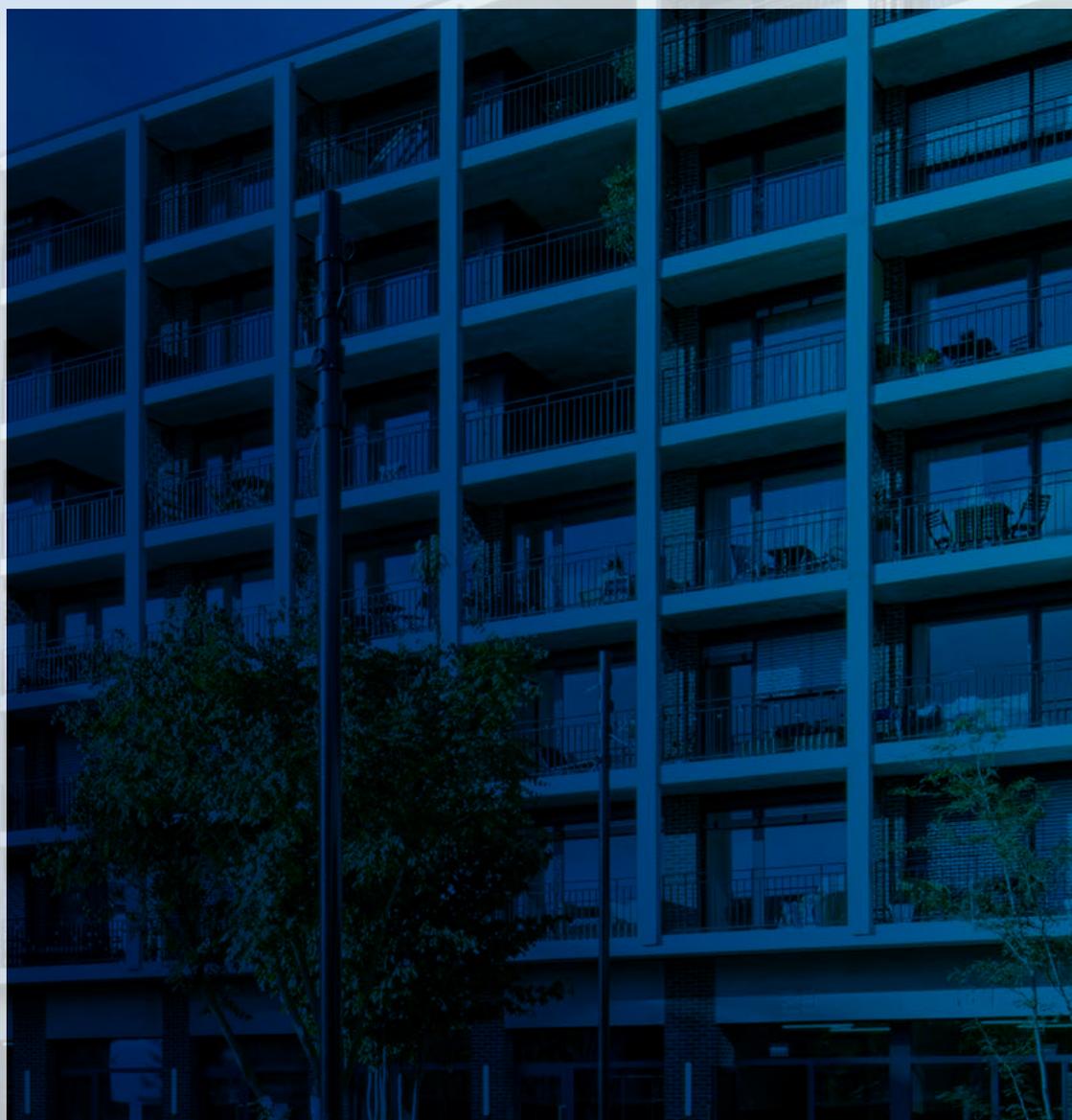


24

RSF



REALSTONE

**FONDS
REALSTONE RSF**

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2024

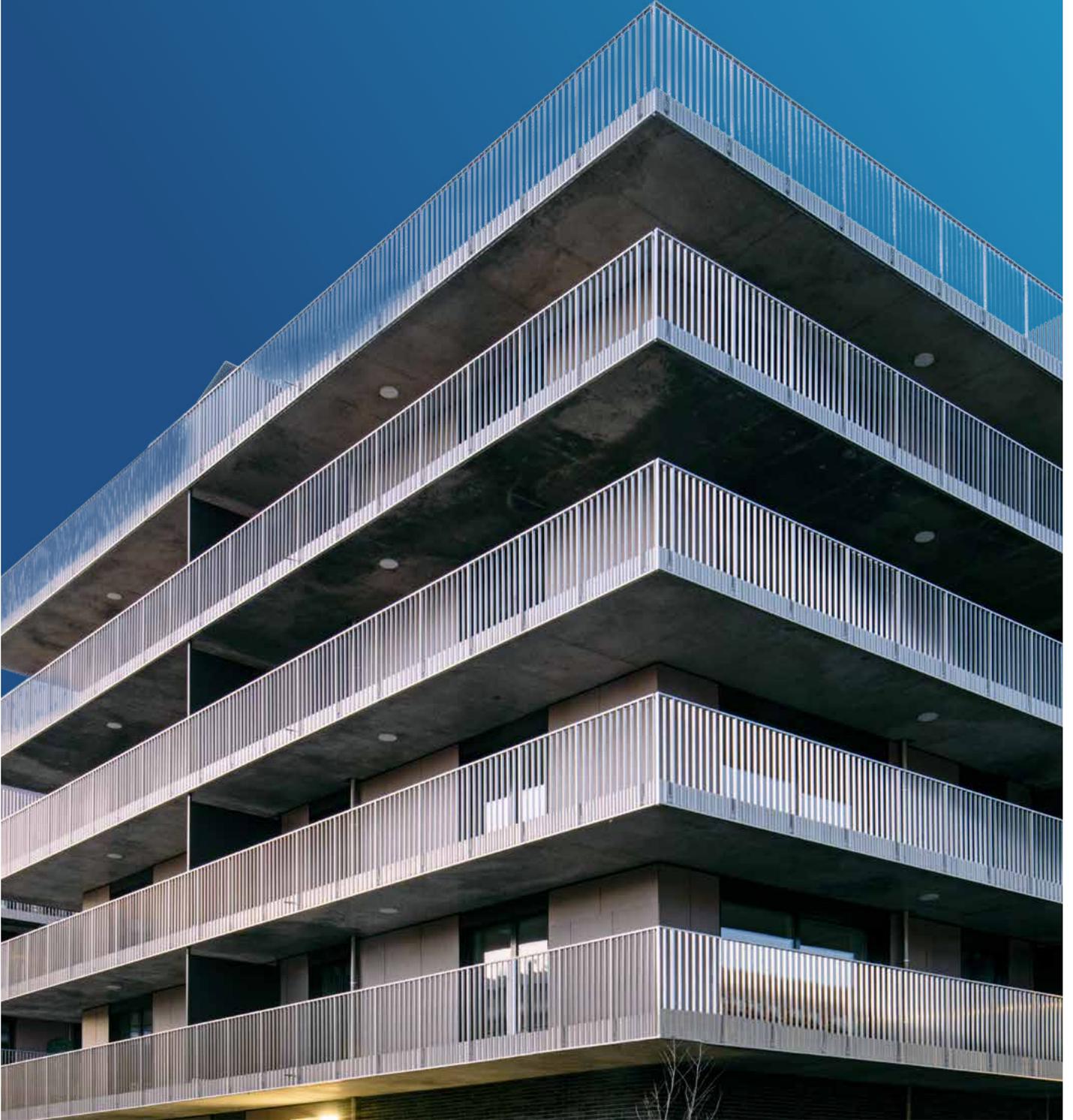


Inhalt

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Kennzahlen	05
	Organisation	06
02	Rechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	08
	Erfolgsrechnung	09
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	10
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	12
	Vergütungssätze	12
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	13
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	14
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	14
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	15
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	15
03	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	17
	Liegenschaftenbestand	19
04	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

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 2.50 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



Kennzahlen

	am 30.09.2024 CHF	am 30.09.2023 CHF
Kennzahlen		
Gesamtvermögen	2'495'659'046.07	2'532'301'840.75
Nettofondsvermögen	1'633'952'438.54	1'665'195'475.21
Verkehrswert der Liegenschaften	2'424'153'000.00	2'474'411'000.00
<i>davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</i>	72'435'000.00	229'295'000.00
Börsenkurs	129.50	121.50
Anzahl Liegenschaften	85	91

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF
30.09.2024	13'415'491	1'633'952'438.54	121.80
30.09.2023	13'415'491	1'665'195'475.21	124.12
30.09.2022	13'415'491	1'687'462'767.73	125.78

	am 30.09.2024	am 30.09.2023
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
Mietzinsausfallrate	7.91 %	8.88 %
Fremdfinanzierungsquote	31.03 %	30.25 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.73 %	63.99 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) [•]	0.79 %	0.79 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) [•]	1.13 %	1.18 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) [•]	1.95 %	1.25 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) [•]	3.15 %	2.23 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Agio/Disagio	6.32 %	-2.11 %
Anlagerendite [•]	1.99 %	1.28 %

Periode	[•] 2024	2023	[•] Seit Lancierung des Fonds	[•] Berichtsjahr 2024/2025
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Realstone RSF	7.50 %	-0.62 %	136.27 %	3.34 %
SXI Real Estate [®] Funds Broad Total Return [•]	9.83 %	5.03 %	142.80 %	3.69 %

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.

