonds Realstone RSF verspricht.

Da auch die Stärkung des organischen Ergebnisses im Fokus steht, legt die Fondsleitung einen Schwerpunkt auf eine sorgfältige Analyse der Ressourcen für wertschöpfende Projekte wie Aufstockungen, Renovierungen und Neupositionierungen von Vermögenswerten. Ziel ist es, einen nachhaltigen und dauerhaften Mehrwert zu generieren

Das Wohlbefinden unserer Mieter ist für uns von zentraler Bedeutung. Jeder Wohnraum wird so gestaltet, dass er nicht nur den heutigen, sondern auch den zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Dazu werden Innovationen und energieeffiziente Lösungen integriert. Wir sind uns der Bedeutung eines harmonischen Umfelds bewusst und setzen daher Massnahmen um, die eine gute soziale Entwicklung der Nachbarschaften gewährleisten sollen. Zu diesem Zweck setzen wir die Umsetzung des seit 2021 eingeführten ESG-Aktionsplans fort. Darüber hinaus führen wir alle zwei Jahre eine Mieterumfrage durch, um die Meinung unserer Mieter einzuholen und so einen kollaborativen Austausch zu fördern.

Mit der Übergabe einer zweiten Immobilie in Gland (VD) am 1. April 2024, gefolgt von den Projekten in Horgen (ZH) und Winterthur (ZH) in den kommenden Monaten, wird der Fonds Realstone RSF seine Mieteinnahmen um mehr als CHF 8 Mio. steigern, wovon 80% für Wohnzwecke bestimmt sind. Dies wird einerseits die Stabilität und die Sichtbarkeit der Cashflows erhöhen. Andererseits stellt dies einen wichtigen Schritt in der Strategie des Fonds dar, der seine Entwicklungsaktivitäten reduzieren wird, um sich wieder auf seine Bestimmung als solides und ausschüttungsstarkes Core-Investmentvehikel zu konzentrieren.

Ziel ist es, seinen Investoren regelmässige und stabile Renditen mit einer angestrebten Ausschüttung von 3% auf den Nettoinventarwert (NAV) zu bieten

Da auch die Stärkung des organischen Ergebnisses im Fokus steht, legt die Fondsleitung einen Schwerpunkt auf eine sorgfältige Analyse der Ressourcen für wertschöpfende Projekte wie Aufstockungen, Renovierungen und Neupositionierungen von Vermögenswerten. Ziel ist es, einen nachhaltigen und dauerhaften Mehrwert zu generieren. Die strategischen Initiativen sowie das dynamische Management des Fonds Realstone RSF werden ein langfristiges Wachstum sicherstellen und dessen finanzielle Stabilität und Stärke festigen. Das Ziel besteht in der regelmässigen und stabilen Rendite für die Investoren. Dabei wird eine Ausschüttung von 3% auf den Nettoinventarwert (NAV) angestrebt.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns darauf, unsere Aktivitäten mit Begeisterung fortzusetzen. Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, liebe Investoren, eine interessante Lektüre des Jahresberichts 2023-2024.

Julian Reymond
CEO von Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO von Realstone SA

Alberto Simonato
Mitglied der Geschäftsleitung von Realstone SA

CHF 2.43 Milliarden

Gesamtvermögen



88

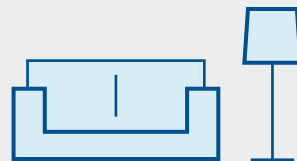
Liegenschaften
im Bestand
zum 31.03.2024



Dividende pro Anteil,
ausgezahlt zum
10.07.2024

3'797

Wohnungen im
Geschäftsjahr
23-24 geliefert



8'896 m²

Mietverträge für Gewerbefläche
im Geschäftsjahr unterzeichnet
(Leerstandsquote -17.6%)

CHF 20.99 Mio.

Kapitalgewinn im Geschäftsjahr
(CHF 1.57/Anteil)

16.92 kg/m²/Jahr SIA

13.37 kg/m²/Jahr REIDA

durchschnittliche
CO₂-Emissionen
in 2023 (-19%)

100.76 kWh/m²/Jahr

durchschnittliche
Energieintensität
in 2023
(-19%)

2'329 kW

Photovoltaik-
Leistung zum
31.12.2023
(+69%)

Kennzahlen

	am 31.03.2024 CHF	am 31.03.2023 CHF
Kennzahlen		
Gesamtvermögen	2'434'237'826.23	2'452'429'088.52
Nettofondsvermögen	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Verkehrswert der Liegenschaften	2'383'059'000.00	2'399'722'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	268'807'000.00	184'078'000.00
Börsenkurs	129.00	125.10
Anzahl Liegenschaften	88	89

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
31.03.2024	13'415'491	1'651'769'964.40	123.12	2.70	1.00	3.70
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

	am 31.03.2024	am 31.03.2023
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
Mietzinsausfallrate	8.08 %	9.81 %
Fremdfinanzierungsquote	28.27 %	27.98 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.37 %	63.53 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.17 %	1.13 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	0.45 %	1.84 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.87 %	1.55 %
Ausschüttungsrendite	2.87 %	2.84 %
Ausschüttungsquote	90.16 %	82.13 %
Agio/(Disagio)	4.77 %	-0.79 %
Anlagerendite	0.47 %	1.89 %

Periode	•2024	2023	•Seit Lancierung des Fonds	Berichtsjahr 2023/2024
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Realstone RSF	4.03 %	-0.62 %	128.64 %	6.12 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return•	5.92 %	5.03 %	134.16 %	11.72 %

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.

- Vom 1. Januar bis 31. März 2024.
- Vom 25. Juni 2008 bis 31. März 2024 (kumulierte Performance).
- 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

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille
und Sönke Thiedemann

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima
und Vincent Clapasson

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie SA (seit dem 1. Januar 2024)

1208 Genf

Brollet SA (bis zum 31. Dezember 2023)

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

Rilsa SA

1002 Lausanne

Wincasa AG

8404 Winterthur

Fondsstrategie

Der Fonds Realstone RSF investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien, die sich in den grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz befinden. Diese Strategie zielt darauf ab, von der regen Nachfrage in diesem Segment inmitten dynamischer Gebiete mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität und starkem Bevölkerungswachstum zu profitieren.

Der Fonds bietet seinen Anlegern konsistente und stabile Renditen und strebt eine Ausschüttung von 3% des Nettoinventarwerts (NAV) an. Diese regelmässige Ausschüttung ist ein wesentlicher Bestandteil der Performance des Fonds und gewährleistet langfristig einen stabilen und attraktiven Cashflow für die Anleger.

Um dieses Rentabilitätsziel zu erreichen, investiert der Fonds Realstone RSF in wertsteigernde Projekte wie Aufstockungen, Wohnungsrenovierungen oder die Neupositionierung der Assets. Durch diese Strategie wird der Wert

der Immobilien nach und nach erhöht, was auf lange Sicht zu einem potenziellen Wertzuwachs führt.

Diese Bauarbeiten werden unter Einhaltung strikter Energieeffizienzkriterien durchgeführt, wobei der Ansatz eine zweifache Anforderung erfüllt. Einerseits werden die Betriebskosten für die Mieter gesenkt, was die Attraktivität der Immobilien im Portfolio erhöht. Andererseits ist sie Teil einer nachhaltigen Entwicklung, indem sie den CO₂-Fussabdruck des Immobilienbestands des Fonds reduziert.

Die Strategie des Fonds Realstone RSF zeichnet sich dadurch aus, dass er sich auf Wohnimmobilien in dynamischen Stadtgebieten konzentriert, regelmässige Renditen bietet und darauf abzielt, den Wert der Vermögenswerte zu steigern und gleichzeitig hohe Umweltstandards einzuhalten. Dieser integrierte Ansatz ist bestrebt, sowohl für die Anleger als auch für die Mieter nachhaltige und ausgewogene Vorteile zu bieten.

Lage auf dem Immobilienmarkt

Das Jahr 2023 war von unterschiedlichen wirtschaftlichen Herausforderungen und Chancen geprägt. Die Inflation stieg in der ersten Jahreshälfte stark an und erreichte einen Höchststand von 3.40%[•], eine signifikante Zahl, die jedoch weit unter der anderer Volkswirtschaften lag. Gleichzeitig erhöhte die Schweizerische Nationalbank (SNB) zweimal den Leitzins bis auf 1.75%[•]. Diese Massnahme führte zu einer Eindämmung und Verlangsamung der Inflation auf einen Jahresdurchschnitt von 1.70%, ein deutlicher Rückgang gegenüber der 2.80% im Vorjahr.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in der Schweiz, insbesondere in den grossen und mittleren Stadtgebieten und in der Genferseeregion, weiterhin sehr hoch. Die Einwohnerzahl der Schweiz stieg von 8'815'400 Ende 2022 auf 8'960'800 per 31. Dezember 2023, was einem Wachstum von 1.6% (+145'400 Einwohner) entspricht[•].

Diese positive Veränderung der Bevölkerungsbilanz erklärt sich hauptsächlich durch die Migrationsbewegungen von Staatsangehörigen aus EU- und EFTA-Ländern (hauptsächlich Deutschland, Frankreich und Italien) in die Schweiz und durch Personen mit Schutzstatus S aus der Ukraine. Ohne die letzteren hätte der Migrationsaldo 89'200 betragen und wäre somit immer noch eine der stärksten demographischen Entwicklungen seit den 1960er Jahren, während das natürliche Bevölkerungswachstum — die Differenz zwischen Geburten und Todesfällen — nur 5% beträgt.

Obwohl alle Kantone von einem positiven Bevölkerungswachstum betroffen sind, war der Zuwachs in den Kantonen Wallis (+2.4%), Schaffhausen und Aargau (jeweils +2.2%) am stärksten.

[•] [Konsumentenpreise](#), Bundesamt für Statistik, 2. Mai 2024.

[•] [Renditen von Obligationen](#), Schweizer Nationalbank, 1. März 2024.

[•] [Die Bevölkerung der Schweiz ist 2023 stark gewachsen](#), Bundesamt für Statistik, 4. April 2024.



Horgen (ZH), Neugasse 3-17

Das Angebot an Neubauwohnungen ist mit 4'131 verfügbaren Einheiten rückläufig⁹, was einer Minderung von 732 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr entspricht (-15.10%). Dieses schrumpfende Angebot, kombiniert mit einer Bauzeitverlängerung um sechs Monate¹⁰ im Vergleich zu 2018 und einer rückläufigen Bautätigkeit in der Zukunft, wird nicht zu einer Entspannung des Marktes führen und lässt einen Aufwärtstrend bei den angebotenen Mieten erwarten. Der bestehende gesetzliche Rahmen – das Bundesgesetz über die Raumplanung – und die zahlreichen Möglichkeiten, vor Erteilung einer Baubewilligung Rechtsmittel einzulegen, sind für Entwickler nicht unbedingt ein Anreiz, Immobilienprojekte in Angriff zu nehmen. So erklärt sich der kontinuierliche Rückgang der neu angebotenen Wohnungen auf dem Markt.

Diese Wohnungsknappheit, aufgrund einer starken Nachfrage entstehend, spiegelt sich in der Entwicklung der Mieten wider. Sie erhöhten sich im vergangenen Jahr um 4.7%¹¹, ein Anstieg, der seit 2008, dem Rekordjahr für den Migrationssaldo, nicht mehr beobachtet wurde. Die Differenz zwischen neuen und bereits bestehenden Mieten wächst und stellt für Mieter, die seit mehreren Jahren in ihren Wohnungen wohnen, ein Umzugshemmnis dar.

Die Umzugskosten in eine renovierte Wohnung oder eine Wohnung, die besser an die im Laufe der Zeit tendenziell kleiner gewordene Haushaltsgrösse angepasst ist, sind schlicht zu hoch. Dieses Szenario ist die Folge eines sehr starren Mietrechts, das den Vermietern wenig Flexibilität lässt, um die Mieten sukzessive anzupassen und so die Mieten gleichmässig zwischen neu zu vermarktenden und bewohnten Wohnungen zu verteilen. In den fünf grössten Städten des Landes (Zürich, Genf, Basel, Lausanne und Bern) kostet eine 4-Zimmer-Wohnung mit einem alten Mietvertrag fast CHF 1'900.- pro Monat, während eine neu auf den Markt gebrachte Wohnung CHF 2'300.- kostet, was einer Differenz von 21% entspricht¹². In einem Umfeld, in dem die Inflation allmählich abnimmt, senkte die SNB den Leitzins im März und im Juni 2024 zweimal in Folge um jeweils 25 Punkte und brach damit den Aufwärtstrend, der zwischen Juni 2022 und September 2023 zu beobachten war. Die im Laufe des Jahres 2024 zu erwartende Senkung erfolgte bereits im ersten Quartal und überraschte viele Marktteilnehmer. Sie ist jedoch voll und ganz gerechtfertigt, da die Inflationsaussichten innerhalb der von der SNB festgelegten Bandbreite von 0% bis 2% liegen und der Konsumentenpreisindex so niedrig wie seit Oktober 2021 nicht mehr war.

⁹ Erneuter Rückgang in der Leerwohnungsziffer 2023, Bundesamt für Statistik, 11. September 2023.

¹⁰ La durée de construction s'allonge, Numerus, Statistique Vaud, 14. November 2023.

¹¹ Angebotspreisindex, Wüest Partner.

¹² Immobilien Schweiz – 1Q 2024, Folgenschwere Nebenwirkungen des Mietrechts, Raiffeisen, 1. Februar 2024, S. 18.

02

Nachhaltigkeit



Einhaltung, Kontrolle und Benchmark

Die Fondsleitung Realstone SA 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 Massnahmen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen, deren Ergebnisse jedes Jahr in ihrem Nachhaltigkeitsbericht berichtet werden und auf ihrer Website verfügbar sind.

UN Global Compact

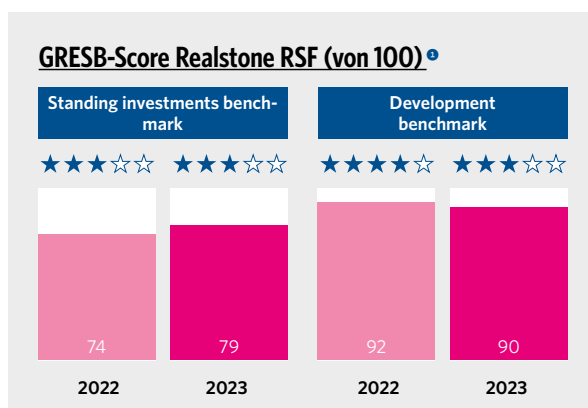
Realstone SA hat 2020 den [Global Compact der Vereinten Nationen \(UNGC\)](#) unterzeichnet und setzt sich für die Förderung der Grundwerte im Zusammenhang mit der Achtung der Umwelt und der Menschenrechte sowie für bewährte Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung ein. Indem Realstone SA 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).



