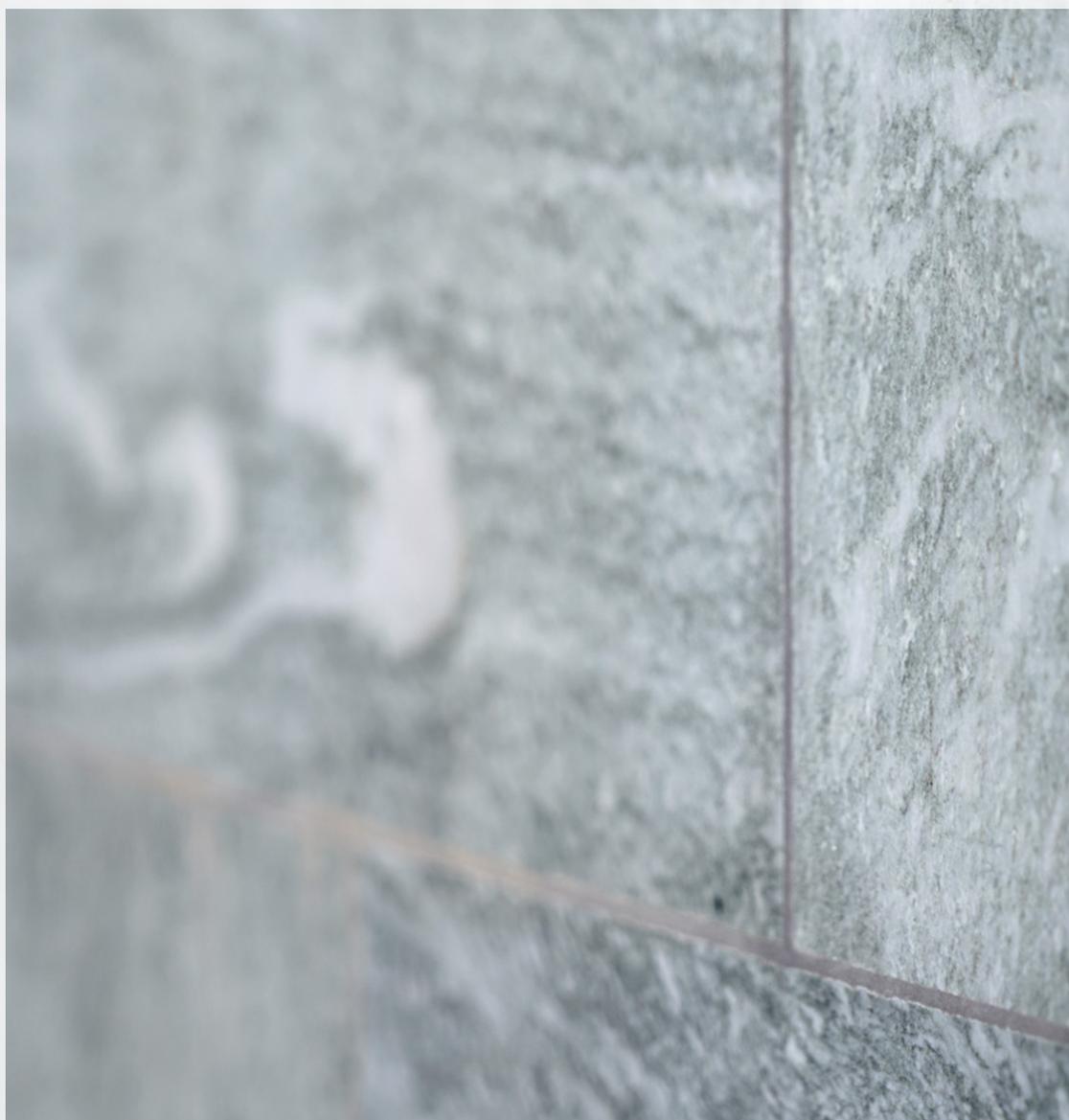


22

RSF



REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**

HALBJAHRESBERICHT AM 30. SEPTEMBER 2022

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	13
	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	48
	Disclaimer	48

01

Einleitung



Der Fonds Realstone RSF ist ein börsenkotierter Immobilienfonds nach schweizerischem Recht, der in Wohnimmobilien investiert. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, der Waadtländer Kantonalbank (BCV) in Lausanne, erstellt.

Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Der Fonds Realstone RSF ist ein börsenkotierter Immobilienfonds nach schweizerischem Recht, der in Wohnimmobilien investiert

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



	am 30.09.2022 CHF	am 30.09.2021 CHF
Kennzahlen		
Gesamtvermögen	2'515'379'705.63	2'387'440'247.82
Nettofondsvermögen	1'687'462'767.73	1'590'420'273.66
Verkehrswert der Liegenschaften	2'440'913'000.00	2'038'438'000.00
<i>davon Baulands, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</i>	183'959'000.00	267'231'000.00
Börsenkurs	126.60	146.60
Anzahl Gebäude	93	93

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	NAV pro Anteil
30.09.2022	13'415'491	1'687'462'767.73	125.78
30.09.2021	12'709'413	1'590'420'273.65	125.14
30.09.2020	7'008'380	854'243'031.52	121.89

	am 30.09.2022	am 30.09.2021
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
Mietzinsausfallrate	9.91 %	10.77 %
Fremdfinanzierungsquote	29.61 %	30.06 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.76 %	62.73 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) [•]	0.79 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) [•]	1.11 %	0.97 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) [•]	1.59 %	5.90 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) [•]	2.40 %	4.76 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Agio	0.65 %	17.15 %
Anlagerendite [•]	1.62 %	3.35 %

	[•] 2022	2021	[•] Seit Lancierung des Fonds	Berichtsjahr 2022/2023
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Realstone	-10.76 %	1.29 %	118.04 %	-2.17 %
SXI Real Estate Funds® TR [•]	-16.76 %	7.32 %	106.52 %	-13.14 %

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 bis 30. September 2022)
- [•] Vom 1. Januar bis 30. September 2022
- [•] Vom 25. Juni 2008 bis 30. September 2022 (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

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA

Zürich

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima
und Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

Genf

vertreten durch Yves Cachemaille
und Sönke Thiedemann

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Liegenschaftsverwaltungen

Axess Management SA

1212 Lancy

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brollet SA

1227 Carouge

de Rham SA

1001 Lausanne

Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

Gerama SA

1701 Freiburg

Grange & Cie SA

1208 Genf

Multigestioni SA

6600 Locarno

Privera AG

3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA

1701 Freiburg (seit dem 1. August 2022)

Rilsa SA

1002 Lausanne

Wincasa AG

8404 Winterthur

02

Rechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 30.09.2022 CHF	am 30.09.2021 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	28'123'026.75	19'266'711.52
Grundstücke		
Wohnbauten	1'343'248'000.00	1'163'501'000.00
Gemischte Liegenschaften	302'821'000.00	292'710'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	610'885'000.00	582'227'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	183'959'000.00	267'231'000.00
Total Grundstücke	2'440'913'000.00	2'305'669'000.00
Sonstige Vermögenswerte	46'343'678.88	62'504'536.30
Gesamtvermögen des Fonds	2'515'379'705.63	2'387'440'247.82
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	500'199'000.00	410'194'915.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	63'459'859.47	63'393'541.66
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	222'520'500.00	282'808'000.00
Total Passiven	786'179'359.47	756'396'456.96
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'729'200'346.16	1'631'043'790.86
Geschätzte Liquidationssteuern	-41'737'578.43	-40'623'517.21
Nettofondsvermögen	1'687'462'767.73	1'590'420'273.65
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'707'324'736.15	874'169'255.65
Nettofondsvermögen des übernommenen Fonds (Vereinigung)	-	693'581'613.24
Ausschüttung	-46'954'218.93	-25'580'587.00
Ausschüttung des übernommenen Fonds (Vereinigung)	-	-3'290'625.00
Saldo der Anteilsbewegungen	-	-
Gesamterfolg	27'092'250.51	51'540'616.76
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'687'462'767.73	1'590'420'273.65
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	13'415'491	7'008'380
Emission nach Vereinigung	-	5'701'033
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	13'415'491	12'709'413
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	125.78	125.14
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6'589'067.40	5'354'778.76
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Erfolgsrechnung