- [•] Jährlich berechnet.
- [•] Berechnung für 6 Monate (vom 1. April 2024 bis 30. September 2024).
- [•] Vom 1. Januar bis 30. September 2024.
- [•] Vom 25. Juni 2008 bis 30. September 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

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima
und Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille
und Sönke Thiedemann

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie SA

1208 Genf

Burriplus

3005 Bern (seit dem 1. April 2024)

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

Sidenza SA

8304 Wallisellen (seit dem 1. April 2024)

Wincasa AG

8404 Winterthur

02

Rechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 30.09.2024 CHF	am 30.09.2023 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	12'852'891.10	8'349'933.29
Grundstücke		
Wohnbauten	1'459'754'000.00	1'409'881'000.00
Gemischte Liegenschaften	411'491'000.00	289'489'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	480'473'000.00	545'746'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	72'435'000.00	229'295'000.00
Total Grundstücke	2'424'153'000.00	2'474'411'000.00
Sonstige Vermögenswerte	58'653'154.97	49'540'907.46
Gesamtvermögen des Fonds	2'495'659'046.07	2'532'301'840.75
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	392'629'500.00	454'805'852.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	129'046'345.77	73'577'323.86
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	299'498'000.00	293'780'500.00
Total Passiven	821'173'845.77	822'163'676.16
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'674'485'200.30	1'710'138'164.59
Geschätzte Liquidationssteuern	-40'532'761.76	-44'942'689.38
Nettofondsvermögen	1'633'952'438.54	1'665'195'475.21
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Ausschüttung	-49'637'316.70	-47'624'993.05
Saldo der Anteilsbewegungen	—	—
Gesamterfolg	31'819'790.84	21'079'373.39
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'633'952'438.54	1'665'195'475.21
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	121.80	124.12
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	11'278'023.46	10'594'279.27
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Erfolgsrechnung

	vom 01.04.2024 bis zum 30.09.2024 CHF	vom 01.04.2023 bis zum 30.09.2023 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	45'137'933.33	45'712'741.53
Erträge der Bankguthaben	2'405.15	—
Aktivierte Bauzinsen	2'646'603.89	2'365'287.35
Sonstige Erträge	765'156.66	654'389.35
Total Ertrag	48'552'099.03	48'732'418.23
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	6'658'458.44	6'543'695.57
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'048'584.41	2'681'989.28
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	664'152.29	537'485.03
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	2'966'219.55	4'380'326.23
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'095'011.59	1'558'244.33
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	3'006'322.99	3'090'661.68
Abschreibungen auf Grundstücken	303'950.48	1'032'057.52
Direkte Steuern	3'161'842.99	3'529'781.98
Schätzungs- und Prüfaufwand	170'362.57	176'067.70
Bankspesen	79'690.46	36'474.05
Publikations-, Druck- und andere Kosten	66'648.60	17'399.32
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	5'855'831.31	6'052'477.56
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	484'620.38	453'386.00
Total Aufwand	27'561'696.06	30'090'046.25
Erfolg		
Nettoertrag	20'990'402.97	18'642'371.98
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	132'898.36	—
Realisierter Erfolg	21'123'301.33	18'642'371.98
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	10'696'489.51	2'437'001.41
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	31'819'790.84	21'079'373.39
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	21'123'301.33	18'642'371.98
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	17'760'420.68	13'806'247.89
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	14'229'923.34	6'649'266.73
Zur Verteilender Erfolg	53'113'645.35	39'097'886.60
Ausgeschüttete Erfolg	—	—
Ausgeschüttetes Kapital	—	—
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	—	—
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	38'750'823.65	32'448'619.87
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	14'362'821.70	6'649'266.73
Total Vortrag auf neue Rechnung	53'113'645.35	39'097'886.60

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ CHF Satz vom bis zum

Laufende Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 30. September 2024

Kurzfristige Hypotheken

Variabel	120'997'500.00	2.09 %	01.10.23	31.10.24
Variabel	5'000'000.00	2.09 %	31.05.24	31.10.24
Variabel	20'005'000.00	1.99 %	28.09.22	31.10.24
Variabel	3'050'000.00	1.59 %	27.09.22	31.10.24
Variabel	85'000'000.00	1.74 %	25.06.20	31.10.24
Variabel	18'500'000.00	1.64 %	30.03.22	15.11.24
Variabel	1'000'000.00	1.65 %	11.09.24	11.12.24
Variabel	24'299'000.00	1.65 %	24.08.20	27.12.24
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.15	27.02.25
Fix	1'000'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fix	3'500'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fix	6'000'000.00	1.76 %	16.09.24	31.03.25
Fix	8'500'000.00	1.73 %	30.09.24	31.03.25
Fix	21'010'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fix	45'000'000.00	1.70 %	30.04.24	30.04.25
Fix	9'368'000.00	1.20 %	07.05.17	06.05.25
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
Total kurzfristige Hypotheken	392'629'500.00			

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Fix	7'000'000.00	2.15 %	16.10.23	16.10.25
Fix	17'400'000.00	1.00 %	09.05.16	26.11.25
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.15	31.12.25
Fix	10'000'000.00	0.63 %	26.06.20	11.01.26
Fix	25'000'000.00	1.95 %	05.11.22	05.02.26
Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.12.17	30.06.26
Fix	3'950'000.00	2.17 %	13.10.23	13.10.26
Fix	4'800'000.00	1.99 %	11.12.23	11.12.26
Fix	7'600'000.00	1.88 %	14.01.24	13.01.27
Fix	4'645'500.00	1.60 %	27.03.24	27.03.27
Fix	12'577'500.00	1.21 %	09.06.18	08.06.27
Fix	20'000'000.00	2.29 %	15.06.23	15.06.27
Fix	7'000'000.00	0.74 %	28.06.19	27.06.27
Fix	8'000'000.00	2.11 %	16.10.23	16.10.27
Fix	11'000'000.00	0.50 %	01.12.20	30.11.27
Fix	10'000'000.00	1.85 %	11.01.24	11.01.28
Fix	15'000'000.00	0.85 %	26.06.20	11.01.28
Fix	10'000'000.00	2.57 %	16.03.23	16.03.28
Fix	10'000'000.00	1.71 %	27.03.24	27.03.28
Fix	30'000'000.00	1.30 %	31.03.18	31.03.28
Fix	30'000'000.00	2.25 %	07.07.23	07.07.28
Fix	5'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Laufende Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 30. September 2024 (Fortsetzung)				
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)(Fortsetzung)				
Fix	4'000'000.00	1.00 %	01.04.11	30.09.28
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.19	06.03.29
Fix	5'000'000.00	1.62 %	27.03.24	27.03.29
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	279'513'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	10'000'000.00	1.95 %	31.03.23	31.03.30
Fix	6'000'000.00	1.95 %	15.04.23	15.04.30
Fix	3'985'000.00	1.95 %	30.06.23	30.06.30
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	19'985'000.00			
Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite				
Fix	60'000'000.00	1.30 %	30.09.24	30.01.25
Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite	60'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen Kredite zum 30. September 2024	752'127'500.00	1.70 %		
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	1.35 Jahr			

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Variabel	24'299'000.00	2.12 %	24.08.20	29.04.24
Variabel	45'000'000.00	2.15 %	01.09.23	30.04.24
Variabel	45'597'500.00	2.53 %	16.01.24	30.04.24
Variabel	69'155'000.00	2.07 %	28.09.22	30.04.24
Variabel	13'750'000.00	2.12 %	10.07.23	30.04.24
Variabel	85'000'000.00	1.96 %	25.06.20	30.04.24
Variabel	18'500'000.00	2.13 %	30.03.22	15.05.24
Variabel	3'090'000.00	2.07 %	27.09.22	30.06.24
Fix	6'000'000.00	1.75 %	15.09.15	16.09.24
Fix	8'500'000.00	1.76 %	30.09.15	30.09.24

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	33'209'782.00

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.48 %
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 %	3.00 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben gemäss vorheriger 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 vorheriger 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 Vertriebstäger 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.