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 2'000 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 7'200 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 vorge-

sehen: die Qualität der gesammelten Energiedaten, die Analyse der physischen Risiken des Klimawandels und die Erhebung von Daten über die Abfallbewirtschaftung.









ESG-Aktionsplan




Der Fonds Realstone RSF verfolgt das Ziel, seinen operativen CO₂-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. Die Fondsleitung hat eine Überprüfung der Energieeffizienz der Liegenschaften durchgeführt, um die entsprechenden Arbeiten und die Investitionen in einem Zehn-Jahres-Aktionsplans zu planen, der 2021 beginnen soll. Auch die Mieter stehen an erster Stelle. Um ihren Zufriedenheitsgrad und ihre Erwartungen besser zu verstehen, wird alle zwei Jahre eine Umfrage durchgeführt, um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkrete Massnahmen in der Liegenschaft vorzuschlagen. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt den Aktionsplan des Fonds Realstone RSF sowie seinen Stand am 31. Dezember 2023.

^o Die Benchmark « Standing investments » bezieht sich auf das Portfolio der bestehenden Vermögenswerte, während die Benchmark « Development » die im Bau befindlichen Immobilien umfasst.

ESG-Aktionsplan

Weg zur CO ₂ -Neutralität						
Verringerung der CO ₂ -Emissionen des verwalteten Immobilienbestands						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2023	Fortschreiten ^o	
Umwelt	Energieoptimierung					
	 7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE	Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	62 %	+11 %
	 11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN	Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	37 %	+15 %
	Energiewende					
	 13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	80 %	57 %	+2 %
	 15 LEBEN AN LAND	Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scopes 1+2)	≤ 20 kg/m ² /Jahr	16.92 kg/m ² /Jahr SIA 13.37 kg/m ² /Jahr REIDA	-19 %
	Erzeugung erneuerbarer Energie					
		Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	5'000 kW ^o	2'329 kW	+69 %

Der Mensch im Mittelpunkt						
Zufriedenheit der Stakeholder						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2023	Fortschreiten ^o	
Soziales	Wohlbefinden der Mieter					
	 3 GESUNDE UND WOHLERGEHEN	Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.19/10	-0.07
	 9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	37 %	+15 %
		Beitrag zu einer verantwortungsbewussteren Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	40 %	1% 31 von 3876 Plätzen ausgestattet	+13 Plätzen

Transparenz und Langfristigkeit						
Stärkung der Unternehmensführung						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2023	Fortschreiten ^o	
Governance	UNGC (United Nations Global Compact)					
	 8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM	Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht im Mai 2024	N/A
	GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)					
	 12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Score [von 100]	80 Punkte	79 Punkte	+5 Punkte
	 17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Development Benchmark	GRESB-Score [von 100]	95 Punkte	90 Punkte	-2 Punkte
	GRI (Global Reporting Initiative)					
	Standardisierung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhöhung der Transparenz gegenüber den Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2022 werden gemäss den GRI-Standards 2016 mitgeteilt	N/A	

^o Das Fortschreiten wird in Bezug auf den 31. Dezember 2022 bei unverändertem Volumen berechnet.
^o Nach einer eingehenden Analyse des Umweltprofils jeder Liegenschaft wurde dieses Ziel für 2031 im Berichtsjahr korrigiert, um das tatsächliche Potenzial des Bestands besser widerzuspiegeln.

Umweltrelevante Kennzahlen

Der Eidgenossenschaft verfolgt das Ziel, den gesamten Gebäudebestand der Schweiz bis 2050 zu dekarbonisieren. Standardisierte Indikatoren sind daher von entscheidender Bedeutung, um die Wirksamkeit der eingeführten Massnahmen genau zu überwachen.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat daher im Jahr 2022 vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Diese Indikatoren basieren auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (EBF) •. Da die Art und Weise ihrer Berechnung von Akteur zu Akteur variieren kann, hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) inzwischen einen Standard für die Ermittlung dieser Indizes entwickelt. Dies ermöglicht den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienanlagefonds. In diesem Übergangsjahr 2023 hat Realstone SA daher beschlossen, die Energiedaten des Immobilienbestands nach beiden Methoden, SIA 2031 und REIDA, zu übertragen. Die Änderung der Methodologie hat zur Folge, dass die berechneten CO₂-Emissionen sinken. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die vom Vermögensverwalter Realstone SA verwendet werden.

Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus — die vollständigen Daten ihres Energieverbrauchs konnten nicht erhoben werden — sowie die Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch im privaten Bereich liegt.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienbestands an, der über Energieverbrauchsdaten verfügt. Es wurden verschiedene Prozesse eingeführt, um auf die fehlenden Elemente zuzugreifen, um letztendlich eine Quote von 100% zu erreichen und die Qualität der Daten zu verbessern.

Energieintensität

Die Energieintensität stellt den durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen aller Immobilien des Portfolios dar.

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst die direkten (Scope 1) und indirekten Emissionen (Scope 2).

Energiemix

Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

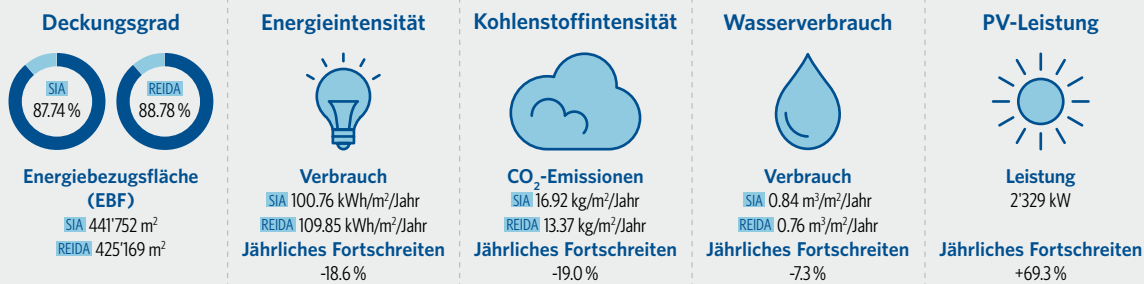
Wasserverbrauch

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

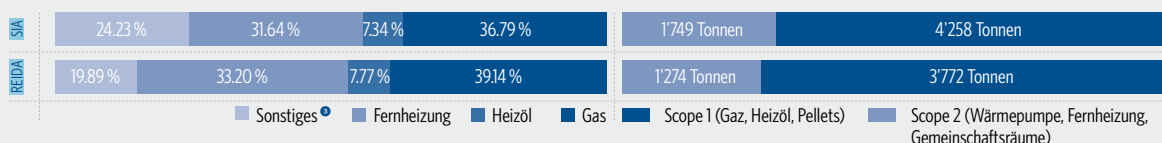
Photovoltaik-Leistung

Dieser Index erhebt die Photovoltaikleistung, die auf den Dächern der Gebäude in jedem Portfolio installiert ist, d. h. die Leistung der Stromerzeugung aus Solarenergie.

Zustand des Immobilienbestands Realstone RSF am 31.12.2023^o



Energiemix



Die Daten zur Photovoltaikleistung werden von Local Energy SA zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Daten werden von der Signa-Terre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2023 gesammelt und aufbereitet. Die Signa-Terre SA verfügt über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 2.

- Die EBF wird bisher auf den GEAK/Minergie-Zertifikaten aufgeführt und von der Hestera SA zertifiziert oder von der Signa-Terre SA geschätzt.
- Der jährliche Anstieg der Energieintensität, der Kohlenstoffintensität und des Wasserverbrauchs wird bei gleichbleibendem Umfang und nach den Zahlen berechnet, die sich aus der Berechnungsmethode SIA 2031 ergeben.
- Die Kategorie «Sonstiges» setzt sich wie folgt zusammen: SIA: Strom der Gemeinschaftsräume 16.56%, Wärmepumpe 4.82%, Pellets 1.75%, photovoltaische Solarenergie 0.94%, thermische Solarenergie 0.16%. REIDA: Strom der Gemeinschaftsräume 15.6%, Wärmepumpe 1.57%, Pellets 1.84%, photovoltaische Solarenergie 0.88%.

Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen

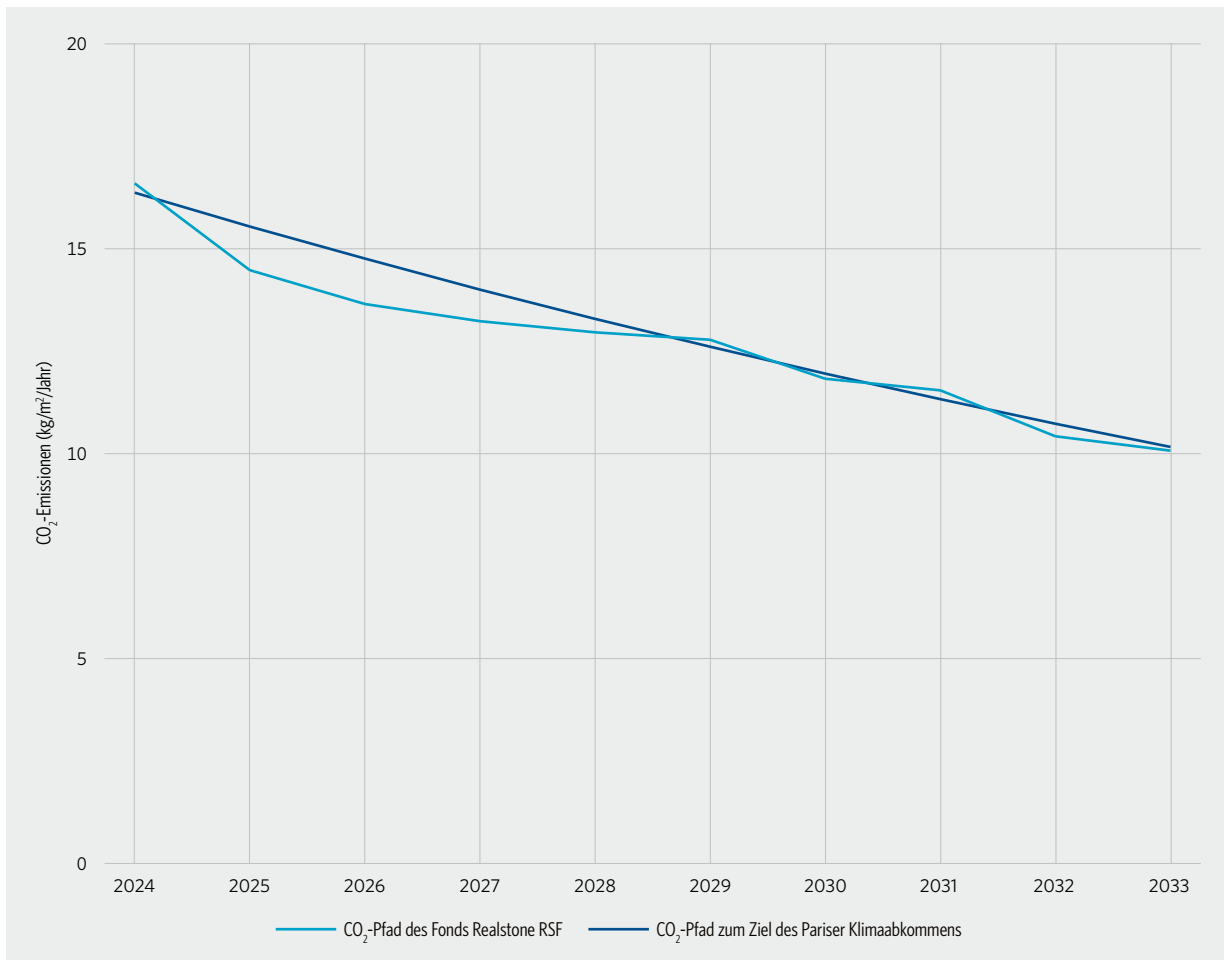
Die Reduzierung der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands des Fonds Realstone RSF ist eines der Hauptziele des ESG-Aktionsplans, der von der Fondsleitung Realstone SA aufgestellt wurde. Am 13. Juli 2023 wurde das Ziel, diese Emissionen auf unter 20 kg/m²/Jahr zu senken, in den Fondsvertrag aufgenommen. Im Einklang mit der Philosophie Real Impact und dem Ziel der kontinuierlichen Verbesserung betrachtet Realstone SA diese Grenze als einen ersten Schritt.

Die nachstehende Grafik zeigt den projizierten CO₂-Decarbonisierungspfad des Fonds Realstone RSF für die nächsten Jahre. Dabei werden die geplante Renovierung der thermischen Gebäudehüllen der Immobilien und der geplante Ersatz der mit fossilen Energieträgern betriebenen Heizanlagen bis 2031 (Ziel: 80 % der EBF) berücksichtig.

Es geschieht in Übereinstimmung mit dem auf Seite 13 dargestellten zehnjährigen Aktionsplan, dessen Umsetzung bereits begonnen hat.

Die Fondsleitung führt Analysen durch, um diesen Pfad mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens in Einklang zu bringen: die CO₂-Emissionen innerhalb von 10 Jahren um 45 % zu reduzieren (d. h. durchschnittlich um 4,5 % pro Jahr). So soll der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf 1,5 Grad über dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden. Heute entspricht der aktuelle Kurs diesem Ziel.

Die Schwankungen in den Ergebnissen der CO₂-Emissionsberechnungen von einem Jahr zum anderen sind auf eine Aktualisierung der SIA-Methode zurückzuführen.



03

Immobilienbestand



Der Fonds Realstone RSF hat vier Wohnimmobilien erworben, um seine Allokation im Wohnungssektor zu erhöhen.

Oberkulm (AG), Rotkornstrasse 9, 11a und 11b

Diese Liegenschaft wurde im Juni 2023 in das Portfolio des Fonds Realstone RSF aufgenommen. Die 38 Neubauwohnungen — von 1.5 bis 4.5 Zimmern auf insgesamt 2'650 m² verteilt — überzeugen durch ihre hervorragende Qualität und befinden sich in der Nähe des SBB-Bahnhofs und der Hauptverkehrsstrassen, die es ermöglichen, die Kantonshauptstadt Aarau in 20 Minuten zu erreichen. Die Heizung wird durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonde betrieben, was den CO₂-Fussabdruck senkt. Mit einem Mieterspiegel von CHF 716'172.- und



Oberkulm (AG), Rotkornstrasse 9, 11a et 11b

einem Preis von CHF 15.95 Millionen erzielt die Immobilie eine ausgezeichnete Bruttorendite von 4.45% auf den Kaufpreis. Der Nettoertrag auf Eigenkapital von 3.00% im ersten Betriebsjahr wirkte sich sofort positiv auf die Rendite des Fonds aus.