- [•] 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 Marktkennntnis 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, beträgt 4.16 % zum 30. September 2024 (unverändert seit 31. März 2024). Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 3.34 % und 5.43 %, unverändert seit 31. März 2024. Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 3.03 % und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.57 % und 4.34 % zum 30. September 2024, unverändert seit 31. März 2024.

Der gewichtete durchschnittliche kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, beträgt 3.04 % zum 30. September 2024 (unverändert seit 31. März 2024). Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften liegen per 30. September 2024 zwischen 2.59 % und 4.38 %, unverändert seit dem 31. März 2024.

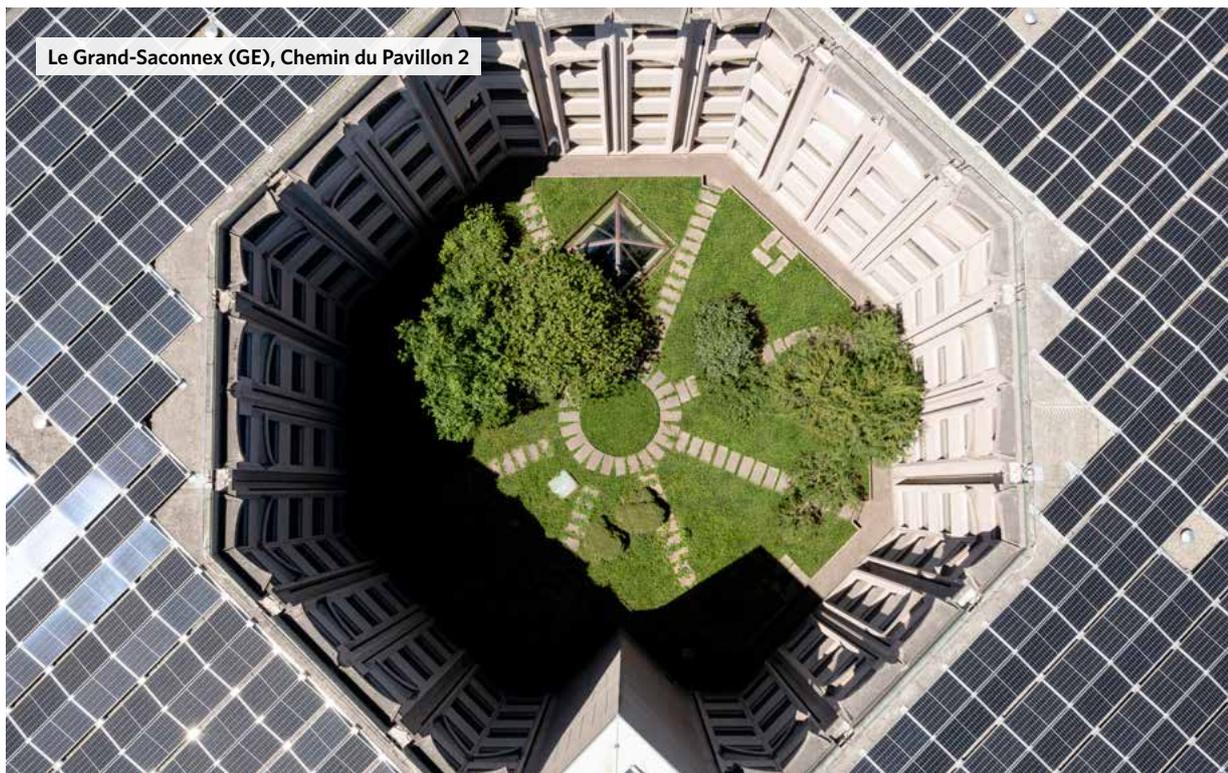
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % dem Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds Realstone RSF.

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Es gibt keine Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte.



Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Käufe

Keine Käufe für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
TI, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20a	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	03.05.24	545'000
TI, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20a	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	06.05.24	615'000
TI, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20a	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	24.05.24	480'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Frèchets 20	Wohnbauten	28.06.24	5'450'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Frèchets 24	Gemischte Liegenschaften	28.06.24	6'390'000
FR, Freiburg, Avenue Jean-Marie-Musy 5	Wohnbauten	29.07.24	7'800'000
Total Verkäufe			21'280'000

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

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 30. September 2024

Liste der Transaktionen, die mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG in Verbindung mit Art. 32a KKV abgeschlossen wurden

Der Verkauf der Liegenschaften in Promenade des Champs-Frèchets 20 und Promenade des Champs-Frèchets 24 in Meyrin (GE) wurde von der FINMA in Anwendung von Art. 32a Abs. 1 KKV in Verbindung mit Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG genehmigt. Die Transaktionskosten entsprechen dem Marktpreis im Sinne von Art. 32a Abs.1 lit.c KKV.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

03

Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ		Kennzahlen des Land			
Wohnungen (Anz./Fläche)	Verkehrswert VW	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode**	
3'987 / 245'299 m ²	2'424'153'000 CHF	104'350'448 CHF	4.30 %	7.83 %	
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen*	Gestehungskosten GK	Verhältnis MS/GK	Leerstand September 2024	
141'570 m ²	44'969'084 CHF	2'231'917'240 CHF	4.68 %	6.68 %	

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

** Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 5 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall noch die Immobilienverkäufe in die Berechnung einbezogen.

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

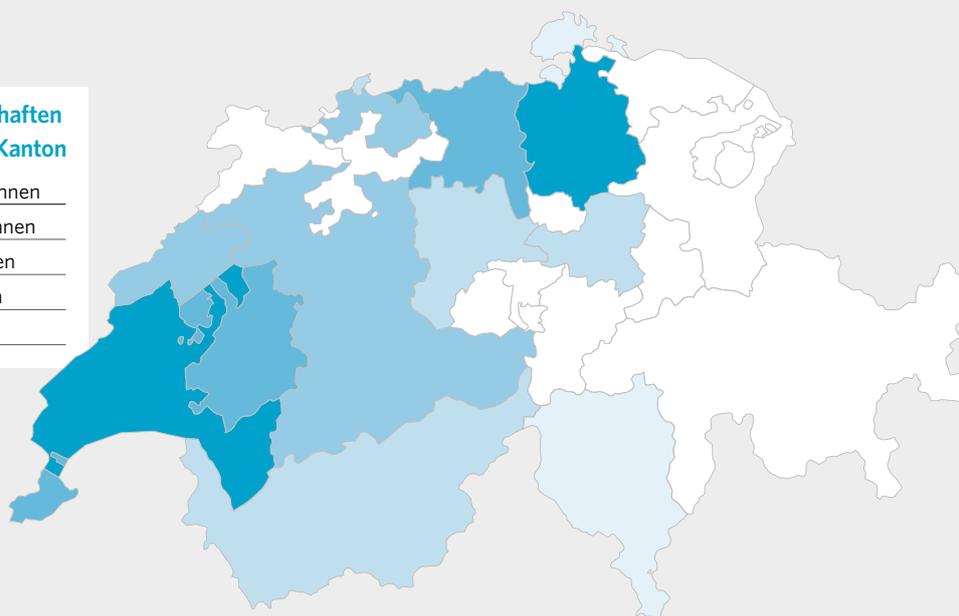
Von 600 bis 800 Millionen

Von 100 bis 600 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
Zürich	31.62 %	766'487'000.00	3.60 %	6.86 %
Waadt	30.20 %	731'755'000.00	4.18 %	1.85 %
Freiburg	8.86 %	214'901'000.00	4.96 %	3.73 %
Aargau	8.36 %	202'667'000.00	4.32 %	5.23 %
Genf	7.12 %	172'525'000.00	5.86 %	34.69 %
Neuenburg	3.30 %	79'950'000.00	5.71 %	8.26 %
Bern	3.20 %	77'640'000.00	3.97 %	2.80 %
Basel-Landschaft	2.83 %	68'625'000.00	5.22 %	9.65 %
Wallis	1.61 %	39'030'000.00	5.33 %	0.46 %
Luzern	1.31 %	31'830'000.00	5.12 %	17.65 %
Basel-Stadt	0.74 %	18'008'000.00	4.43 %	3.19 %
Schwyz	0.45 %	10'910'000.00	4.01 %	7.01 %
Schaffhausen	0.35 %	8'500'000.00	4.96 %	17.12 %
Tessin	0.05 %	1'325'000.00	0.00 %	0.00 %
Total	100 %	2'424'153'000.00	4.30 %	7.83 %

Zusammensetzung des Bestands



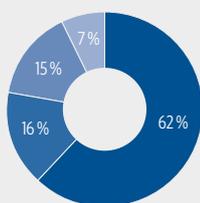
Wohnbauten Gewerbebauten Gemischte Bauprojekte

Verteilung der Liegenschaften pro Typ

Wohnungen [Anzahl]	3'285	30	672	—
Wohnflächen [m²]	198'399	3'289	43'611	—
Gewerbeflächen [m²]	12'835	107'469	21'266	—
Mieteinnahmen [CHF]	26'778'411	11'033'934	7'075'739	81'000
Mieterspiegel MS [CHF]	59'190'919	27'238'482	17'759'047	162'000
Gestehungskosten GK [CHF]	1'240'478'329	526'170'245	380'422'052	84'846'614
Verkehrswert VW [CHF]	1'459'754'000	480'473'000	411'491'000	72'435'000
Verhältnis MS/VW	4.05 %	5.67 %	4.32 %	0.22 %
Verhältnis MS/EP	4.77 %	5.18 %	4.67 %	0.19 %

Aufteilung nach Makronoten^o

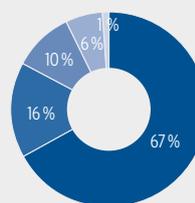
nach Verkehrswert zum 30. September 2024



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	62 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	16 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	15 %
■ Makronote zwischen 2.5 und 3.5	7 %

Aufteilung nach Nutzung

nach Mieteinnahmen zum 30. September 2024



■ Wohnungen	67 %
■ Ladenflächen	16 %
■ Büros	10 %
■ Parkplätze	6 %
■ Sonstige	1 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. September 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 30. September 2024.

Liegenschaftsbestand

Die Daten für die CO₂-Emissionen [kg/m²/Jahr] und die Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] der Energieetiketten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt.

AARGAU Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 421/29'078 m²	Mieteeinnahmen 4'125'600 CHF	Verhältnis MS/VW 4.32 %
 Gewerbeflächen 6'525 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 8'763'055 CHF	Verhältnis MS/GK 4.47 %
	Gestehungskosten GK 195'973'117 CHF	Leerstand Berichtsperiode 5.23 %
	Verkehrswert VW 202'667'000 CHF	Leerstand Sept. 2024 4.70 %

AARAU General Guisan-Strasse 37, 45



 Typ Wohnbauten	Mieteeinnahmen 568'975 CHF	Verhältnis MS/VW 4.53 %	Leerstand Berichtsperiode 3.93 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 71/4'992 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 1'187'875 CHF	Verhältnis MS/GK 4.81 %	Leerstand Sept. 2024 3.53 %
 Gewerbeflächen - m ²	Gestehungskosten GK 24'675'843 CHF	 Heizung Gas	 B 24.17
	Verkehrswert VW 26'200'000 CHF	 Photovoltaik-Leistung 64.68 kW	 B 108.89

BADEN Bruggerstrasse 44



 Typ Gemischte Bauten	Mieteeinnahmen 362'197 CHF	Verhältnis MS/VW 5.04 %	Leerstand Berichtsperiode 4.12 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 40/1'078 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 757'787 CHF	Verhältnis MS/GK 6.12 %	Leerstand Sept. 2024 2.75 %
 Gewerbeflächen 671 m²	Gestehungskosten GK 12'384'222 CHF	 Heizung Fernheizung	 B 23.96
	Verkehrswert VW 15'045'000 CHF		 B 114.97

BADEN Zürcherstrasse 1, 5A



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteeinnahmen 38'177 CHF	Verhältnis MS/VW 5.22 %	Leerstand Berichtsperiode 48.92 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 2/225 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 149'827 CHF	Verhältnis MS/GK 3.67 %	Leerstand Sept. 2024 9.08 %
 Gewerbeflächen 913 m²	Gestehungskosten GK 4'086'389 CHF	 Heizung Heizöl	 E 41.37
	Verkehrswert VW 2'872'000 CHF		 B 140.75

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


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

Mieteinnahmen
993'651 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
2'028'439 CHF
 Gestehungskosten GK
42'046'788 CHF
 Verkehrswert VW
47'290'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.29 %** Leerstand Berichtsperiode **1.70 %**
 Verhältnis MS/GK **4.82 %** Leerstand Sept. 2024 **3.15 %**

Heizung **Gas** CO₂ C 31.99
 Photovoltaik-Leistung EI B 143.58
182.45 kW

OBERKULM Rotkornstrasse 9, 11A-11B


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

Mieteinnahmen
369'844 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
747'720 CHF
 Gestehungskosten GK
16'248'534 CHF
 Verkehrswert VW
17'620'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.24 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**
 Verhältnis MS/GK **4.60 %** Leerstand Sept. 2024 **8.10 %**

Heizung **Wärmepumpe**

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21


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

Mieteinnahmen
96'764 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
304'717 CHF
 Gestehungskosten GK
18'302'048 CHF
 Verkehrswert VW
16'510'000 CHF

Verhältnis MS/VW **1.85 %** Leerstand Berichtsperiode **36.49 %**
 Verhältnis MS/GK **1.66 %** Leerstand Sept. 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

SPREITENBACH Willestrasse 5, 7


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

Mieteinnahmen
399'260 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
806'195 CHF
 Gestehungskosten GK
21'744'112 CHF
 Verkehrswert VW
21'850'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.69 %** Leerstand Berichtsperiode **0.83 %**
 Verhältnis MS/GK **3.71 %** Leerstand Sept. 2024 **2.58 %**

Heizung **Pellets**

UNTERSIGGENTHAL Hardackerstrasse 2


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

Mieteinnahmen
132'100 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
337'572 CHF
 Gestehungskosten GK
8'107'333 CHF
 Verkehrswert VW
7'980'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.23 %** Leerstand Berichtsperiode **21.03 %**
 Verhältnis MS/GK **4.16 %** Leerstand Sept. 2024 **25.77 %**

Heizung **Fernheizung**

WILDEGG Bruggerstrasse 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'578 m²

Gewerbeflächen
267 m²

Mieteinnahmen
209'276 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
420'614 CHF

Gestehungskosten GK
10'270'222 CHF

Verkehrswert VW
9'680'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.35 %

Verhältnis MS/GK
4.10 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

CO₂
A 6.39

EI
B 56.99

WILDEGG Bruggerstrasse 11A-11D



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
38/4'123 m²

Gewerbeflächen
2'566 m²

Mieteinnahmen
667'441 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'362'592 CHF

Gestehungskosten GK
25'732'578 CHF

Verkehrswert VW
26'450'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.15 %

Verhältnis MS/GK
5.30 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
1.83 %

Leerstand Sept. 2024
2.29 %

CO₂
A 4.34

EI
A 38.28

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
46/2'985 m²

Gewerbeflächen
33 m²

Mieteinnahmen
287'916 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
659'719 CHF

Gestehungskosten GK
12'375'048 CHF

Verkehrswert VW
11'170'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.91 %

Verhältnis MS/GK
5.33 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
8.92 %

Leerstand Sept. 2024
10.95 %

CO₂
B 19.94

EI
C 179.64

BASEL-LANDSCHAFT Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./Fläche)
178/12'273 m²

Gewerbeflächen
2'999 m²

Mieteinnahmen
1'617'752 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
3'579'062 CHF

Gestehungskosten GK
66'864'625 CHF

Verkehrswert VW
68'625'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.22 %

Verhältnis MS/GK
5.35 %

Leerstand Berichtsperiode
9.65 %

Leerstand Sept. 2024
7.96 %

MUTTENZ Eptingerstrasse 22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
13/1'053 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
87'648 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
258'804 CHF

Gestehungskosten GK
5'484'849 CHF

Verkehrswert VW
5'585'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.63 %

Verhältnis MS/GK
4.72 %

Leerstand Berichtsperiode
32.86 %

Leerstand Sept. 2024
33.86 %

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

Mieteinnahmen
206'447 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
430'906 CHF

Gestehungskosten GK
9'478'553 CHF

Verkehrswert VW
10'540'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.09 %

Verhältnis MS/GK
4.55 %

Leerstand Berichtsperiode
4.85 %

Leerstand Sept. 2024
3.05 %

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

Mieteinnahmen
794'394 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
1'738'790 CHF