Untersiggenthal (AG), Hardackerstrasse 2

Auch diese Liegenschaft wurde im Juni 2023 in das Portfolio des Fonds aufgenommen. Die 14 Wohnungen dieses Neubaus — hauptsächlich 2.5-Zimmer-Wohnungen auf insgesamt 1'223 m² — sind geräumig und bestehen durch ihre gut durchdachte Ausstattung, wie z. B. hochwertige Eichenparkettböden, Fenster mit elektrisch gesteuertem Sonnenschutz und eine eigene Waschmaschine. Die meisten Wohnungen verfügen über zwei Badezimmer. Die Liegenschaft ist an die Fernheizung angeschlossen und befindet sich nur wenige Schritte vom SBB-Bahnhof Siggenthal-Würenlingen entfernt, von dem aus man Zürich HB in 30 Minuten erreichen kann.

Das Objekt wurde für CHF 7.55 Millionen erworben und trug ebenfalls bereits im ersten Jahr seines Besitzes zum Fonds Realstone RSF bei. Mit einem Mieterspiegel von CHF 320'100.- bietet es eine attraktive Bruttorendite von 4.23%.



Untersiggenthal (AG), Hardackerstrasse 2

Spreitenbach (AG), Willestrasse 5-7

Diese Immobilie besteht aus 32 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum mit einem Mieterspiegel von CHF 804'683.- und wurde am Ende des Kalenderjahres 2023 in den Fonds Realstone RSF aufgenommen. Diese Immobilie wurde für einen Kaufpreis von CHF 21'040'000.- erworben und generiert eine Bruttorendite von 3.82%. Das 2015 erbaute und nach Minergie-P zertifizierte Liegenschaft verfügt über eine mit Holzpellets betriebene Heizungsanlage und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Dank dieser energieeffizienten Eigenschaften verbessert diese Immobilie den ökologischen Fussabdruck des Fonds weiter.


Spreitenbach (AG), Willestrasse 5-7
Zurich (ZH), Stüssistrasse 83

Die jüngste im Berichtsjahr erworbene Immobilie befindet sich im Herzen der Stadt Zürich, in der Nähe des Hauptbahnhofs. Sie umfasst 16 Wohnungen, hat einen Mieterspiegel von CHF 434'544.- und eine Mietreserve von über 50%. Diese Immobilie wurde für einen Kaufpreis von CHF 15'585'000 erworben und generiert eine Bruttorendite von 2.79%.


Zurich (ZH), Stüssistrasse 83

Gelieferte Projekte

Lausanne (VD), Avenue d'Echallens 100-102/Chemin des Avelines 1

Die im Februar 2022 begonnenen Arbeiten zur Aufstockung um eine Etage und die Renovierung der Gebäudehülle wurden im Juni 2023 abgeschlossen. Die Vermarktung der 16 neu geschaffenen Wohnungen – Studios und 2.5 Zimmerwohnungen – verlief erfolgreich, da alle neuen Wohnungen sofort zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 430/m² verkauft werden konnten. Die Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses beliefen sich auf CHF 4.63 Millionen, was eine Bruttorendite von 5.16 % generierte. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 38 kW, die auf den Dächern der beiden Immobilien installiert wurde, deckt den Strombedarf von 15 Haushalten. Das Dach des Einkaufszentrums wird in einem zweiten Schritt begrünt werden, wodurch eine Fläche von ca. 1'500 m² für die Entwicklung der städtischen Flora und Fauna entsteht.



Gland (VD), Rue de la Paix 1 (A9)

Die Übergabe der zweiten Immobilie des Entwicklungsprojekts in Gland (VD) erfolgte am 1. April 2024. Die Liegenschaft mit 15 Wohnungen und 7 Gewerbeflächen befindet sich nur wenige Gehminuten vom SBB-Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe des Autobahnan schlusses. Neben den 15 Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Übergabe umgehend Käufer fanden, sind bereits drei Gewerbeflächen, wobei die grösste von einer landesweiten Lebensmittelkette genutzt wird, vermietet.



Die nach hohen Nachhaltigkeitskriterien errichtete und mit dem Minergie-Label ausgezeichnete Immobilie ist auf dem Dach mit Photovoltaikanlagen, eine Gesamtleistung von 37 kW besitzend, ausgestattet. Sie decken ein Drittel des Strombedarfs der Mieter. Siebzehn Parkplätze sind für die Installation von Ladestationen für Elektroautos vorgerüstet. Der Anschluss an eine Fernheizung trägt ebenfalls zu der hervorragenden Energiebilanz der Liegenschaft bei.

Laufende Bau- und Renovierungsprojekte

Lausanne (VD), Chemin des Rosiers 2-5

Die Renovierungsarbeiten begannen im Herbst 2023. Nach den abgeschlossenen Schreinerarbeiten ist die Isolierung der Gebäudehülle im Gange. Vier Photovoltaikanlagen – eine pro Eingang – werden mit einer Gesamtleistung von 119.65 kW installiert. Es ist auch geplant, die Liegenschaft an die Fernheizung anzuschliessen, sobald die Stadtwerke die erforderlichen Arbeiten durchgeführt haben. Die Übergabe ist für die zweite Hälfte des laufenden Jahres geplant.

Vevey (VD), Quai de Coppet 6-9

Sieben komplette Wohnungsrenovierungen wurden im Dezember 2023 mit einem Budget von CHF 850'000.- begonnen und im Mai 2024 fertiggestellt. Vier Mietverträge wurden bereits unterzeichnet, während für die

letzten drei Wohnungen noch weitere Dossiers geprüft werden. Seit September 2023 wurde die Energiebilanz der Liegenschaft verbessert, da das Objekt nun an die Fernheizung angeschlossen ist.

Horgen (ZH), Neugasse B1-B2

Derzeit befinden sich die Bauarbeiten in der Endphase. Die Übergabe ist für die zweite Hälfte des Jahres 2024 geplant. Für das Gebäude B2 sind die Rohbauarbeiten abgeschlossen, während die Innen- und Aussenarbeiten planmässig voranschreiten. Beide Immobilien werden mit den neuesten Wohntechnologien (Haustechnik, Gebäudeautomatisierung) ausgestattet sowie 233 Wohnungen und 5'489 m² Gewerbefläche umfassen. Sie erfüllen strikte Anforderungen an die Energieeffizienz und werden mit einer kohlenstofffreien Heizung beheizt.



Horgen (ZH), Neugasse B1-B2

Winterthur (ZH), Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)

Dieses Projekt, das im April 2022 erworben wurde, befindet sich in der letzten Bauphase. Der Rohbau ist fertiggestellt, die Arbeiten an den Fassaden und der Innenausbau sind im Gange. Das Projekt wird 108 Wohnungen mit 2 bis 4.5 Zimmern und einer Gesamtfläche von 8'014 m² sowie 615 m² Gewerbefläche umfassen. Es befindet sich in einem neuen, aufstrebenden Quartier, das nicht nur eine ideale Kombination aus Wohnen und Gewerbe bietet, sondern auch mit seinen vielen Grünflächen, Spielplätzen und Fussgängerzonen sowie der Nähe zum SBB-Bahnhof Winterthur Hegi begeistert. Die Gebäudequalität und die erstklassige Energieeffizienz sind weitere Pluspunkte dieses Projekts, das in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 fertiggestellt werden soll.



Verkäufe

Montreux (VD), Grand-Rue 90, 92**Lausanne (VD), Avenue d'Ouchy 10**

Im Rahmen seiner Strategie, sich wieder vermehrt auf Wohnimmobilien zu konzentrieren, hat der Fonds Realstone RSF zwei Gewerbeimmobilien in der Grand-Rue 90-92 in Montreux (VD) und in der Avenue d'Ouchy 10 in Lausanne veräussert. Der Gesamtwert dieser Verkäufe betrug CHF 48.75 Millionen und die Übertragungen traten Ende Dezember 2023 in Kraft. Der Gebäudeverkauf in Montreux erfolgte nach intensiven Bemühungen der Fondsleitung zur Vermarktung der Gewerbeflächen.

Lausanne (VD), Route de la Feuillère 11, 13, 15, 17, 27**Chavannes-près-Renens (VD), Rue de la Blancherie 46**

Es gab mehrere Gründe, welche die Veräussierung der beiden Liegenschaften motivierte. Die Arbeit der Hausverwaltung hatte diese Vermögenswerte auf den Höhepunkt ihrer Rendite gebracht und die angestrebte Mietreserve erreicht oder übertroffen. Gleichzeitig war mit den ersten CapEx für das von Realstone SA im Jahr 2014 entwickelte Immobilien in der Route de la Feuillère 11,13,15,17, 27 in Lausanne (VD) zu rechnen. Dahingegen erforderte die Immobilie in der Rue de la Blancherie 46 in Chavannes-près-Renens (VD) noch erhebliche Investitionen, obwohl umfangreiche Arbeiten bereits im Jahr 2018 durchgeführt wurden. Gleichzeitig erbrachten diese beiden Liegenschaften keinen Gewinn mehr für den Fonds.

Die erste Immobilie mit einem soliden Stockwerkeigentum erzielte nur unterdurchschnittliche Renditen für den Fonds, während die zweite aufgrund der Renovierungsarbeiten im Wert stieg (zwischen 20 % und 25 %). Dank der hervorragenden Arbeit der Hausverwaltung wurden ausgezeichnete Kaufangeboten mit Renditen, die seit mehreren Monaten nicht mehr auf dem Markt gesehen worden waren, erzielt. Diese Verkäufe ermöglichen die Kristallisierung des latenten Gewinns in Höhe von CHF 23.52 Millionen vor Steuern, die in den nächsten Geschäftsjahren des Fonds an die Anleger ausgeschüttet werden können.

Meyrin (GE), Rue Gilbert 7**Chavannes-près-Renens (VD), Chemin des Glycines 12**

Mit einer durchschnittlichen Grössenordnung von CHF 8.35 Millionen wurden diese Objekte veräussert, um das Portfoliomanagement zu optimieren. Durch den Verkauf werden auch zukünftige Renovierungskosten vermieden, zumal die Mietreserve kein grosses Potenzial für ein Wachstum des Mieterspiegels aufwies.

Die Immobilien des Fonds Realstone RSF befinden sich in den grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz. Sie dürften daher weiterhin von der hohen wirtschaftlichen Attraktivität dieser Regionen und dem starken Bevölkerungswachstum profitieren. Daneben ist ein grosser Teil des Immobilienbestands des Fonds neu oder kürzlich errichtet worden, wobei die Fondsleitung ihre grosse Expertise bei der Planung und Verwaltung der Energiewende im Bauwesen unter Beweis gestellt hat. Gestützt auf diese Charakteristiken kann der Fonds Realstone RSF den kommenden Jahren gelassen entgegensehen und ist für die Herausforderungen der Zukunft, insbesondere für die CO₂-freie Energieversorgung, gerüstet.

Die Zuweisung von Ressourcen für Aufstockung, Renovierung oder Neupositionierung der Vermögenswerte wird die Wertschöpfungsstrategie des Fonds Realstone RSF unterstützen

Die Zuweisung von Ressourcen für Aufstockung, Renovierung oder Neupositionierung von Vermögenswerten wird die Wertschöpfungsstrategie des Fonds Realstone RSF unterstützen. Ziel ist, den Anlegern regelmässige und stabile Renditen zu bieten, wobei eine Ausschüttung von 3 % des Nettoinventarwerts (NAV) angestrebt wird.

Im Rahmen dieser Wertschöpfungsstrategie wurden zwei Baubewilligungen für energetische Renovierungen in der Rue du Jura 4 in Crissier (VD) und der Rue des Arsenaux 15 in Freiburg rechtskräftig. Eine dritte Bewilligung wurde für die Einrichtung eines Food Courts im unteren Erdgeschoss der Avenue de Sévelin 15 in Lausanne erteilt. Nach Abschluss des Berichtsjahres wurden zwei weitere Bewilligungen für die Immobilie in der Avenue Jean-Marie-Musy 3 in Freiburg erteilt: eine erste für die energetische Renovierung der Liegenschaft und eine zweite für die Verdichtung der Parzelle.

Die Wohnliegenschaft in Gland (VD) wurde am 1. April 2024 übergeben, während die Immobilien in Horgen (ZH) und Winterthur (ZH) in den nächsten Monaten übergeben werden.

Der Betrieb dieser Liegenschaften wird optimiert, wodurch sie in den kommenden Jahren keine Wartungs- und Instandsetzungskosten erfordern. Darüber hinaus werden sie hohe Energiestandards erfüllen, um die durchschnittliche CO₂-Bilanz des Fonds zu senken.

Bis zum Ende des nächsten Geschäftsjahres wird der Fonds Realstone RSF seine Mieteinnahmen um mehr als CHF 8 Millionen erhöhen, wovon 80 % Wohnimmobilien zuzuordnen sind

Der Fonds Realstone RSF wird seine Mieteinnahmen bis zum Ende des nächsten Geschäftsjahres um mehr als CHF 8 Millionen erhöhen, wovon 80 % Wohnimmobilien zuzuordnen sind. Dies wird die Stabilität und die Sichtbarkeit der Cashflows erhöhen. Darüber hinaus arbeitet die Fondsleitung intensiv an der Behebung der Leerstände in den Gewerbeimmobilien in Le Grand-Saconnex (GE), Urdorf (ZH) und Volketswil (ZH). Es wurden wichtige Massnahmen ergriffen. Die Beauftragung mehrerer Makler, eine Preisüberprüfung für die Vermarktung und Investitionen dürften in naher Zukunft Früchte tragen.

Darüber hinaus sind die demographischen Aussichten für die gesamte Schweiz vielversprechend, was besonders für einige Kantone gilt. An der Spitze steht der Kanton Aargau, auf den 8.50 % des Portfoliowertes des Fonds Realstone RSF entfallen. Er grenzt an den Kanton Zürich und weist ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum von 30 %[•] bis 2050 auf, dicht gefolgt von den Kantonen Zug, Waadt und Zürich. Neben seiner Nähe zu den urbanen Zentren gehört der Kanton Aargau zu den Top 10 der Kantone mit einem attraktiven Steuersystem[•], ein wichtiges Argument, das ihm einen nationalen Wettbewerbsvorteil verschafft. Neben den Steuern stellen die Ausgaben für Wohnen, mit einer durchschnittlichen Belastung von 10 %[•], einen wesentlichen Teil des Einkommens dar. So liegt der nationale Durchschnitt für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 100 m² bei CHF 1'700.- pro Monat[•]. Dazu bietet der Kanton Aargau mit einer durchschnittlichen Miete von CHF 1'590.- pro Monat eine günstige Alternative.