Gestehungskosten GK
30'628'054 CHF

Verkehrswert VW
32'170'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.41 %

Verhältnis MS/GK
5.68 %

Leerstand Berichtsperiode
8.66 %

Leerstand Sept. 2024
6.65 %

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

Mieteinnahmen
529'263 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
1'150'563 CHF

Gestehungskosten GK
21'273'169 CHF

Verkehrswert VW
20'330'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.66 %

Verhältnis MS/GK
5.41 %

Leerstand Berichtsperiode
7.68 %

Leerstand Sept. 2024
5.94 %

Heizung
Heizöl

BASEL-STADT Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche)
34/2'768 m²

 Gewerbeflächen
469 m²

Mieteinnahmen
382'216 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
798'412 CHF

Gestehungskosten GK
19'731'885 CHF

Verkehrswert VW
18'008'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.43 %

Verhältnis MS/GK
4.05 %

Leerstand Berichtsperiode
3.19 %

Leerstand Sept. 2024
4.88 %

BASEL Hochstrasse 66 



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
10/541 m²

 Gewerbeflächen
62 m²

Mieteinnahmen
97'086 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
194'172 CHF

Gestehungskosten GK
4'193'737 CHF

Verkehrswert VW
4'535'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.28 %

Verhältnis MS/GK
4.63 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 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
131'445 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
269'320 CHF

Gestehungskosten GK
7'715'033 CHF

Verkehrswert VW
6'463'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.17 %

Verhältnis MS/GK
3.49 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ A 8.43**

 **EI B 76.99**

BASEL Maulbeerstrasse 33 



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
7/405 m²

 Gewerbeflächen
110 m²

Mieteinnahmen
55'169 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
137'700 CHF

Gestehungskosten GK
4'168'190 CHF

Verkehrswert VW
3'300'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.17 %

Verhältnis MS/GK
3.30 %

Leerstand Berichtsperiode
18.56 %

Leerstand Sept. 2024
28.32 %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ B 16.23**

 **EI B 149.03**

BASEL Maulbeerstrasse 31 



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
9/624 m²

 Gewerbeflächen
145 m²

Mieteinnahmen
98'516 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
197'220 CHF

Gestehungskosten GK
3'654'925 CHF

Verkehrswert VW
3'710'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.32 %

Verhältnis MS/GK
5.40 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ A 9.50**

 **EI B 87.28**

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 132/8'871 m²	Mieteinnahmen 1'496'984 CHF	Verhältnis MS/VW 3.97 %
	 Gewerbeflächen 2'157 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 3'084'684 CHF	Verhältnis MS/GK 4.41 %
		Gestehungskosten GK 69'905'733 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.80 %
		Verkehrswert VW 77'640'000 CHF	Leerstand Sept. 2024 1.80 %

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E, Dr. Zuber-Strasse 2, 2A-2B		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 1'496'984 CHF	Verhältnis MS/VW 3.97 %	Leerstand Berichtsperiode 2.80 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 132/8'871 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 3'084'684 CHF	Verhältnis MS/GK 4.41 %	Leerstand Sept. 2024 1.80 %
 Gewerbeflächen 2'157 m²	Gestehungskosten GK 69'905'733 CHF	 Heizung Pellets	 A 3.12	
	Verkehrswert VW 77'640'000 CHF		 B 59.98	

FREIBURG Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 559/25'283 m²	 Gewerbeflächen 15'876 m²	Mieteinnahmen 5'174'630 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 10'667'218 CHF Gestehungskosten GK 200'507'638 CHF Verkehrswert VW 214'901'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.96 % Verhältnis MS/GK 5.32 % Leerstand Berichtsperiode 3.73 % Leerstand Sept. 2024 1.60 %
---	---	--	---

FREIBURG Route des Arsenaux 6, 8, 10



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 2'001'353 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 4'058'425 CHF Gestehungskosten GK 79'919'013 CHF Verkehrswert VW 92'850'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.37 % Verhältnis MS/GK 5.08 %	Leerstand Berichtsperiode 4.16 % Leerstand Sept. 2024 0.64 %	 Heizung Fernheizung CO₂ A 8.91	 Photovoltaik-Leistung 67.50 kW EI B 77.76
--	---	--	---	---	---

FREIBURG Route des Arsenaux 15



 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 564'085 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 1'132'450 CHF Gestehungskosten GK 19'327'192 CHF Verkehrswert VW 19'020'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.95 % Verhältnis MS/GK 5.86 %	Leerstand Berichtsperiode 0.34 % Leerstand Sept. 2024 0.25 %	 Heizung Gas CO₂ B 24.92	EI B 113.72
--	---	--	---	--	---

FREIBURG Avenue Jean-Marie-Musy 3



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 232'578 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 477'732 CHF Gestehungskosten GK 10'035'526 CHF Verkehrswert VW 8'693'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.50 % Verhältnis MS/GK 4.76 %	Leerstand Berichtsperiode 2.36 % Leerstand Sept. 2024 1.23 %	 Heizung Heizöl CO₂ C 39.49	EI B 134.92
--	--	--	---	---	---

FREIBURG Chemin des Rosiers 1



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 182'911 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 378'763 CHF Gestehungskosten GK 8'686'405 CHF Verkehrswert VW 8'538'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.44 % Verhältnis MS/GK 4.36 %	Leerstand Berichtsperiode 2.65 % Leerstand Sept. 2024 0.70 %	 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
942'790 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
1'913'276 CHF
 Gestehungskosten GK
38'078'565 CHF
 Verkehrswert VW
45'870'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.17 %	Leerstand Berichtsperiode 1.49 %
Verhältnis MS/GK 5.02 %	Leerstand Sept. 2024 1.13 %

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
786'333 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
1'777'412 CHF
 Gestehungskosten GK
24'882'006 CHF
 Verkehrswert VW
23'220'000 CHF

Verhältnis MS/VW 7.65 %	Leerstand Berichtsperiode 9.93 %
Verhältnis MS/GK 7.14 %	Leerstand Sept. 2024 6.29 %

Heizung
Gas **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
464'580 CHF
 Annualisierter
 Mieterspiegel MS
929'160 CHF
 Gestehungskosten GK
19'578'931 CHF
 Verkehrswert VW
16'710'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.56 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 4.75 %	Leerstand Sept. 2024 0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
32.25 kW

GENEVE
Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./Fläche)
36/2'222 m²

Gewerbeflächen
24'843 m²

Mieteinnahmen
3'317'607 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
10'102'745 CHF

Gestehungskosten GK
194'970'181 CHF

Verkehrswert VW
172'525'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.86 %

Verhältnis MS/GK
5.18 %

Leerstand Berichtsperiode
34.69 %

Leerstand Sept. 2024
30.10 %

GENEVE
Avenue Eugène-Pittard 34

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
2'029 m²

Mieteinnahmen
599'723 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
1'199'037 CHF

Gestehungskosten GK
34'315'637 CHF

Verkehrswert VW
25'026'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %

Verhältnis MS/GK
3.49 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ C 27.06

EI B 137.77

GENEVE
Chemin de Mon-Soleil 1A

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
12/1'086 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
146'910 CHF

Annualisierter 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
0.75 %

Leerstand Sept. 2024
0.75 %

Heizung
Gas

CO₂ B 23.10

EI B 104.36

GENEVE
Rue de Montchoisy 7

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
24/1'136 m²

Gewerbeflächen
224 m²

Mieteinnahmen
270'931 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
536'472 CHF

Gestehungskosten GK
9'726'089 CHF

Verkehrswert VW
14'896'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.60 %

Verhältnis MS/GK
5.52 %

Leerstand Berichtsperiode
0.62 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ B 21.35

EI B 95.91

LE GRAND-SACONNEX
Chemin du Pavillon 2

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
22'590 m²

Mieteinnahmen
2'300'042 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
8'071'196 CHF

Gestehungskosten GK
144'652'998 CHF

Verkehrswert VW
124'680'000 CHF

Verhältnis MS/VW
6.47 %

Verhältnis MS/GK
5.58 %

Leerstand Berichtsperiode
43.35 %

Leerstand Sept. 2024
37.65 %

Heizung
Gas, Heizöl

CO₂ C 17.83

Photovoltaik-Leistung
407.00 kW

EI B 101.44

● Liegenschaft im Besitz der Axess Real Estate SA.

LUZERN Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 72/4'901 m²	 Gewerbeflächen 3'515 m²	Mieteinnahmen 674'081 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 1'628'701 CHF Gestehungskosten GK 38'852'865 CHF Verkehrswert VW 31'830'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.12 % Verhältnis MS/GK 4.19 % Leerstand Berichtsperiode 17.65 % Leerstand Sept. 2024 23.02 %
---	--	---	---

EBIKON Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A-3B, 5A-5B



 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 485'069 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 1'120'496 CHF Gestehungskosten GK 22'873'100 CHF Verkehrswert VW 20'280'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.53 % Verhältnis MS/GK 4.90 % Heizung Fernheizung	Leerstand Berichtsperiode 17.69 % Leerstand Sept. 2024 16.51 % <div style="display: flex; align-items: center;">  CO₂ B 13.89 </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  EI B 124.83 </div>
--	---	---	---

EMMENBRÜCKE Gerliswilstrasse 78



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 20'600 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 42'000 CHF Gestehungskosten GK 3'755'228 CHF Verkehrswert VW 1'360'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.09 % Verhältnis MS/GK 1.12 % Heizung Heizöl	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Sept. 2024 0.00 %
--	---	--	---

LUZERN Blattenmoosstrasse 2, 4



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 168'413 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 466'205 CHF Gestehungskosten GK 12'224'537 CHF Verkehrswert VW 10'190'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.58 % Verhältnis MS/GK 3.81 % Heizung Fernheizung	Leerstand Berichtsperiode 19.26 % Leerstand Sept. 2024 40.74 % <div style="display: flex; align-items: center;">  CO₂ A 12.05 </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  EI B 98.49 </div>
--	---	---	--

NEUENBURG Kennzahlen des Kantons

<p> Wohnungen (Anz./Fläche) 382/30'120 m²</p> <p> Gewerbeflächen 3'533 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 2'089'570 CHF</p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS 4'563'758 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 85'452'478 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 79'950'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.71 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.34 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 8.26 %</p> <p>Leerstand Sept. 2024 5.23 %</p>
---	---	--

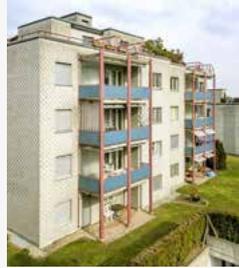
LA CHAUX-DE-FONDS Rue Cernil-Antoine 9, 11

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 88/7'008 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 413'406 CHF</p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS 868'238 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 15'898'083 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 14'930'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.82 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.46 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 4.70 %</p> <p>Leerstand Sept. 2024 3.34 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas</p> <p>CO₂ C 33.73</p> <p>EI B 150.38</p>
---	---	---	--

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

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 294/23'112 m²</p> <p> Gewerbeflächen 3'533 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'676'164 CHF</p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS 3'695'520 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 69'554'395 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 65'020'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.68 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.31 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 9.09 %</p> <p>Leerstand Sept. 2024 5.67 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p>CO₂ B 12.73</p> <p> Photovoltaik-Leistung 353.00 kW</p> <p>EI B 114.47</p>
---	---	---	---

SCHAFFHAUSEN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'400 m²	Mieteinnahmen 173'262 CHF	Verhältnis MS/VW 4.96 %
	 Gewerbeflächen - m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 421'464 CHF	Verhältnis MS/GK 4.53 %
		Gestehungskosten GK 9'309'976 CHF	Leerstand Sept. 2024 18.68 %
		Verkehrswert VW 8'500'000 CHF	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A-12B		
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 173'262 CHF	Verhältnis MS/VW 4.96 %	Leerstand Berichtsperiode 17.12 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'400 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 421'464 CHF	Verhältnis MS/GK 4.53 %	Leerstand Sept. 2024 18.68 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 9'309'976 CHF	 Heizung Fernheizung	 B 26.81	
		Verkehrswert VW 8'500'000 CHF	 B 121.27	

SCHWYZ

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'010 m²



Gewerbeflächen
206 m²

Mieteinnahmen
203'565 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
437'988 CHF

Gestehungskosten GK
9'759'053 CHF

Verkehrswert VW
10'910'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %

Verhältnis MS/GK
4.49 %

Leerstand Berichtsperiode
7.01 %

Leerstand Sept. 2024
11.19 %

SIEBNEN

Glarnerstrasse 25, 25A



Typ
Gemischte Bauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'010 m²



Gewerbeflächen
206 m²

Mieteinnahmen
203'565 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
437'988 CHF

Gestehungskosten GK
9'759'053 CHF

Verkehrswert VW
10'910'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %

Verhältnis MS/GK
4.49 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
7.01 %

Leerstand Sept. 2024
11.19 %

TESSIN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 3/296 m²	Mieteinnahmen - CHF Annualisierter Mieterspiegel MS - CHF Gestehungskosten GK 1'532'067 CHF Verkehrswert VW 1'325'000 CHF	Verhältnis MS/VW - % Verhältnis MS/GK - % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Sept. 2024 0.00 %
	 Gewerbeflächen - m ²		

BELLINZONA		Via Tomaso Rodari 20 	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen - CHF Annualisierter Mieterspiegel MS - CHF Gestehungskosten GK 1'532'067 CHF Verkehrswert VW 1'325'000 CHF	Verhältnis MS/VW - % Leerstand Berichtsperiode - % Verhältnis MS/GK - % Leerstand Sept. 2024 - %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 3/296 m²		
	 Gewerbeflächen - m ²		
		 Heizung Fernheizung	

WAADT Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 1'535/81'695 m²	 Gewerbeflächen 15'871 m²	Mieteinnahmen 14'730'307 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 30'623'014 CHF Gestehungskosten GK 582'962'590 CHF Verkehrswert VW 731'755'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.18 % Verhältnis MS/GK 5.25 % Leerstand Berichtsperiode 1.86 % Leerstand Sept. 2024 1.98 %
---	---	---	---

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



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 283'174 CHF	Verhältnis MS/VW 3.55 %	Leerstand Berichtsperiode 1.45 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 28/1'698 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 574'692 CHF	Verhältnis MS/GK 3.80 %	Leerstand Sept. 2024 1.50 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 15'110'909 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
	Verkehrswert VW 16'190'000 CHF	 Photovoltaik-Leistung 42.50 kW	

CRISSIER Rue du Jura 4 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 377'953 CHF	Verhältnis MS/VW 4.78 %	Leerstand Berichtsperiode 0.71 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 55/2'637 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 769'428 CHF	Verhältnis MS/GK 6.15 %	Leerstand Sept. 2024 0.41 %
 Gewerbeflächen 123 m²	Gestehungskosten GK 12'517'714 CHF	 Heizung Gas	 CO₂ C 34.65
	Verkehrswert VW 16'103'000 CHF		 EI B 155.24

CRISSIER Rue du Jura 7 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 31'638 CHF	Verhältnis MS/VW 4.69 %	Leerstand Berichtsperiode 5.38 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 66'876 CHF	Verhältnis MS/GK 4.38 %	Leerstand Sept. 2024 0.00 %
 Gewerbeflächen 465 m²	Gestehungskosten GK 1'526'827 CHF	 Heizung Heizöl	 CO₂ E 60.95
	Verkehrswert VW 1'425'000 CHF		 EI C 204.42

GLAND Rue de la Paix 1 



 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 350'591 CHF	Verhältnis MS/VW 5.61 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'015 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 1'082'411 CHF	Verhältnis MS/GK 4.17 %	Leerstand Sept. 2024 27.08 %
 Gewerbeflächen 1'389 m²	Gestehungskosten GK 25'933'489 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 19'299'000 CHF		

GLAND Rue de la Paix 3

Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
81'000 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
162'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'200'089 CHF

Verkehrswert VW
7'303'000 CHF

Verhältnis MS/VW
2.22 %

Verhältnis MS/GK
2.25 %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand Sept. 2024
- %

GLAND Rue de la Paix 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/2'521 m²

Gewerbeflächen
200 m²

Mieteinnahmen
465'141 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'007'422 CHF

Gestehungskosten GK
15'536'159 CHF

Verkehrswert VW
24'180'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.17 %

Verhältnis MS/GK
6.48 %

Leerstand Berichtsperiode
7.66 %

Leerstand Sept. 2024
4.03 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
30.00 kW

GLAND Rue de Savoie 4

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/672 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
124'632 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
249'264 CHF

Gestehungskosten GK
7'074'649 CHF

Verkehrswert VW
7'107'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.51 %

Verhältnis MS/GK
3.52 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 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
522'234 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'047'953 CHF

Gestehungskosten GK
15'111'316 CHF

Verkehrswert VW
19'062'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.50 %

Verhältnis MS/GK
6.93 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe **B 25.04**

Photovoltaik-Leistung
40.00 kW **B 121.37**

LAUSANNE Rue du Bugnon 6, 8, 10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
52/2'827 m²