[•] [Kantonale Szenarien](#), Bundesamt für Statistik, 28. Mai 2020.

[•] [Steuerbelastung für Unternehmen](#), Credit Suisse, 19. Juni 2023.

[•] [Hier lebt es sich am günstigsten](#), Credit Suisse, 4. Mai 2021.

[•] [Durchschnittlicher Mietpreis und pro m² in Franken nach Zimmerzahlen und Kanton](#), Bundesamt für Statistik, 18. März 2024.

04

Bericht zum Geschäftsjahr

HALLE 15

Fondsvermögen

Per 31. März 2024 blieb das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF mit CHF 2'434.24 Millionen im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im Berichtsjahr wurde der Wohnanteil des Portfolios durch den Erwerb von vier Wohnliegenschaften, die neu gebaut wurden oder eine hohe Mietreserve aufweisen, verstärkt.

Im Berichtsjahr wurde der Wohnanteil des Portfolios durch den Erwerb von vier Wohnliegenschaften, die neu errichtet wurden oder eine hohe Mietreserve aufweisen, ausgebaut

Die ersten drei befinden sich im Aargau und besitzen ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis, das sich auf einer überdurchschnittlichen Prognose des kantonalen Bevölkerungswachstums und eine attraktive Besteuerung stützt. Bei der vierten handelt es sich um eine Immobilie in der Stüssistrasse 83 in Zürich, in der Nähe des Hauptbahnhofs. Insgesamt belaufen sich die Akquisitionen während des Jahres auf CHF 63.88 Millionen.

Während der Berichtsperiode wurden zwei gewerbliche Vermögenswerte in Übereinstimmung mit der Strategie des Fonds, hauptsächlich in Wohnimmobilien zu investieren, veräussert. Zwei Wohnliegenschaften wurden aus Gründen der Portfoliooptimierung für insgesamt CHF 16.70 Millionen verkauft. Zwei weitere Vermögenswerte, die von der Fondsleitung geprüft wurden und die den Höhepunkt ihrer Rendite erreicht hatten, wurden ebenfalls veräussert, da sie kein Wachstumspotenzial mehr boten. Der Gesamtbeitrag dieser Verkäufe beläuft sich auf CHF 154.50 Millionen und ermöglichte insbesondere die Finanzierung der letzten Etappen der im Bau befindlichen Projekte in Horgen (ZH) und Winterthur (ZH), ohne dass die Fremdfinanzierungsquote beeinträchtigt wurde.

Die Erhöhung der sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen ist zum Teil auf die letzten Beträge zurückzuführen. Sie wurden für die Übergabe der oben genannten Projekte bis zum nächsten Halbjahresabschluss zurückgestellt. Das Nettovermögen ging leicht auf CHF 1'651.77 Millionen zurück. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil betrug CHF 123.12 und die Anlagerendite für das Jahr blieb mit 0.47 % positiv.



Horgen (ZH), Neugasse 19-35

Ergebnis des Berichtsjahres

Der Fonds Realstone RSF verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr einen erfreulichen Anstieg der Mieteinnahmen um CHF 2.87 Millionen auf CHF 92.35 Millionen. Die verschiedenen Gründe für diesen Anstieg zeugen von der Solidität und der Vielfalt des Immobilienportfolios des Fonds. In der Tat trugen mehrere Elemente zu diesem Anstieg bei.

Erstens ermöglichte die intensive Arbeit der Fondsleitung die Unterzeichnung von Mietverträgen für 8'896 m² Gewerbefläche, was die Mietzinsausfallsrate um 17.6 % reduzierte und zu zusätzlichen Mieteinnahmen von etwa CHF 1.43 Millionen führte. Dieser positive Trend setzt sich nun seit drei aufeinanderfolgenden Jahren fort. Die zahlreichen Verträge, die 2024 in Kraft treten, sowie die letzten Mitteilungen über Mieterhöhungen werden das Ergebnis des Fonds bei den nächsten Abschlüssen noch erheblich verbessern.

Der Fonds Realstone RSF verzeichnet ein erfreuliches Wachstum der Mieteinnahmen von CHF 2.87 Millionen

Zweitens trug die Austockung der Avenue d'Echallens 100-102/Chemin des Avelines 1 in Lausanne (VD) sowie die ganzjährige Haltedauer der im Vorjahr übergebenen Projekte Rue de la Paix 5 in Gland (VD) und Route de Chipis 68E, 70A, 70C in Sitten (VS) mit CHF 590'000.- zu den Mieteinnahmen bei.

Das organische Wachstum des Portfolios des Fonds Realstone RSF, das durch die Erhöhung des Hypothekarzinsens unterstützt wurde, erhöhte die Mieteinnahmen ebenfalls um CHF 550'000.-.

Auf der Aktivseite wurden Zwischenzinsen in Höhe von CHF 5.14 Millionen verbucht. Diese stammen aus den im Bau befindlichen Projekten Rue de la Paix 1 in Gland (VD), Neugasse in Horgen (ZH), Solarstrasse 21-29 (Neuhegi) in Winterthur (ZH) und, in geringerer Masse, Avenue de Sévelin 15 in Lausanne (VD).

Die Erträge aus der Installation von Photovoltaikanlagen trugen mit CHF 127'000.- zu den sonstigen Erträgen des Fonds bei, was einem Anstieg von 154 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die Gesamteinnahmen von dem Fonds Realstone RSF beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 98,70 Millionen, was einem Anstieg von 2.9 % gegenüber dem 31. März 2023 entspricht.

Konsistente Bemühungen führten zur Unterzeichnung von Mietverträgen für 8'896 m² Gewerbefläche, was die Mietzinsausfallsrate um 17.6 % reduzierte

Die Gesamtkosten beliefen sich auf CHF 58.52 Millionen, was einem Anstieg von 7.8 % über den Berichtszeitraum entspricht. Der Höchststand, der im Laufe des Jahres auf dem Zinsmarkt erreicht wurde, hatte einen bedeutenden direkten Einfluss auf die Belastung durch Hypothekarzinsen. Die verschiedenen Gelegenheiten, die auf dem Markt für Hypothekarzinsen genutzt wurden, ermöglichten es, einen gewichteten durchschnittlichen Zinssatz von 1.84 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 1.69 Jahren zu erreichen, was die Kosten für das nächste Geschäftsjahr stabilisieren wird. Die Instandhaltungskosten der Wohnungen sind ausgewogen und folgen den von der Fondsleitung aufgestellten Zehnjahresplänen. Für die geringeren Gebäudekosten gibt es zwei Ursachen. Die erste ist eine direkte Folge der Vermarktung von leerstehenden Flächen, da diese Kosten nun mittels der Nebenkosten an die Mieter weitergegeben werden können. Der zweite Grund sind die Einsparungen bei den Heizkosten für Gemeinschaftsräume, die durch die Energieoptimierungsverträge erzielt werden. Sie werden nach und nach für den gesamten Bestand unterzeichnet. Alle sonstigen Betriebskosten sind stabil geblieben.

Der Nettoertrag blieb mit CHF 40.18 Millionen per 31. März 2024 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (gegenüber CHF 41.65 Millionen ein Jahr zuvor), was teilweise auf die oben erläuterte Reduktion der Kosten im Zusammenhang mit Liegenschaften zurückzuführen ist. Die erzielten Umsätze führten zu einem beträchtlichen Gewinn nach Steuern von CHF 20.99 Millionen. Der realisierte und damit ausschüttbare Gewinn stieg auf CHF 61.17 Millionen (+11.5 %). Ausserdem führte die negative Entwicklung der Kapitalisierungssätze zu geringeren Werten durch mangelnde Realisierung, was zu einem Gesamtergebnis von CHF 7.65 Millionen führte. Die Rendite auf das Eigenkapital blieb jedoch mit 0.45 % positiv.

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 31.03.2024 CHF	am 31.03.2023 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	5'307'584.76	11'528'471.98
Grundstücke		
Wohnbauten	1'344'409'000.00	1'381'742'000.00
Gemischte Liegenschaften	289'021'000.00	289'046'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	480'822'000.00	544'856'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	268'807'000.00	184'078'000.00
Total Grundstücke	2'383'059'000.00	2'399'722'000.00
Sonstige Vermögenswerte	45'871'241.47	41'178'616.54
Gesamtvermögen des Fonds	2'434'237'826.23	2'452'429'088.52
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	333'391'500.00	423'029'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	72'015'027.20	53'312'565.81
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	340'276'000.00	248'295'500.00
Total Passiven	745'682'527.20	724'637'065.81
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'688'555'299.03	1'727'792'022.71
Geschätzte Liquidationssteuern	-36'785'334.63	-36'050'927.85
Nettofondsvermögen	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Ausschüttung	-47'624'993.48	-46'954'218.94
Saldo der Anteilsbewegungen	—	—
Gesamterfolg	7'653'863.02	31'370'577.65
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	13'415'491	13'415'491
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	13'415'491	13'415'491
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	123.12	126.10
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	9'885'780.66	9'562'221.75
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Erfolgsrechnung

	vom 01.04.2023 bis zum 31.03.2024 CHF	vom 01.04.2022 bis zum 31.03.2023 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	92'355'905.83	89'565'483.82
Aktivierte Bauzinsen	5'136'818.65	4'792'746.05
Sonstige Erträge	1'205'762.53	1'605'161.67
Total Ertrag	98'698'487.01	95'963'391.54
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	14'017'933.93	6'980'248.63
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5'908'274.76	5'132'391.96
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	407'287.27	1'097'724.07
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	8'537'551.66	9'772'626.98
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'706'896.65	2'600'118.87
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	6'163'506.00	6'016'372.69
Abschreibungen auf Grundstücken	592'965.50	2'192'709.08
Direkte Steuern	6'696'580.09	7'165'809.91
Schätzungs- und Prüfaufwand	300'772.29	300'660.58
Bankspesen	99'996.28	85'130.06
Publikations-, Druck- und andere Kosten	80'349.37	59'453.25
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	12'051'084.88	11'949'538.37
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	959'289.84	956'361.46
Total Aufwand	58'522'488.52	54'309'145.91
Erfolg		
Nettoertrag	40'175'998.49	41'654'245.63
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	20'996'147.61	13'220'936.74
Realisierter Erfolg	61'172'146.10	54'875'182.37
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	-53'518'283.08	-23'504'604.72
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	7'653'863.02	31'370'577.65
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	61'172'146.10	54'875'182.37
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	13'806'247.89	6'361'504.75
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	6'649'266.73	6'843'820.99
Zur Verteilender Erfolg	81'627'660.72	68'080'508.11
Ausgeschüttete Erfolg	36'221'825.70	34'209'502.49
Ausgeschüttetes Kapital	13'415'491.00	13'415'491.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	49'637'316.70	47'624'993.49
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	17'760'420.68	13'806'247.89
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	14'229'923.34	6'649'266.73
Total Vortrag auf neue Rechnung	31'990'344.02	20'455'514.62

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 31. März 2024				
Kurzfristige Hypotheken				
Variabel	24'299'000.00	2.12 %	24.08.2020	29.04.2024
Variabel	45'000'000.00	2.15 %	01.09.2023	30.04.2024
Variabel	45'597'500.00	2.53 %	16.01.2024	30.04.2024
Variabel	69'155'000.00	2.07 %	28.09.2022	30.04.2024
Variabel	13'750'000.00	2.12 %	10.07.2023	30.04.2024
Variabel	85'000'000.00	1.96 %	25.06.2020	30.04.2024
Variabel	18'500'000.00	2.13 %	30.03.2022	15.05.2024
Variabel	3'090'000.00	2.07 %	27.09.2022	30.06.2024
Fix	6'000'000.00	1.75 %	15.09.2015	16.09.2024
Fix	8'500'000.00	1.76 %	30.09.2015	30.09.2024
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.2015	27.02.2025
Fix	1'000'000.00	1.25 %	18.03.2015	31.03.2025
Fix	3'500'000.00	1.25 %	18.03.2015	31.03.2025
Total kurzfristige Hypotheken	333'391'500.00			
Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	21'010'000.00	1.51 %	02.04.2016	01.04.2025
Fix	9'368'000.00	1.20 %	07.05.2017	06.05.2025
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.2015	30.06.2025
Fix	7'000'000.00	2.15 %	16.10.2023	16.10.2025
Fix	17'400'000.00	1.00 %	09.05.2016	26.11.2025
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2015	31.12.2025
Fix	10'000'000.00	0.63 %	26.06.2020	11.01.2026
Fix	25'000'000.00	1.95 %	05.11.2022	05.02.2026
Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.12.2017	30.06.2026
Fix	3'950'000.00	2.17 %	13.10.2023	13.10.2026
Fix	4'800'000.00	1.99 %	11.12.2023	11.12.2026
Fix	7'600'000.00	1.88 %	14.01.2024	13.01.2027
Fix	4'645'500.00	1.60 %	27.03.2024	27.03.2027
Fix	12'577'500.00	1.21 %	09.06.2018	08.06.2027
Fix	20'000'000.00	2.29 %	15.06.2023	15.06.2027
Fix	7'000'000.00	0.74 %	28.06.2019	27.06.2027
Fix	8'000'000.00	2.11 %	16.10.2023	16.10.2027
Fix	11'000'000.00	0.50 %	01.12.2020	30.11.2027
Fix	10'000'000.00	1.85 %	11.01.2024	11.01.2028
Fix	15'000'000.00	0.85 %	26.06.2020	11.01.2028
Fix	10'000'000.00	2.57 %	16.03.2023	16.03.2028
Fix	10'000'000.00	1.71 %	27.03.2024	27.03.2028
Fix	30'000'000.00	1.30 %	31.03.2018	31.03.2028
Fix	30'000'000.00	2.25 %	07.07.2023	07.07.2028
Fix	5'940'000.00	1.00 %	01.10.2016	30.09.2028
Fix	4'000'000.00	1.00 %	01.04.2011	30.09.2028
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.2019	06.03.2029
Fix	5'000'000.00	1.62 %	27.03.2024	27.03.2029
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	320'291'000.00			

Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)

Fix	10'000'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2030
Fix	6'000'000.00	1.95 %	15.04.2023	15.04.2030
Fix	3'985'000.00	1.95 %	30.06.2023	30.06.2030

Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)
19'985'000.00
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. März 2024
673'667'500.00 1.84 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen
1.69 Jahr

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Fix	6'000'000.00	0.60 %	15.10.2022	15.04.2023
Fix	1'500'000.00	2.35 %	18.02.2014	02.05.2023
Fix	750'000.00	2.45 %	18.02.2014	02.05.2023
Fix	3'985'000.00	2.25 %	30.06.2013	30.06.2023
Fix	15'000'000.00	2.30 %	03.08.2013	02.08.2023
Variabel	2'250'000.00	2.10 %	02.05.2023	29.12.2023
Variabel	2'250'000.00	2.15 %	10.07.2023	29.12.2023
Variabel	26'707'500.00	2.53 %	16.01.2024	21.03.2024
Variabel	48'000'000.00	2.53 %	16.01.2024	27.03.2024
Variabel	24'000'000.00	2.53 %	16.01.2024	28.03.2024

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
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	51'553'706.21

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 Ziff. 1)	1.00 %	0.49 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	2.92 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben gemäss vorherige Fondsvertrag (Art. 19 Ziff. 4) [•]	4.00 %	4.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovation oder Umbau gemäss vorherige Fondsvertrag (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c) [•]	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %

Vergütung an die Depotbank

Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19 Ziff. 11)	125.-/Position	125.-/Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19 Ziff. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 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 Ziff. 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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 49'637'316.70 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 3.70 pro Anteil entspricht. Die Coupons Nr. 27 und 28 können am 10. Juli 2024 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 27 aus der Rendite des Immobilienvermögens	2.70
Coupon Nr. 28 aus dem Kapitalgewinn des Immobilienvermögens	1.00
Total	3.70

- [•] Für Entwicklungsaktivitäten, die vor dem 5. September 2022 begonnen wurden (Datum des Inkrafttretens der Änderungen bezüglich der Vergütung an die Fondsleitung in dem Fondsvertrag).
- [•] Für Renovierungs- und Umbauaktivitäten, die vor dem 5. September 2022 begonnen wurden (Datum des Inkrafttretens der Änderungen bezüglich der Vergütung an die Fondsleitung in dem Fondsvertrag).