Gewerbeflächen
531 m²

Mieteinnahmen
448'537 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
904'008 CHF

Gestehungskosten GK
12'410'912 CHF

Verkehrswert VW
23'733'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.81 %

Verhältnis MS/GK
7.28 %

Leerstand Berichtsperiode
0.19 %

Leerstand Sept. 2024
0.13 %

Heizung
Fernheizung **A 11.82**

Photovoltaik-Leistung
41.00 kW **B 108.72**

LAUSANNE Avenue de Chailly 2



Typ Gemischte Bauten Wohnungen (Anz./Fläche) 13/1'020 m² Gewerbeflächen 443 m²	Mieteeinnahmen 173'466 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 370'932 CHF Gestehungskosten GK 9'397'632 CHF Verkehrswert VW 10'017'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.70 % Verhältnis MS/GK 3.95 %	Leerstand Berichtsperiode 6.47 % Leerstand Sept. 2024 0.00 %
	Heizung Fernheizung		A 8.23
			B 75.46

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



Typ Gemischte Bauten Wohnungen (Anz./Fläche) 95/4'172 m² Gewerbeflächen 2'200 m²	Mieteeinnahmen 759'408 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 1'536'516 CHF Gestehungskosten GK 26'967'760 CHF Verkehrswert VW 39'371'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.90 % Verhältnis MS/GK 5.70 %	Leerstand Berichtsperiode 0.63 % Leerstand Sept. 2024 1.05 %
	Heizung Gas		A 16.10
	Photovoltaik-Leistung 39.36 kW		B 72.16

LAUSANNE Rue de Genève 95



Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m² Gewerbeflächen 1'720 m²	Mieteeinnahmen 145'344 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 307'152 CHF Gestehungskosten GK 5'530'898 CHF Verkehrswert VW 4'682'000 CHF	Verhältnis MS/VW 6.56 % Verhältnis MS/GK 5.55 %	Leerstand Berichtsperiode 5.36 % Leerstand Sept. 2024 5.36 %
	Heizung Fernheizung		C 22.54
			B 79.89

LAUSANNE Rue de l'Industrie 9, 11



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 37/2'065 m² Gewerbeflächen 377 m²	Mieteeinnahmen 312'452 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 626'100 CHF Gestehungskosten GK 9'097'015 CHF Verkehrswert VW 13'670'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.58 % Verhältnis MS/GK 6.88 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Sept. 2024 0.00 %
	Heizung Fernheizung		A 8.73
			B 79.37

LAUSANNE Route du Pavement 75, 75A



Typ Gemischte Bauten Wohnungen (Anz./Fläche) 15/847 m² Gewerbeflächen 180 m²	Mieteeinnahmen 172'270 CHF Annualisierter Mieterspiegel MS 347'608 CHF Gestehungskosten GK 6'027'347 CHF Verkehrswert VW 7'223'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.81 % Verhältnis MS/GK 5.77 %	Leerstand Berichtsperiode 0.78 % Leerstand Sept. 2024 0.97 %
	Heizung Gas		C 35.55
			B 159.41

LAUSANNE Chemin des Rosiers 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
32/1'123 m²

Gewerbeflächen
173 m²

Mieteinnahmen
250'740 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
525'024 CHF

Gestehungskosten GK
9'908'401 CHF

Verkehrswert VW
12'770'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.11 %

Verhältnis MS/GK
5.30 %

Heizung
Gas

CO₂ C 32.39

EI B 145.91

Leerstand Berichtsperiode
3.72 %

Leerstand Sept. 2024
0.53 %

LAUSANNE Chemin des Rosiers 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
37/1'581 m²

Gewerbeflächen
115 m²

Mieteinnahmen
295'888 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
602'628 CHF

Gestehungskosten GK
11'361'387 CHF

Verkehrswert VW
14'130'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.26 %

Verhältnis MS/GK
5.30 %

Heizung
Gas

CO₂ C 26.77

EI B 119.86

Leerstand Berichtsperiode
0.97 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Rosiers 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
45/1'606 m²

Gewerbeflächen
270 m²

Mieteinnahmen
315'020 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
632'700 CHF

Gestehungskosten GK
12'185'066 CHF

Verkehrswert VW
15'360'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.12 %

Verhältnis MS/GK
5.19 %

Heizung
Gas

CO₂ D 40.57

EI C 181.23

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Rosiers 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
42/1'484 m²

Gewerbeflächen
110 m²

Mieteinnahmen
295'557 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
605'268 CHF

Gestehungskosten GK
11'547'565 CHF

Verkehrswert VW
15'440'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.92 %

Verhältnis MS/GK
5.24 %

Heizung
Gas

CO₂ C 35.48

EI B 158.32

Leerstand Berichtsperiode
1.97 %

Leerstand Sept. 2024
0.46 %

LAUSANNE Avenue de Sévelin 15



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
61/3'241 m²

Gewerbeflächen
1'371 m²

Mieteinnahmen
689'692 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'425'372 CHF

Gestehungskosten GK
27'751'346 CHF

Verkehrswert VW
32'050'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.45 %

Verhältnis MS/GK
5.14 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
165.43 kW

CO₂ A 6.34

EI B 57.02

Leerstand Berichtsperiode
2.85 %

Leerstand Sept. 2024
1.41 %

LAUSANNE Av. de Sévelin 13 A-E



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
375/27'813 m²

Gewerbeflächen
637 m²

Mieteinnahmen
4'476'575 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
9'235'198 CHF

Gestehungskosten GK
152'263'723 CHF

Verkehrswert VW
230'386'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.01 %** Leerstand **1.82 %** Berichtsperiode

Verhältnis MS/GK **6.07 %** Leerstand **1.69 %** Sept. 2024

Heizung **Fernheizung** **CO₂ A 7.21**

Photovoltaik-Leistung **62.84 kW** **EI B 63.19**

LAUSANNE Avenue du Théâtre 7



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
5'180 m²

Mieteinnahmen
745'396 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'492'172 CHF

Gestehungskosten GK
34'990'663 CHF

Verkehrswert VW
32'238'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.63 %** Leerstand **0.09 %** Berichtsperiode

Verhältnis MS/GK **4.26 %** Leerstand **0.25 %** Sept. 2024

Heizung **Gas, Heizöl** **CO₂ E 40.62**

EI C 188.91

NYON Chemin de la Redoute 1, 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
25/1'535 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
205'325 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
417'936 CHF

Gestehungskosten GK
8'795'110 CHF

Verkehrswert VW
8'651'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.83 %** Leerstand **0.87 %** Berichtsperiode

Verhältnis MS/GK **4.75 %** Leerstand **0.20 %** Sept. 2024

Heizung **Heizöl** **CO₂ C 35.76**

Photovoltaik-Leistung **40.56 kW** **EI B 123.17**

PUIDOUX Chemin de Publoz 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
91/5'794 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
678'771 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'397'430 CHF

Gestehungskosten GK
24'098'217 CHF

Verkehrswert VW
29'165'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.79 %** Leerstand **2.14 %** Berichtsperiode

Verhältnis MS/GK **5.80 %** Leerstand **0.73 %** Sept. 2024

Heizung **Fernheizung** **CO₂ A 10.32**

EI B 94.02

PUIDOUX Route de Sous-la-Ville 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
64/3'192 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
348'840 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
750'432 CHF

Gestehungskosten GK
19'247'632 CHF

Verkehrswert VW
17'830'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.21 %** Leerstand **5.01 %** Berichtsperiode

Verhältnis MS/GK **3.90 %** Leerstand **0.50 %** Sept. 2024

Heizung **Gas** **CO₂ C 36.29**

EI B 162.64

REGENS Rue de Crissier 9B



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
32/941 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
165'664 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
341'880 CHF

Gestehungskosten GK
10'278'977 CHF

Verkehrswert VW
9'224'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.71 %**

Verhältnis MS/GK **3.33 %**

Heizung **Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode **1.85 %**

Leerstand Sept. 2024 **0.48 %**

E 58.44

C 201.42

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
186/3'763 m²

Gewerbeflächen **387 m²**

Mieteinnahmen
825'847 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
1'656'495 CHF

Gestehungskosten GK
38'314'767 CHF

Verkehrswert VW
46'668'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.55 %**

Verhältnis MS/GK **4.32 %**

Heizung **Gas, Wärmepumpe**

Photovoltaik-Leistung **88.00 kW**

Leerstand Berichtsperiode **0.32 %**

Leerstand Sept. 2024 **0.26 %**

B 21.29

B 108.12

VEVEY Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
46/2'766 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
298'051 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
675'254 CHF