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie 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 gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, erhöhte sich von 4.06 % (31. März 2023) auf 4.16 % (31. März 2024). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.34 % und 5.43 % (31. März 2023: zwischen 3.37 % und 5.42 %). Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 3.03 % und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.57 % und 4.34 %.

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, erhöhte sich von 2.95 % (31. März 2023) auf 3.04 % (31. Dezember 2023). Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 31. März 2024 zwischen 2.59 % und 4.38 % (31. März 2023: zwischen 2.40 % und 4.38 %).

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Änderungen des Fondsvertrags, die am 13. Juli 2023 in Kraft getreten sind:

- Änderung von Art. 5 Ziff. 2 und 17 Ziff. 8 sowie Ergänzung von Art. 1 Ziff. 4 des Fondsvertrags zur Einführung der Möglichkeit für Anleger, Sacheinlagen zu tätigen.
- Änderung von Art. 8 Ziff. 1 und 4 des Fondsvertrags zur Aufnahme von Nachhaltigkeitsaspekten.

Die an die Revisionsstelle gezahlten Honorare betragen CHF 119'200.- (31.12.2023 : CHF 118'000).-.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten.



Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	• Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
AG, Oberkulm, Rotkornstrasse 9+11a/11b	01.06.2023	715'020	2'650	—	15'950'000
AG, Untersiggenthal, Hardackerstrasse 2	01.06.2023	320'100	1'223	—	7'550'000
ZH, Zürich, Stüssistrasse 83	19.12.2023	458'327	1'481	—	15'585'000
AG, Spreitenbach, Willestrasse 5-7	19.12.2023	804'203	2'960	298	21'040'000
Gemischte Liegenschaften					
LU, Emmenbrücke, Gerliswillstrasse 78	07.03.2024	176'520	413	354	3'750'000
Total Käufe					63'875'000

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufs- datum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
VD, Chavannes-près-Renens, Glycines 12	Wohnbauten	22.12.2023	6'400'000
GE, Meyrin, Gilbert 7	Wohnbauten	22.12.2023	10'300'000
VD, Lausanne, Ouchy 10-12	Kommerziell genutzte Liegenschaften	22.12.2023	8'750'000
VD, Montreux, Grand-Rue 90-92	Kommerziell genutzte Liegenschaften	22.12.2023	40'000'000
VD, Lausanne, Feuillère 11, 13, 15, 17, 27	Wohnbauten	18.03.2024	62'100'000
VD, Chavannes-près-Renens, Blancherie 46	Wohnbauten	26.03.2024	26'945'000
Total Verkäufe			154'495'000

Liste der während des Geschäftsjahres zwischen zwei Immobilienfonds Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitung verwaltet werden

Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

• Mieterspiegel am Tag des Kaufs.

06

Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

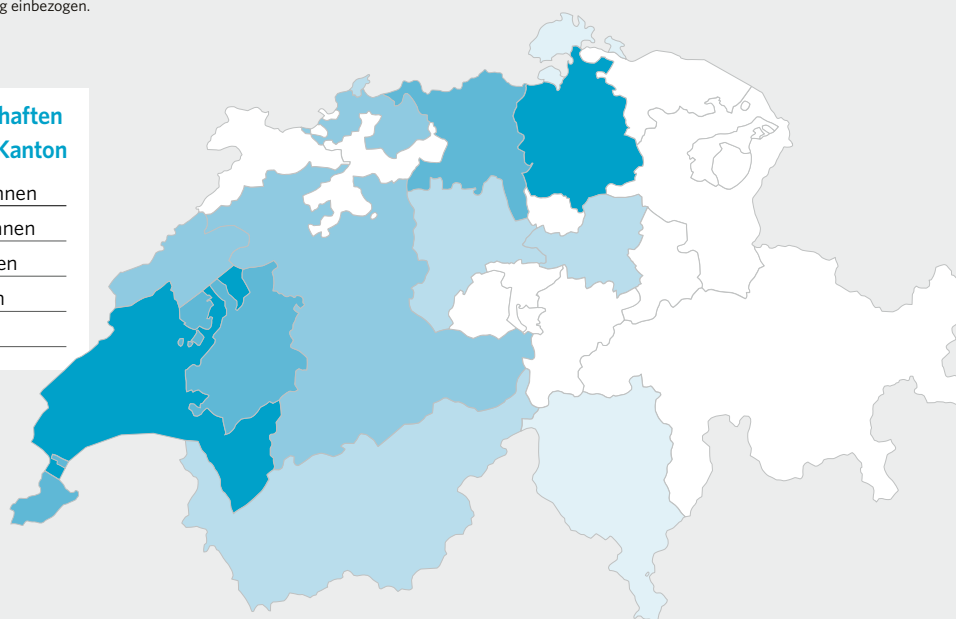
SCHWEIZ		Kennzahlen des Land		
Wohnungen (Anz./Fläche)	Verkehrswert VW	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode**
3'797/230'422 m ²	2'383'059'000 CHF	97'590'943 CHF	4.10 %	8.48 %
Gewerbeflächen	Mietzinseinnahmen*	Gestehungskosten GK	Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2024
139'957 m ²	86'662'260 CHF	2'206'959'527 CHF	4.42 %	8.29 %

* 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 700 bis 750 Millionen
- Von 100 bis 700 Millionen
- Von 50 bis 100 Millionen
- Von 10 bis 50 Millionen
- Von 1 bis 10 Millionen



	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Verteilung der Liegenschaften pro Kanton				
Waadt	30.54 %	727'676'000	4.15 %	1.94 %
Zürich	29.60 %	705'477'000	2.87 %	7.57 %
Freiburg	9.36 %	223'105'000	4.93 %	4.29 %
Aargau	8.50 %	202'667'000	4.25 %	4.72 %
Genf	7.84 %	186'879'000	5.82 %	38.09 %
Neuenburg	3.35 %	79'950'000	5.68 %	5.87 %
Bern	3.26 %	77'640'000	3.98 %	2.05 %
Basel-Landschaft	2.88 %	68'625'000	5.19 %	7.27 %
Wallis	1.62 %	38'720'000	5.37 %	0.61 %
Luzern	1.34 %	31'830'000	5.51 %	18.58 %
Basel-Stadt	0.76 %	18'048'000	4.33 %	1.02 %
Schwyz	0.46 %	10'910'000	4.03 %	1.62 %
Schaffhausen	0.36 %	8'500'000	4.82 %	7.39 %
Tessin	0.13 %	3'032'000	0.00 %	0.00 %
Total	100 %	2'383'059'000	4.10 %	8.48 %

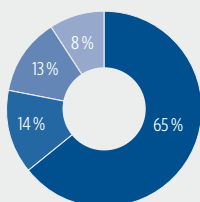
Zusammensetzung des Bestands



	Wohnbauten	Gewerbebauten	Gemischte	Bauprojekte
Verteilung der Liegenschaften pro Typ				
Wohnungen [Anzahl]	3'252	30	515	—
Wohnflächen [m²]	193'991	3'289	33'142	—
Gewerbeflächen [m²]	13'498	107'469	18'990	—
Mietzinseinnahmen [CHF]	52'690'190	21'566'345	12'229'454	176'270
Mieterspiegel MS [CHF]	55'955'721	27'347'126	13'070'324	1'217'772
Gestehungskosten GK [CHF]	1'149'378'327	525'516'833	261'429'048	270'635'318
Verkehrswert VW [CHF]	1'344'409'000	480'822'000	289'021'000	268'807'000
Verhältnis MS/VW	4.16 %	5.69 %	4.52 %	0.45 %
Verhältnis MS/EP	4.87 %	5.20 %	5.00 %	0.45 %

Aufteilung nach Makronoten^o

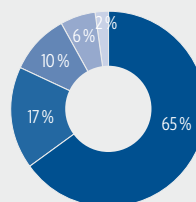
nach Verkehrswert zum 31. März 2024



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	65 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	14 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	13 %
■ Makronote zwischen 2.5 und 3.5	8 %

Aufteilung nach Nutzung

nach Mietzinseinnahmen zum 31. März 2024





■ Wohnungen	65 %
■ Ladenflächen	17 %
■ 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 2024 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Realstone RSF.


^o Makronoten, die von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 31. März 2024.





Liegenschaftsbestand

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/ m²/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2023 gemäss der Methodologie SIA 2031 erstellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 421/29'078 m²	Mieteinnahmen 7'388'878 CHF	Verhältnis MS/VW 4.25 %
	 Gewerbeflächen 6'525 m²	Mieterspiegel MS 8'609'909 CHF	Verhältnis MS/GK 4.40 %
		Gestehungskosten GK 195'787'417 CHF	Leerstand Berichtsperiode 4.72 %
		Verkehrswert VW 202'667'000 CHF	Leerstand März 2024 5.95 %

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 45	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'075'170 CHF	Verhältnis MS/VW 4.45 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 71/4'992 m²	Mieterspiegel MS 1'166'623 CHF	Verhältnis MS/GK 4.72 %
	 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 24'700'825 CHF	Leerstand Berichtsperiode 6.32 %
		Verkehrswert VW 26'200'000 CHF	Leerstand März 2024 6.69 %
		Heizung Gas	CO₂ B 24.17
		Photovoltaik-Leistung 64.68 kW	EI B 108.89

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 716'124 CHF	Verhältnis MS/VW 4.96 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 40/1'078 m²	Mieterspiegel MS 745'799 CHF	Verhältnis MS/GK 6.02 %
	 Gewerbeflächen 671 m²	Gestehungskosten GK 12'383'072 CHF	Leerstand Berichtsperiode 3.14 %
		Verkehrswert VW 15'045'000 CHF	Leerstand März 2024 4.44 %
		Heizung Gas	CO₂ B 23.96
			EI B 114.97

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 100'010 CHF	Verhältnis MS/VW 5.19 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 2/225 m²	Mieterspiegel MS 148'987 CHF	Verhältnis MS/GK 3.67 %
	 Gewerbeflächen 913 m²	Gestehungskosten GK 4'058'382 CHF	Leerstand Berichtsperiode 32.47 %
		Verkehrswert VW 2'872'000 CHF	Leerstand März 2024 49.08 %
		Heizung Heizöl	CO₂ E 41.37
			EI B 140.75

LENZBURG

Marktmattenstrasse 1, 4, 7, 8, 10, 12, 18



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
122/7'264 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieteinnahmen
1'935'971 CHF
 Mieterspiegel MS
1'992'919 CHF
 Gestehungskosten GK
42'046'608 CHF
 Verkehrswert VW
47'290'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.21 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.70 %
 Verhältnis MS/GK
4.74 %
 Leerstand März 2024
2.01 %

Heizung
Gas
C 31.99
 Photovoltaik-Leistung
182.45 kW
B 143.58

OBERKULM

Rotkornstrasse 9, 11A-11B



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
38/2'650 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieteinnahmen
576'508 CHF
 Mieterspiegel MS
716'172 CHF
 Gestehungskosten GK
16'490'913 CHF
 Verkehrswert VW
17'620'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.06 %
 Leerstand Berichtsperiode
3.31 %
 Verhältnis MS/GK
4.34 %
 Leerstand März 2024
6.50 %

Heizung
Wärmepumpe

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



Typ
**Kommerziell genutzte
 Liegenschaften**
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
 -/- m²
 Gewerbeflächen
1'777 m²

Mieteinnahmen
236'984 CHF
 Mieterspiegel MS
304'717 CHF
 Gestehungskosten GK
18'302'066 CHF
 Verkehrswert VW
16'510'000 CHF

Verhältnis MS/VW
1.85 %
 Leerstand Berichtsperiode
22.29 %
 Verhältnis MS/GK
1.66 %
 Leerstand März 2024
29.92 %

Heizung
Gas

SPREITENBACH

Willestrasse 5-7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
32/2'960 m²
 Gewerbeflächen
298 m²

Mieteinnahmen
201'171 CHF
 Mieterspiegel MS
804'683 CHF
 Gestehungskosten GK
21'739'240 CHF
 Verkehrswert VW
21'850'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.68 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Verhältnis MS/GK
3.70 %
 Leerstand März 2024
0.00 %

Heizung
Pellets

UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
14/1'223 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieteinnahmen
254'925 CHF
 Mieterspiegel MS
320'100 CHF
 Gestehungskosten GK
7'828'933 CHF
 Verkehrswert VW
7'980'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %
 Leerstand Berichtsperiode
4.43 %
 Verhältnis MS/GK
4.09 %
 Leerstand März 2024
20.52 %

Heizung
Fernheizung

WILDEGG Bruggerstrasse 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'578 m²