Gestehungskosten GK
19'226'030 CHF

Verkehrswert VW
16'990'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.97 %**

Verhältnis MS/GK **3.51 %**

Heizung **Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode **9.63 %**

Leerstand Sept. 2024 **0.71 %**

C 43.27

B 147.49

VEVEY Maronniers 8-10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
30/1'782 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
219'398 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
448'740 CHF

Gestehungskosten GK
7'214'247 CHF

Verkehrswert VW
10'221'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.39 %**

Verhältnis MS/GK **6.22 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **1.70 %**

Leerstand Sept. 2024 **0.00 %**

C 26.42

B 119.57

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
63/4'380 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
671'706 CHF

Annualisierter Mieterspiegel MS
1'364'124 CHF

Gestehungskosten GK
26'336'743 CHF

Verkehrswert VW
31'267'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.36 %**

Verhältnis MS/GK **5.18 %**

Heizung **Gas, Wärmepumpe**

Leerstand Berichtsperiode **0.89 %**

Leerstand Sept. 2024 **0.99 %**

WALLIS		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/1'898 m²	Mieteinnahmen 1'035'430 CHF	Verhältnis MS/VW 5.33 %
	 Gewerbeflächen 4'283 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 2'081'060 CHF	Verhältnis MS/GK 5.38 %
		Gestehungskosten GK 38'662'682 CHF	Leerstand Sept. 2024 0.28 %
		Verkehrswert VW 39'030'000 CHF	

SAXON		Route du Léman 29 	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 744'250 CHF	Verhältnis MS/VW 5.72 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 1'488'500 CHF	Verhältnis MS/GK 5.89 %
 Gewerbeflächen 4'283 m²	Gestehungskosten GK 25'259'273 CHF	Verkehrswert VW 26'030'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
			Leerstand Sept. 2024 0.00 %
		 Heizung Fernheizung	 CO₂ B 10.39
			 EI B 94.37

SITTEN		Route de Chippis 68E, 70A, 70C 	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 291'180 CHF	Verhältnis MS/VW 4.56 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/1'898 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 592'560 CHF	Verhältnis MS/GK 4.42 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 13'403'409 CHF	Verkehrswert VW 13'000'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.62 %
			Leerstand Sept. 2024 0.97 %
		 Heizung Wärmepumpe	
		 Photovoltaik-Leistung 75.00 kW	

ZÜRICH Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 548/42'484 m²	Mieteinnahmen 9'948'080 CHF	Verhältnis MS/VW 3.60 %
 Gewerbeflächen 61'293 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 27'599'287 CHF	Verhältnis MS/GK 3.85 %
	Gestehungskosten GK 717'432'349 CHF	Leerstand Berichtsperiode 6.86 %
	Verkehrswert VW 766'487'000 CHF	Leerstand Sept. 2024 5.84 %

AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49, 55, Marktplatz 2, 5



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 688'494 CHF	Verhältnis MS/VW 5.14 %	Leerstand Berichtsperiode 1.70 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'665 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 1'409'020 CHF	Verhältnis MS/GK 5.44 %	Leerstand Sept. 2024 2.25 %
 Gewerbeflächen 3'113 m²	Gestehungskosten GK 25'893'858 CHF	 Heizung Heizöl	
	Verkehrswert VW 27'390'000 CHF		

DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 194'146 CHF	Verhältnis MS/VW 4.51 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 24/1'950 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 389'091 CHF	Verhältnis MS/GK 4.92 %	Leerstand Sept. 2024 0.00 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 7'902'239 CHF	 Heizung Heizöl	 CO₂ D 46.93
	Verkehrswert VW 8'630'000 CHF		 EI B 161.25

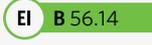
HORGEN Neugasse A, Baufeld 3-17



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'257'082 CHF	Verhältnis MS/VW 3.29 %	Leerstand Berichtsperiode 4.42 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 77/6'447 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 2'636'059 CHF	Verhältnis MS/GK 4.13 %	Leerstand Sept. 2024 1.24 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 63'834'402 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 80'060'000 CHF	 Photovoltaik-Leistung 126.72 kW	

HORGEN Neugasse 18



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 3'662'801 CHF	Verhältnis MS/VW 5.42 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 7'325'601 CHF	Verhältnis MS/GK 5.83 %	Leerstand Sept. 2024 0.00 %
 Gewerbeflächen 32'221 m²	Gestehungskosten GK 125'630'955 CHF	 Heizung Mazout +PAC	 CO₂ A 4.24
	Verkehrswert VW 135'220'000 CHF		 EI B 56.14

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

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

	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 2'546 CHF	Verhältnis MS/VW 3.32 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 96/7'708 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 2'669'208 CHF	Verhältnis MS/GK 3.58 %	Leerstand Sept. 2024 0.00 %
	Gewerbeflächen 94 m²	Gestehungskosten GK 74'626'662 CHF	Heizung Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 80'390'000 CHF		

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

	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 556'838 CHF	Verhältnis MS/VW 2.93 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 137/11'045 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 4'642'984 CHF	Verhältnis MS/GK 3.70 %	Leerstand Sept. 2024 0.00 %
	Gewerbeflächen 319 m²	Gestehungskosten GK 125'514'477 CHF	Heizung Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 158'210'000 CHF		

HORGEN Neugasse B3

 Projekt im Bau	Typ Im Bau	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %
	Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Annualisierter Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/GK - %	Leerstand Sept. 2024 - %
	Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 4'271'856 CHF		
		Verkehrswert VW 1'992'000 CHF		

HORGEN Neugasse 19, 35

	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'780'631 CHF	Verhältnis MS/VW 3.26 %	Leerstand Berichtsperiode 2.20 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 134/8'287 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 3'635'765 CHF	Verhältnis MS/GK 3.72 %	Leerstand Sept. 2024 3.85 %
	Gewerbeflächen 806 m²	Gestehungskosten GK 97'721'152 CHF	Heizung Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 111'400'000 CHF	Photovoltaik-Leistung 68.02 kW	

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153

	Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 301'051 CHF	Verhältnis MS/VW 3.10 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 3/399 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 602'103 CHF	Verhältnis MS/GK 1.86 %	Leerstand Sept. 2024 0.00 %
	Gewerbeflächen 9'096 m²	Gestehungskosten GK 32'443'349 CHF	Heizung Heizöl	
		Verkehrswert VW 19'400'000 CHF		

MEILEN Alte Landstrasse 161



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'221 m²

Gewerbeflächen
295 m²

Mieteinnahmen
198'752 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
400'993 CHF

Gestehungskosten GK
10'544'489 CHF

Verkehrswert VW
10'900'000 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
3.68 % 0.86 %

Verhältnis MS/GK Leerstand Sept. 2024
3.80 % 0.99 %

Heizung
Wärmepumpe

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



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'281 m²

Gewerbeflächen
456 m²

Mieteinnahmen
194'548 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
409'049 CHF

Gestehungskosten GK
10'913'565 CHF

Verkehrswert VW
11'560'000 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
3.54 % 3.54 %

Verhältnis MS/GK Leerstand Sept. 2024
3.75 % 3.81 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 34.84

EI B 121.93

URDORF In der Luberzen 40, 42



Typ
**Kommerziell genutzte
Liegschaften**

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
7'539 m²

Mieteinnahmen
380'945 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'570'943 CHF

Gestehungskosten GK
24'343'103 CHF

Verkehrswert VW
19'970'000 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
7.87 % 51.67 %

Verhältnis MS/GK Leerstand Sept. 2024
6.45 % 51.32 %

Heizung
Gas

CO₂ B 12.15

EI B 58.16

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4



Typ
**Kommerziell genutzte
Liegschaften**

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
7'354 m²

Mieteinnahmen
512'975 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'473'927 CHF

Gestehungskosten GK
24'312'240 CHF

Verkehrswert VW
21'810'000 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
6.76 % 29.09 %

Verhältnis MS/GK Leerstand Sept. 2024
6.06 % 39.43 %

Heizung
Gas

CO₂ D 35.04

EI C 196.63

WINTERTHUR Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)



Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
- CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
- CHF

Gestehungskosten GK
73'374'669 CHF

Verkehrswert VW
63'140'000 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
- % - %

Verhältnis MS/GK Leerstand Sept. 2024
- % - %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
113.03 kW



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'481 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
217'272 CHF

Annualisierter
Mieterspiegel MS
434'544 CHF

Gestehungskosten GK
16'105'333 CHF

Verkehrswert VW
16'415'000 CHF

Verhältnis MS/VW
2.65 %

Verhältnis MS/GK
2.70 %



Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Sept. 2024
0.00 %

04

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