Gewerbeflächen
267 m²

Mieteinnahmen
400'788 CHF

Mieterspiegel MS
410'954 CHF

Gestehungskosten GK
10'268'886 CHF

Verkehrswert VW
9'680'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.25 %

Verhältnis MS/GK
4.00 %

Heizung
Fernheizung


CO₂ **A 6.39**

EI **B 56.99**

Leerstand Berichtsperiode
0.77 %

Leerstand März 2024
0.00 %

WILDEGG Bruggerstrasse 11A-11D



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
38/4'123 m²

Gewerbeflächen
2'566 m²

Mieteinnahmen
1'297'710 CHF

Mieterspiegel MS
1'348'960 CHF

Gestehungskosten GK
25'730'093 CHF

Verkehrswert VW
26'450'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.10 %

Verhältnis MS/GK
5.24 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 4.34**

EI **A 38.28**

Leerstand Berichtsperiode
2.95 %

Leerstand März 2024
0.97 %

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
46/2'985 m²

Gewerbeflächen
33 m²

Mieteinnahmen
593'517 CHF

Mieterspiegel MS
649'995 CHF

Gestehungskosten GK
12'238'399 CHF

Verkehrswert VW
11'170'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.82 %

Verhältnis MS/GK
5.31 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **B 19.94**

EI **C 179.64**

Leerstand Berichtsperiode
7.29 %

Leerstand März 2024
10.96 %

BASEL-LANDSCHAFT Kennzahlen des Kantons

<p> Wohnungen (Anz./Fläche) 178/12'273 m²</p> <p> Gewerbeflächen 2'999 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 3'269'379 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 3'558'391 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 66'827'402 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 68'625'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.19 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.32 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 7.27 %</p> <p>Leerstand März 2024 9.75 %</p>
---	--	---

MUTTENZ Eptingerstrasse 22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
13/1'053 m²

Gewerbeflächen
- m²

<p>Mieteinnahmen 235'475 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 264'744 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 5'483'959 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 5'585'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.74 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 4.83 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 9.18 %</p> <p>Leerstand März 2024 26.18 %</p>
--	---	--

Heizung
Heizöl

CO₂ C 39.19

EI B 136.55

MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
20/1'525 m²

Gewerbeflächen
- m²

<p>Mieteinnahmen 384'679 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 430'906 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 9'477'663 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 10'540'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.09 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 4.55 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 9.32 %</p> <p>Leerstand März 2024 4.39 %</p>
---	---	---

Heizung
Gas

CO₂ B 18.57

EI B 84.25

PRATTELN Wyhlenstrasse 10, 22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
124/7'968 m²

Gewerbeflächen
- m²

<p>Mieteinnahmen 1'582'982 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'738'991 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 30'615'596 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 32'170'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.41 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.68 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 7.55 %</p> <p>Leerstand März 2024 11.15 %</p>
--	---	--

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 11.25

EI B 101.66

REINACH Niederbergstrasse 1

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
21/1'727 m²

Gewerbeflächen
2'999 m²

<p>Mieteinnahmen 1'066'243 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'123'750 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 21'250'184 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 20'330'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.53 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.29 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 5.63 %</p> <p>Leerstand März 2024 5.78 %</p>
--	---	---

Heizung
Heizöl

BASEL-STADT Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./Fläche)
34/2'768 m²

Gewerbeflächen
469 m²

Mieteinnahmen
767'220 CHF

Mieterspiegel MS
781'240 CHF

Gestehungskosten GK
19'395'833 CHF

Verkehrswert VW
18'048'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.33 %

Verhältnis MS/GK
4.03 %

Leerstand Berichtsperiode
1.02 %

Leerstand März 2024
2.28 %

BASEL Hochstrasse 66

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
10/541 m²

Gewerbeflächen
62 m²

Mieteinnahmen
191'044 CHF

Mieterspiegel MS
194'172 CHF

Gestehungskosten GK
4'192'847 CHF

Verkehrswert VW
4'535'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.28 %

Verhältnis MS/GK
4.63 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 12.77

EI B 117.66

BASEL Luzernerring 91, 93

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
8/1'198 m²

Gewerbeflächen
152 m²

Mieteinnahmen
257'995 CHF

Mieterspiegel MS
255'916 CHF

Gestehungskosten GK
7'373'422 CHF

Verkehrswert VW
6'503'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.94 %

Verhältnis MS/GK
3.47 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 8.43

EI B 76.99

BASEL Maulbeestrasse 31

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
9/624 m²

Gewerbeflächen
145 m²

Mieteinnahmen
193'506 CHF

Mieterspiegel MS
196'656 CHF

Gestehungskosten GK
3'653'775 CHF

Verkehrswert VW
3'710'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.30 %

Verhältnis MS/GK
5.38 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 9.50

EI B 87.28

BASEL Maulbeerstrasse 33

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
7/405 m²

Gewerbeflächen
110 m²

Mieteinnahmen
124'675 CHF

Mieterspiegel MS
134'496 CHF

Gestehungskosten GK
4'175'789 CHF

Verkehrswert VW
3'300'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.08 %

Verhältnis MS/GK
3.22 %

Leerstand Berichtsperiode
5.98 %







Leerstand März 2024
13.23 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 16.23

EI B 149.03

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 132/8'871 m²	Mieteinnahmen 2'989'112 CHF	Verhältnis MS/VW 3.98 %
	 Gewerbeflächen 2'157 m²	Mieterspiegel MS 3'089'868 CHF Gestehungskosten GK 69'822'253 CHF Verkehrswert VW 77'640'000 CHF	Verhältnis MS/GK 4.43 % Leerstand Berichtsperiode 2.05 % Leerstand März 2024 0.61 %

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E, Dr. Zuber-Strasse 2, 2A-2B		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 2'989'112 CHF	Verhältnis MS/VW 3.98 %	Leerstand Berichtsperiode 2.05 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 132/8'871 m²	Mieterspiegel MS 3'089'868 CHF Gestehungskosten GK 69'822'253 CHF Verkehrswert VW 77'640'000 CHF	Verhältnis MS/GK 4.43 %	Leerstand März 2024 0.61 %
 Gewerbeflächen 2'157 m²		 Heizung Pellets	 A 3.12	 B 59.98

FREIBURG Kennzahlen des Kantons




 Wohnungen (Anz./Fläche) 591/27'715 m²	 Gewerbeflächen 15'876 m²	Mieteinnahmen 10'562'766 CHF Mieterspiegel MS 11'006'546 CHF Gestehungskosten GK 207'528'498 CHF Verkehrswert VW 223'105'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.93 % Verhältnis MS/GK 5.30 % Leerstand Berichtsperiode 4.29 % Leerstand März 2024 3.89 %
---	---	---	--



FREIBURG Route des Arsenaux 6, 8, 10




 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 3'897'056 CHF Mieterspiegel MS 4'027'206 CHF Gestehungskosten GK 79'919'013 CHF Verkehrswert VW 92'850'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.34 % Verhältnis MS/GK 5.04 %	Leerstand Berichtsperiode 4.73 % Leerstand März 2024 4.70 %	 Heizung Fernheizung CO₂ A 8.91	 Photovoltaik-Leistung 67.50 kW EI B 77.76
--	---	--	--	---	---



FREIBURG Route des Arsenaux 15




 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 1'123'740 CHF Mieterspiegel MS 1'131'850 CHF Gestehungskosten GK 19'325'393 CHF Verkehrswert VW 18'850'000 CHF	Verhältnis MS/VW 6.00 % Verhältnis MS/GK 5.86 %	Leerstand Berichtsperiode 0.39 % Leerstand März 2024 0.00 %	 Heizung Gas CO₂ B 24.92	EI B 113.72
--	---	--	--	--	---



FREIBURG Avenue Jean-Marie-Musy 3



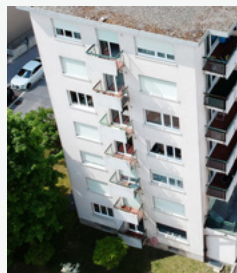
 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 464'361 CHF Mieterspiegel MS 473'268 CHF Gestehungskosten GK 9'828'288 CHF Verkehrswert VW 8'311'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.69 % Verhältnis MS/GK 4.82 %	Leerstand Berichtsperiode 1.73 % Leerstand März 2024 0.81 %	 Heizung Heizöl CO₂ C 39.49	EI B 134.92
--	---	--	--	---	---

FREIBURG Avenue Jean-Marie-Musy 5



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 382'810 CHF Mieterspiegel MS 387'840 CHF Gestehungskosten GK 7'235'361 CHF Verkehrswert VW 8'206'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.73 % Verhältnis MS/GK 5.36 %	Leerstand Berichtsperiode 1.16 % Leerstand März 2024 0.74 %	 Heizung Gas CO₂ C 27.09	EI B 121.17
--	---	--	--	--	---

FREIBURG Chemin des Rosiers 1



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'530 m²

Gewerbeflächen
145 m²

Mieteinnahmen
368'719 CHF

Mieterspiegel MS
373'987 CHF

Gestehungskosten GK
8'684'352 CHF

Verkehrswert VW
8'538'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.38 %** Leerstand Berichtsperiode **0.75 %**

Verhältnis MS/GK **4.31 %** Leerstand März 2024 **4.93 %**

Heizung
Gas **CO₂ C 29.69**

EI B 132.11

FREIBURG Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
154/5'689 m²

Gewerbeflächen
457 m²

Mieteinnahmen
1'878'060 CHF

Mieterspiegel MS
1'914'094 CHF

Gestehungskosten GK
38'048'353 CHF

Verkehrswert VW
45'870'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.17 %** Leerstand Berichtsperiode **0.78 %**

Verhältnis MS/GK **5.03 %** Leerstand März 2024 **0.60 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 9.27**

Photovoltaik-Leistung
88.50 kW **EI B 82.95**

GIVISIEZ Route du Mont Carmel 1, 3, 5



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
9'189 m²

Mieteinnahmen
1'518'860 CHF

Mieterspiegel MS
1'769'141 CHF

Gestehungskosten GK
24'881'545 CHF

Verkehrswert VW
23'770'000 CHF

Verhältnis MS/VW **7.44 %** Leerstand Berichtsperiode **13.91 %**

Verhältnis MS/GK **7.11 %** Leerstand März 2024 **11.41 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ C 18.91**

Photovoltaik-Leistung
150.58 kW **EI B 86.63**

GIVISIEZ Route du Tir-Féféral 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
84/1'616 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
929'160 CHF

Mieterspiegel MS
929'160 CHF

Gestehungskosten GK
19'606'193 CHF

Verkehrswert VW
16'710'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.56 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **4.74 %** Leerstand März 2024 **0.00 %**


Heizung
Wärmepumpe



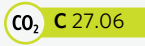
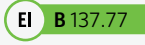
GENEVE Kennzahlen des Kantons




 Wohnungen (Anz./Fläche) 59/4'360 m²	 Gewerbeflächen 25'156 m²	Mieteinnahmen 6'830'137 CHF Mieterspiegel MS 10'872'733 CHF Gestehungskosten GK 206'295'316 CHF Verkehrswert VW 186'879'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.82 % Verhältnis MS/GK 5.27 % Leerstand Berichtsperiode 38.09 % Leerstand März 2024 35.84 %
---	---	--	--



GENEVE Avenue Eugène-Pittard 34




 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 1'387'952 CHF Mieterspiegel MS 1'199'037 CHF Gestehungskosten GK 34'408'092 CHF Verkehrswert VW 25'026'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.79 % Verhältnis MS/GK 3.48 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand März 2024 0.00 %	 Heizung Gas	 CO₂ C 27.06	 EI B 137.77
---	---	--	--	---	---	--



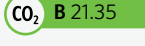
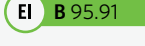
GENEVE Chemin de Mon-Soleil 1A




 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 292'710 CHF Mieterspiegel MS 296'040 CHF Gestehungskosten GK 6'275'457 CHF Verkehrswert VW 7'923'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.74 % Verhältnis MS/GK 4.72 %	Leerstand Berichtsperiode 1.02 % Leerstand März 2024 0.75 %	 Heizung Gas	 CO₂ B 23.10	 EI B 104.36
--	---	--	--	---	---	--



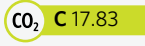
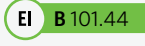
GENEVE Rue de Montchoisy 7



 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 566'339 CHF Mieterspiegel MS 589'164 CHF Gestehungskosten GK 9'718'043 CHF Verkehrswert VW 15'358'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.84 % Verhältnis MS/GK 6.06 %	Leerstand Berichtsperiode 1.12 % Leerstand März 2024 0.00 %	 Heizung Gas	 CO₂ B 21.35	 EI B 95.91
--	--	--	--	---	---	---

LE GRAND-SACONNEX Chemin du Pavillon 2







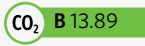

 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 4'011'771 CHF Mieterspiegel MS 8'206'924 CHF Gestehungskosten GK 144'618'222 CHF Verkehrswert VW 124'680'000 CHF	Verhältnis MS/VW 6.58 % Verhältnis MS/GK 5.67 %	Leerstand Berichtsperiode 51.06 % Leerstand März 2024 47.36 %	 Heizung Gas, Heizöl	 CO₂ C 17.83	 EI B 101.44
---	---	--	--	---	---	--






● Liegenschaft im Besitz der Axess Real Estate SA.








MEYRIN		Promenade des Champs-Fréchet 20		
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 261'721 CHF	Verhältnis MS/VW 4.25 %	Leerstand Berichtsperiode 1.32 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 12/1'056 m²	Mieterspiegel MS 266'532 CHF	Verhältnis MS/GK 5.18 %	Leerstand März 2024 1.17 %
	Gewerbeflächen 57 m²	Gestehungskosten GK 5'143'908 CHF	Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 6'275'000 CHF	A 11.16		
		B 101.72		

MEYRIN		Promenade des Champs-Fréchet 24		
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 309'644 CHF	Verhältnis MS/VW 4.14 %	Leerstand Berichtsperiode 1.22 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 11/1'082 m²	Mieterspiegel MS 315'036 CHF	Verhältnis MS/GK 5.14 %	Leerstand März 2024 1.49 %
	Gewerbeflächen 256 m²	Gestehungskosten GK 6'131'594 CHF	Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 7'617'000 CHF	A 11.03		
		B 100.86		



LUZERN		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 72/4'901 m²	Mieteinnahmen 1'269'281 CHF	Verhältnis MS/VW 5.51 %
	 Gewerbeflächen 3'515 m²	Mieterspiegel MS 1'752'895 CHF	Verhältnis MS/GK 4.60 %
		Gestehungskosten GK 38'089'976 CHF	Leerstand März 2024 23.86 %
		Verkehrswert VW 31'830'000 CHF	

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A-3B, 5A-5B		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 862'721 CHF	Verhältnis MS/VW 5.59 %	Leerstand Berichtsperiode 21.93 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 28/2'704 m²	Mieterspiegel MS 1'133'108 CHF	Verhältnis MS/GK 4.99 %	Leerstand März 2024 22.60 %
 Gewerbeflächen 3'161 m²	Gestehungskosten GK 22'703'362 CHF	 Heizung Fernheizung	 CO₂ B 13.89	
	Verkehrswert VW 20'280'000 CHF	 EI B 124.83		


EMMENBRÜCKE		Gerliswilstrasse 78		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 12'500 CHF	Verhältnis MS/VW 12.98 %	Leerstand Berichtsperiode 15.02 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 4/413 m²	Mieterspiegel MS 176'520 CHF	Verhältnis MS/GK 4.71 %	Leerstand März 2024 15.02 %
 Gewerbeflächen 354 m²	Gestehungskosten GK 3'750'000 CHF	 Heizung Heizöl		
Projekt im Bau	Verkehrswert VW 1'360'000 CHF			

LUZERN		Blattenmoosstrasse 2, 4		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 394'060 CHF	Verhältnis MS/VW 4.35 %	Leerstand Berichtsperiode 10.26 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 40/1'784 m²	Mieterspiegel MS 443'267 CHF	Verhältnis MS/GK 3.81 %	Leerstand März 2024 30.57 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 11'636'614 CHF	 Heizung Fernheizung	 CO₂ A 12.05	
	Verkehrswert VW 10'190'000 CHF	 EI B 98.49		

NEUENBURG Kennzahlen des Kantons

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
382/30'120 m²

 Gewerbeflächen
3'533 m²

Mieteinnahmen
4'272'065 CHF

Mieterspiegel MS
4'543'118 CHF

Gestehungskosten GK
85'104'954 CHF

Verkehrswert VW
79'950'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.68 %

Verhältnis MS/GK
5.34 %


Leerstand Berichtsperiode
5.87 %

Leerstand März 2024
4.67 %

LA CHAUX-DE-FONDS Rue Cernil-Antoine 9, 11



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
88/7'008 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
810'654 CHF

Mieterspiegel MS
855'950 CHF

Gestehungskosten GK
15'857'097 CHF

Verkehrswert VW
14'930'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.73 %

Verhältnis MS/GK
5.40 %

Leerstand Berichtsperiode
5.02 %

Leerstand März 2024
0.93 %

 Heizung
Gas

 **CO₂ C 33.73**


 **EI B 150.38**

LA CHAUX-DE-FONDS Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
294/23'112 m²

 Gewerbeflächen
3'533 m²

Mieteinnahmen
3'461'411 CHF

Mieterspiegel MS
3'687'168 CHF

Gestehungskosten GK
69'247'857 CHF

Verkehrswert VW
65'020'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.67 %

Verhältnis MS/GK
5.32 %

Leerstand Berichtsperiode
6.07 %

Leerstand März 2024
5.54 %






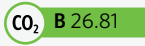
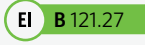
 Heizung
Fernheizung

 Photovoltaik-Leistung
353.00 kW


 **CO₂ B 12.73**





 **EI B 114.47**

SCHAFFHAUSEN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'400 m²	Mieteinnahmen 374'607 CHF	Verhältnis MS/VW 4.82 %
	 Gewerbeflächen - m ²	Mieterspiegel MS 409'956 CHF	Verhältnis MS/GK 4.40 %
		Gestehungskosten GK 9'309'086 CHF	Leerstand März 2024 7.32 %
		Verkehrswert VW 8'500'000 CHF	


NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A-12B			
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 374'607 CHF	Verhältnis MS/VW 4.82 %	Leerstand Berichtsperiode 7.39 %	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'400 m²	Mieterspiegel MS 409'956 CHF	Verhältnis MS/GK 4.40 %	Leerstand März 2024 7.32 %	
 Gewerbeflächen - m ²	Gestehungskosten GK 9'309'086 CHF				
	Verkehrswert VW 8'500'000 CHF	 Heizung Gas			
					

SCHWYZ		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'010 m²	Mieteinnahmen 405'127 CHF	Verhältnis MS/VW 4.03 %
	 Gewerbeflächen 206 m²	Mieterspiegel MS 440'045 CHF	Verhältnis MS/GK 4.51 %
		Gestehungskosten GK 9'758'163 CHF	Leerstand März 2024 1.80 %
		Verkehrswert VW 10'910'000 CHF	

SIEBEN		Glarnerstrasse 25, 25A	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 405'127 CHF	Verhältnis MS/VW 4.03 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'010 m²	Mieterspiegel MS 440'045 CHF	Verhältnis MS/GK 4.51 %
 Gewerbeflächen 206 m²	Gestehungskosten GK 9'758'163 CHF		Leerstand März 2024 1.80 %
	Verkehrswert VW 10'910'000 CHF	 Heizung Heizöl	

TESSIN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 6/617 m²	Mieteinnahmen - CHF Mieterspiegel MS - CHF Gestehungskosten GK 3'281'664 CHF Verkehrswert VW 3'032'000 CHF	Verhältnis MS/VW - % Verhältnis MS/GK - % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand März 2024 0.00 %
	 Gewerbeflächen - m²		


BELLINZONA		Via Tomaso Rodari 20 	
	Typ Wohnbauten  Wohnungen (Anz./Fläche) 6/617 m²  Gewerbeflächen - m²	Mieteinnahmen - CHF Mieterspiegel MS - CHF Gestehungskosten GK 3'281'664 CHF Verkehrswert VW 3'032'000 CHF	Verhältnis MS/VW - % Verhältnis MS/GK - % <hr/>  Heizung Fernheizung Leerstand Berichtsperiode - % Leerstand März 2024 - %


 Liegenschaft in Stockwerkeigentum.






WAADT Kennzahlen des Kantons





 Wohnungen (Anz./Fläche) 1'520/80'680 m²	 Mietereinnahmen 28'171'852 CHF	Verhältnis MS/VW 4.15 %
	 Gewerbeflächen 14'358 m²	Mieterspiegel MS 30'202'367 CHF Gestehungskosten GK 579'126'256 CHF Verkehrswert VW 727'676'000 CHF





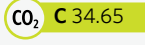
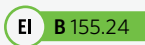
CHESEAUX-SUR-LAUSANNE Chemin de Mon-Repos 3, 5 





 Typ Wohnbauten	Mietereinnahmen 564'149 CHF	Verhältnis MS/VW 3.55 %	Leerstand Berichtsperiode 1.80 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 28/1'698 m²	Mieterspiegel MS 574'476 CHF Gestehungskosten GK 15'116'736 CHF Verkehrswert VW 16'190'000 CHF	Verhältnis MS/GK 3.80 %
 Gewerbeflächen - m²		 Heizung Wärmepumpe	
		 Photovoltaik-Leistung 42.50 kW	







CRISSIER Rue du Jura 4 





 Typ Wohnbauten	Mietereinnahmen 741'101 CHF	Verhältnis MS/VW 4.70 %	Leerstand Berichtsperiode 1.24 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 55/2'637 m²	Mieterspiegel MS 757'164 CHF Gestehungskosten GK 12'488'569 CHF Verkehrswert VW 16'103'000 CHF	Verhältnis MS/GK 6.06 %
 Gewerbeflächen 123 m²		 Heizung Gas	 C 34.65
			 B 155.24





CRISSIER Rue du Jura 7 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mietereinnahmen 60'396 CHF	Verhältnis MS/VW 4.69 %	Leerstand Berichtsperiode 9.69 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieterspiegel MS 66'876 CHF Gestehungskosten GK 1'526'827 CHF Verkehrswert VW 1'425'000 CHF	Verhältnis MS/GK 4.38 %
 Gewerbeflächen 465 m²		 Heizung Heizöl	 E 60.95
			 C 204.42

GLAND Rue de la Paix 1 



 Typ Im Bau	Mietereinnahmen 14'270 CHF	Verhältnis MS/VW 5.67 %	Leerstand Berichtsperiode - %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieterspiegel MS 1'055'772 CHF Gestehungskosten GK 24'660'126 CHF Verkehrswert VW 18'632'000 CHF	Verhältnis MS/GK 4.28 %
 Gewerbeflächen - m²		 Heizung Gas, Wärmepumpe	

GLAND Rue de la Paix 3

Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
162'000 CHF

Mieterspiegel MS
162'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'733'997 CHF

Verkehrswert VW
7'303'000 CHF

Verhältnis MS/VW
2.22 %

Verhältnis MS/GK
2.41 %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2024
- %

Projekt im Bau

GLAND Rue de la Paix 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/2'521 m²

Gewerbeflächen
200 m²

Mieteinnahmen
887'421 CHF

Mieterspiegel MS
1'007'422 CHF

Gestehungskosten GK
15'538'998 CHF

Verkehrswert VW
24'180'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.17 %

Verhältnis MS/GK
6.48 %

Leerstand Berichtsperiode
10.46 %

Leerstand März 2024
4.13 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
30.00 kW

GLAND Rue de Savoie 4

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/672 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
242'244 CHF

Mieterspiegel MS
249'264 CHF

Gestehungskosten GK
7'074'638 CHF

Verkehrswert VW
7'107'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.51 %

Verhältnis MS/GK
3.52 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
9.60 kW

LAUSANNE Route de Berne 2

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
54/1'220 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
1'023'960 CHF

Mieterspiegel MS
1'084'444 CHF

Gestehungskosten GK
15'085'573 CHF

Verkehrswert VW
19'062'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.69 %

Verhältnis MS/GK
7.19 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe **CO₂ B 25.04**

Photovoltaik-Leistung
40.00 kW **EI B 121.37**

LAUSANNE Rue du Bugnon 6, 8, 10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
52/2'827 m²

Gewerbeflächen
439 m²

Mieteinnahmen
823'246 CHF

Mieterspiegel MS
890'700 CHF

Gestehungskosten GK
12'429'304 CHF

Verkehrswert VW
23'733'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.75 %

Verhältnis MS/GK
7.17 %

Leerstand Berichtsperiode
0.70 %

Leerstand März 2024
0.13 %

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 11.82**

Photovoltaik-Leistung
41.00 kW **EI B 108.72**

LAUSANNE Avenue de Chailly 2



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'020 m²

Gewerbeflächen
411 m²

Mieteinnahmen
370'932 CHF

Mieterspiegel MS
370'932 CHF

Gestehungskosten GK
9'400'042 CHF

Verkehrswert VW
10'017'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.70 %

Verhältnis MS/GK
3.95 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 8.23**

EI **B 75.46**

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
95/4'172 m²

Gewerbeflächen
2'200 m²

Mieteinnahmen
1'455'598 CHF

Mieterspiegel MS
1'525'932 CHF

Gestehungskosten GK
26'881'647 CHF

Verkehrswert VW
39'371'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.88 %

Verhältnis MS/GK
5.68 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
39.36 kW


CO₂ **A 16.10**

EI **B 72.16**

Leerstand Berichtsperiode
4.35 %

Leerstand März 2024
0.00 %

LAUSANNE Rue de Genève 95



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
1'720 m²

Mieteinnahmen
290'688 CHF

Mieterspiegel MS
307'152 CHF

Gestehungskosten GK
5'536'975 CHF

Verkehrswert VW
4'682'000 CHF

Verhältnis MS/VW
6.56 %

Verhältnis MS/GK
5.55 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **C 22.54**

EI **B 79.89**

Leerstand Berichtsperiode
5.36 %

Leerstand März 2024
5.36 %

LAUSANNE Rue de l'Industrie 9, 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
37/2'065 m²

Gewerbeflächen
377 m²

Mieteinnahmen
614'213 CHF

Mieterspiegel MS
623'664 CHF

Gestehungskosten GK
9'093'164 CHF

Verkehrswert VW
13'670'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.56 %

Verhältnis MS/GK
6.86 %

Heizung
Fernheizung


CO₂ **A 8.73**

EI **B 79.37**

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

LAUSANNE Route du Pavement 75, 75A



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/847 m²

Gewerbeflächen
180 m²

Mieteinnahmen
341'994 CHF

Mieterspiegel MS
344'644 CHF

Gestehungskosten GK
5'832'074 CHF

Verkehrswert VW
7'223'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.77 %

Verhältnis MS/GK
5.91 %

Heizung
Gas


CO₂ **C 35.55**

EI **B 159.41**

Leerstand Berichtsperiode
0.34 %

Leerstand März 2024
0.00 %







LAUSANNE Chemin des Rosiers 2

	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 476'900 CHF	Verhältnis MS/VW 4.19 %	Leerstand Berichtsperiode 6.67 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 32/1'123 m²	Mieterspiegel MS 515'652 CHF	Verhältnis MS/GK 5.48 %	Leerstand März 2024 4.16 %
	 Gewerbeflächen 173 m²	Gestehungskosten GK 9'411'317 CHF	 Heizung Gas  C 32.39	
	Verkehrswert VW 12'310'000 CHF	 B 145.91		

LAUSANNE Chemin des Rosiers 3

	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 585'225 CHF	Verhältnis MS/VW 4.28 %	Leerstand Berichtsperiode 0.61 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 37/1'581 m²	Mieterspiegel MS 595'848 CHF	Verhältnis MS/GK 5.32 %	Leerstand März 2024 0.24 %
	 Gewerbeflächen 115 m²	Gestehungskosten GK 11'197'756 CHF	 Heizung Gas  C 26.77	
	Verkehrswert VW 13'930'000 CHF	 B 119.86		

LAUSANNE Chemin des Rosiers 4

	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 622'627 CHF	Verhältnis MS/VW 4.30 %	Leerstand Berichtsperiode 0.08 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 45/1'606 m²	Mieterspiegel MS 627'852 CHF	Verhältnis MS/GK 5.41 %	Leerstand März 2024 0.00 %
	 Gewerbeflächen 270 m²	Gestehungskosten GK 11'603'693 CHF	 Heizung Gas  D 40.57	
	Verkehrswert VW 14'610'000 CHF	 C 181.23		

LAUSANNE Chemin des Rosiers 5

	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 585'163 CHF	Verhältnis MS/VW 3.95 %	Leerstand Berichtsperiode 0.88 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/1'484 m²	Mieterspiegel MS 600'768 CHF	Verhältnis MS/GK 5.26 %	Leerstand März 2024 0.90 %
	 Gewerbeflächen 110 m²	Gestehungskosten GK 11'423'734 CHF	 Heizung Gas  C 35.48	
	Verkehrswert VW 15'210'000 CHF	 B 158.32		

LAUSANNE Avenue de Sévelin 15

	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'240'630 CHF	Verhältnis MS/VW 4.42 %	Leerstand Berichtsperiode 1.92 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 61/3'241 m²	Mieterspiegel MS 1'416'780 CHF	Verhältnis MS/GK 5.05 %	Leerstand März 2024 3.15 %
	 Gewerbeflächen 1'371 m²	Gestehungskosten GK 28'053'529 CHF	 Heizung Fernheizung  A 6.34	
	Verkehrswert VW 32'050'000 CHF	 Photovoltaik-Leistung 165.43 kW  B 57.02		

LAUSANNE Avenue de Sévelin 13A-13C, 17D-17F



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
375/27'813 m²

Gewerbeflächen
637 m²

Mieteinnahmen
8'833'581 CHF

Mieterspiegel MS
9'014'246 CHF

Gestehungskosten GK
152'030'551 CHF

Verkehrswert VW
229'725'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.92 %

Verhältnis MS/GK
5.93 %

Heizung
Fernheizung **A 7.21**

Photovoltaik-Leistung
62.84 kW **B 63.19**

Leerstand Berichtsperiode
1.50 %

Leerstand März 2024
1.16 %

LAUSANNE Avenue du Théâtre 7



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
5'180 m²

Mieteinnahmen
1'469'190 CHF

Mieterspiegel MS
1'491'788 CHF

Gestehungskosten GK
34'943'397 CHF

Verkehrswert VW
32'027'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.66 %

Verhältnis MS/GK
4.27 %

Heizung
Gas, Heizöl **E 40.62**

C 188.91

Leerstand Berichtsperiode
1.20 %

Leerstand März 2024
0.06 %

NYON Chemin de la Redoute 1, 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
25/1'535 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
404'738 CHF

Mieterspiegel MS
406'188 CHF

Gestehungskosten GK
8'786'601 CHF

Verkehrswert VW
8'651'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.70 %

Verhältnis MS/GK
4.62 %


Heizung
Heizöl **C 35.76**

Photovoltaik-Leistung
40.56 kW **B 123.17**

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

PUIDOUX Chemin de Publoz 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
91/5'794 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
1'354'880 CHF

Mieterspiegel MS
1'361'850 CHF

Gestehungskosten GK
23'918'390 CHF

Verkehrswert VW
29'165'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.67 %

Verhältnis MS/GK
5.69 %


Heizung
Fernheizung **A 10.32**

B 94.02

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.07 %

PUIDOUX Route de Sous-la-Ville 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
64/3'192 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
703'755 CHF

Mieterspiegel MS
726'408 CHF

Gestehungskosten GK
19'112'884 CHF

Verkehrswert VW
17'830'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.07 %

Verhältnis MS/GK
3.80 %

Heizung
Fernheizung **C 36.29**

B 162.64

Leerstand Berichtsperiode
2.60 %


Leerstand März 2024
6.46 %

REGENS
Rue de Crissier 9B




<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 32/941 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 328'751 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 332'688 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 10'158'804 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 9'224'000 CHF</p>	<table border="0"> <tr> <td>Verhältnis MS/VW 3.61 %</td> <td>Leerstand Berichtsperiode 1.23 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK 3.27 %</td> <td>Leerstand März 2024 4.43 %</td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <p> E 58.44</p> <p> C 201.42</p>	Verhältnis MS/VW 3.61 %	Leerstand Berichtsperiode 1.23 %	Verhältnis MS/GK 3.27 %	Leerstand März 2024 4.43 %
Verhältnis MS/VW 3.61 %	Leerstand Berichtsperiode 1.23 %					
Verhältnis MS/GK 3.27 %	Leerstand März 2024 4.43 %					

ST-SULPICE
Route Cantonale 97A-97B, 99A-99B




<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 186/3'763 m²</p> <p> Gewerbeflächen 387 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'635'548 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'656'495 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 38'368'825 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 46'668'000 CHF</p>	<table border="0"> <tr> <td>Verhältnis MS/VW 3.55 %</td> <td>Leerstand Berichtsperiode 0.28 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK 4.32 %</td> <td>Leerstand März 2024 0.33 %</td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p> <p> B 21.29</p> <p> Photovoltaik-Leistung 88.00 kW</p> <p> B 108.12</p>	Verhältnis MS/VW 3.55 %	Leerstand Berichtsperiode 0.28 %	Verhältnis MS/GK 4.32 %	Leerstand März 2024 0.33 %
Verhältnis MS/VW 3.55 %	Leerstand Berichtsperiode 0.28 %					
Verhältnis MS/GK 4.32 %	Leerstand März 2024 0.33 %					

VEVEY
Quai de Copet 6, 7, 8, 9



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 46/2'766 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 567'698 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 647'854 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 19'175'814 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 16'090'000 CHF</p>	<table border="0"> <tr> <td>Verhältnis MS/VW 4.03 %</td> <td>Leerstand Berichtsperiode 11.56 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK 3.38 %</td> <td>Leerstand März 2024 15.31 %</td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p> C 43.27</p> <p> B 147.49</p>	Verhältnis MS/VW 4.03 %	Leerstand Berichtsperiode 11.56 %	Verhältnis MS/GK 3.38 %	Leerstand März 2024 15.31 %
Verhältnis MS/VW 4.03 %	Leerstand Berichtsperiode 11.56 %					
Verhältnis MS/GK 3.38 %	Leerstand März 2024 15.31 %					

VEVEY
Rue des Marronniers 8, 10











<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 30/1'782 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 435'474 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 436'392 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 7'207'709 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 10'221'000 CHF</p>	<table border="0"> <tr> <td>Verhältnis MS/VW 4.27 %</td> <td>Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK 6.05 %</td> <td>Leerstand März 2024 0.00 %</td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p> C 26.42</p> <p> B 119.57</p>	Verhältnis MS/VW 4.27 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %	Verhältnis MS/GK 6.05 %	Leerstand März 2024 0.00 %
Verhältnis MS/VW 4.27 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %					
Verhältnis MS/GK 6.05 %	Leerstand März 2024 0.00 %					







YVERDON-LES-BAINS
Rue St-Roch 36, 38, 40, 42



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 63/4'380 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'335'480 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'351'116 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 26'334'582 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 31'267'000 CHF</p>	<table border="0"> <tr> <td>Verhältnis MS/VW 4.32 %</td> <td>Leerstand Berichtsperiode 1.15 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK 5.13 %</td> <td>Leerstand März 2024 0.71 %</td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p>	Verhältnis MS/VW 4.32 %	Leerstand Berichtsperiode 1.15 %	Verhältnis MS/GK 5.13 %	Leerstand März 2024 0.71 %
Verhältnis MS/VW 4.32 %	Leerstand Berichtsperiode 1.15 %					
Verhältnis MS/GK 5.13 %	Leerstand März 2024 0.71 %					

WALLIS		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/1'898 m²	Mieteinnahmen 2'068'045 CHF	Verhältnis MS/VW 5.37 %
	 Gewerbeflächen 4'283 m²	Mieterspiegel MS 2'080'220 CHF	Verhältnis MS/GK 5.40 %
		Gestehungskosten GK 38'501'617 CHF	Leerstand März 2024 0.67 %
		Verkehrswert VW 38'720'000 CHF	

SAXON		Route du Léman 29 	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 1'488'500 CHF	Verhältnis MS/VW 5.72 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieterspiegel MS 1'488'500 CHF	Verhältnis MS/GK 5.93 %
 Gewerbeflächen 4'283 m²	Gestehungskosten GK 25'098'243 CHF		Leerstand März 2024 0.00 %
	Verkehrswert VW 26'030'000 CHF	 Heizung Fernheizung	 CO₂ B 10.39
			 EI B 94.37

SITTEN		Route de Chippis 68E, 70A, 70C 	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 579'545 CHF	Verhältnis MS/VW 4.66 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/1'898 m²	Mieterspiegel MS 591'720 CHF	Verhältnis MS/GK 4.41 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 13'403'374 CHF		Leerstand März 2024 2.36 %
	Verkehrswert VW 12'690'000 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
		 Photovoltaik-Leistung 75.00 kW	

ZÜRICH Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche)
315/23'731 m²

 Gewerbeflächen
60'880 m²

Mieteinnahmen
18'293'794 CHF

Mieterspiegel MS
20'243'657 CHF

Gestehungskosten GK
678'131'089 CHF

Verkehrswert VW
705'477'000 CHF


Verhältnis MS/VW
2.87 %


Verhältnis MS/GK
2.99 %

Leerstand Berichtsperiode
7.57 %


Leerstand März 2024
8.39 %

AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Wohnungen (Anz./Fläche)
25/2'665 m²

 Gewerbeflächen
3'113 m²

Mieteinnahmen
1'378'475 CHF

Mieterspiegel MS
1'390'443 CHF

Gestehungskosten GK
25'887'445 CHF

Verkehrswert VW
27'390'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.08 %

Verhältnis MS/GK
5.37 %


 Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.25 %

Leerstand März 2024
0.71 %

DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
24/1'950 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
378'823 CHF

Mieterspiegel MS
388'131 CHF

Gestehungskosten GK
7'873'684 CHF

Verkehrswert VW
8'630'000 CHF


Verhältnis MS/VW
4.50 %

Verhältnis MS/GK
4.93 %

 Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
1.31 %


Leerstand März 2024
0.00 %

 **D 46.93**


 **B 161.25**

HORGEN Neugasse 3-17



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
77/6'447 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
2'524'831 CHF


Mieterspiegel MS
2'624'803 CHF


Gestehungskosten GK
63'605'100 CHF

Verkehrswert VW
80'060'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.28 %

Verhältnis MS/GK
4.13 %


 Heizung
Fernheizung


 Photovoltaik-Leistung
126.72 kW


Leerstand Berichtsperiode
1.00 %


Leerstand März 2024
3.15 %

HORGEN Neugasse 18



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

 Gewerbeflächen
32'221 m²

Mieteinnahmen
7'284'592 CHF


Mieterspiegel MS
7'325'601 CHF

Gestehungskosten GK
125'450'656 CHF

Verkehrswert VW
135'220'000 CHF


Verhältnis MS/VW
5.42 %


Verhältnis MS/GK
5.84 %


 Heizung
Heizöl, Wärmepumpe

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %


Leerstand März 2024
0.00 %

 **A 4.24**

 **B 56.14**

 Liegenschaft mit Erbbaurecht

HORGEN Neugasse B1, Fabrikgasse 2-17 Dammstrasse 18-28



Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
64'989'448 CHF

Verkehrswert VW
71'560'000 CHF


Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2024
- %

HORGEN Neugasse B2, Fabrikgasse 2-17 Dammstrasse 18-28



Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
110'709'814 CHF

Verkehrswert VW
119'990'000 CHF


Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2024
- %

HORGEN Neugasse B3



Projekt im Bau

Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
4'264'270 CHF

Verkehrswert VW
1'992'000 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2024
- %

HORGEN Neugasse 19-35



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
134/8'287 m²

Gewerbeflächen
806 m²

Mieteinnahmen
3'481'833 CHF

Mieterspiegel MS
3'627'653 CHF

Gestehungskosten GK
97'723'186 CHF

Verkehrswert VW
111'400'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.26 %

Verhältnis MS/GK
3.71 %


Leerstand Berichtsperiode
1.90 %

Leerstand März 2024
1.63 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
68.02 kW

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
3/399 m²

Gewerbeflächen
9'096 m²

Mieteinnahmen
602'103 CHF

Mieterspiegel MS
602'103 CHF

Gestehungskosten GK
32'120'899 CHF

Verkehrswert VW
19'410'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.10 %

Verhältnis MS/GK
1.87 %


Leerstand Berichtsperiode
0.00 %


Leerstand März 2024
0.00 %


Heizung
Heizöl







MEILEN Alte Landstrasse 161 





 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 386'082 CHF	Verhältnis MS/VW 3.73 %	Leerstand Berichtsperiode 0.38 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'221 m²	Mieterspiegel MS 400'957 CHF	Verhältnis MS/GK 3.80 %	Leerstand März 2024 0.66 %
 Gewerbeflächen 295 m²	Gestehungskosten GK 10'544'489 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
	Verkehrswert VW 10'740'000 CHF		







RICHTERSWIL Chrüzweg 4, 6, Poststrasse 11A-11B 





 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 393'489 CHF	Verhältnis MS/VW 3.49 %	Leerstand Berichtsperiode 0.82 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 21/1'281 m²	Mieterspiegel MS 403'565 CHF	Verhältnis MS/GK 3.70 %	Leerstand März 2024 1.93 %
 Gewerbeflächen 456 m²	Gestehungskosten GK 10'913'565 CHF	 Heizung Heizöl	
	Verkehrswert VW 11'560'000 CHF	 CO₂ C 34.84	
		 EI B 121.93	







URDORF In der Luberzen 40, 42 





 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 896'433 CHF	Verhältnis MS/VW 7.80 %	Leerstand Berichtsperiode 44.06 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieterspiegel MS 1'557'555 CHF	Verhältnis MS/GK 6.38 %	Leerstand März 2024 51.33 %
 Gewerbeflächen 7'539 m²	Gestehungskosten GK 24'422'478 CHF	 Heizung Gas	
	Verkehrswert VW 19'970'000 CHF	 CO₂ B 12.15	
		 EI B 58.16	




VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 840'391 CHF	Verhältnis MS/VW 6.82 %	Leerstand Berichtsperiode 44.91 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieterspiegel MS 1'488'302 CHF	Verhältnis MS/GK 6.13 %	Leerstand März 2024 49.56 %
 Gewerbeflächen 7'354 m²	Gestehungskosten GK 24'261'607 CHF	 Heizung Gas	
	Verkehrswert VW 21'810'000 CHF	 CO₂ D 35.04	
		 EI C 196.63	

WINTERTHUR Solarstrasse 21-29 (Neuhegi) 



 Typ Im Bau	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %
 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/GK - %	Leerstand März 2024 - %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 59'277'661 CHF		
	Verkehrswert VW 49'330'000 CHF		

● Liegenschaft im Besitz der Axess Real Estate SA.



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'481 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
126'742 CHF

Mieterspiegel MS
434'544 CHF

Gestehungskosten GK
16'086'787 CHF

Verkehrswert VW
16'415'000 CHF

Verhältnis MS/VW
2.65 %

Verhältnis MS/GK
2.70 %



Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2024
0.00 %

07

Bericht der Prüfstelle



Bericht der Prüfstelle



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung 2023-2024 des Fonds Realstone RSF

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Realstone RSF – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2024, 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 64) dem schweizerischen Kollektivanlagen-gesetz, 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.



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

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

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 dazugehörigen 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.

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

Amadou Ba

Marc-Olivier Cadoche

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Lausanne, 27. Juni 2024

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.



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

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

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