	von 01.04.2022 bis 30.09.2022 CHF	von 01.04.2021 bis 30.09.2021 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	43'910'467.03	43'995'532.13
Aktivierete Bauzinsen	2'850'547.45	1'423'418.05
Sonstige Erträge	496'472.86	449'931.01
Total Ertrag	47'257'487.34	45'868'881.19
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'606'757.61	2'986'901.85
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'419'481.24	2'338'375.31
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	320'814.13	432'920.75
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	4'806'541.09	4'197'688.03
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'508'753.48	1'358'958.87
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	2'973'610.44	2'929'970.61
Abschreibungen auf Grundstücken	1'234'288.64	1'320'163.68
Direkte Steuern	3'363'068.01	3'455'438.83
Schätzungs- und Prüfaufwand	119'102.82	251'146.88
Bankspesen	49'551.61	60'970.58
Publikations-, Druck- und andere Kosten	44'644.98	4'604.99
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'091'629.89	5'268'759.02
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	451'821.05	542'081.77
Total Aufwand	25'990'064.99	25'147'981.17
Erfolg		
Nettoertrag	21'267'422.35	20'720'900.02
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'931'551.00	-337'680.01
Realisierter Erfolg	23'198'973.35	20'383'220.01
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	3'893'277.16	31'157'396.75
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	27'092'250.51	51'540'616.76
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	23'198'973.35	20'383'220.01
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	6'843'820.99	978'979.94
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	6'361'504.75	1'082'542.04
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres des übernommenen Fonds (Vereinigung)	-	8'408'369.83
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres des übernommenen Fonds (Vereinigung)	-	5'444'121.77
Zur Verteilender Erfolg	36'404'299.09	36'297'233.59
Ausgeschüttetes Kapital	-	-
Ausgeschüttete Erfolg	-	-
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	-	-
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	8'775'371.99	9'049'669.76
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	27'628'927.10	27'247'563.83
Total Vortrag auf neue Rechnung	36'404'299.09	36'297'233.59

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten per 30. September 2022				
Kurzfristige Hypotheken				
Variabel	28'320'000.00	0.94%	25.06.20	●03.10.22
Variabel	43'965'000.00	0.94%	29.06.20	●03.10.22
Variabel	3'870'000.00	0.94%	30.06.20	●03.10.22
Variabel	500'000.00	0.94%	03.07.20	●03.10.22
Variabel	45'000.00	0.94%	28.08.20	●03.10.22
Variabel	300'000.00	0.94%	11.12.20	●03.10.22
Variabel	2'000'000.00	0.94%	29.03.22	●03.10.22
Variabel	2'200'000.00	0.94%	11.07.22	●03.10.22
Variabel	12'000'000.00	0.87%	30.03.22	●28.10.22
Variabel	9'299'000.00	0.87%	30.06.22	●28.10.22
Variabel	26'000'000.00	0.10%	07.06.22	●31.10.22
Variabel	5'000'000.00	0.55%	27.05.21	●31.10.22
Variabel	26'300'000.00	0.55%	06.08.21	●31.10.22
Variabel	7'300'000.00	0.55%	27.09.21	●31.10.22
Variabel	7'450'000.00	0.55%	09.11.21	●31.10.22
Variabel	7'260'000.00	0.79%	27.09.22	●31.10.22
Variabel	73'155'000.00	0.80%	28.09.22	●31.10.22
Variabel	8'600'000.00	0.80%	29.09.20	●31.10.22
Variabel	1'400'000.00	0.80%	28.12.20	●31.10.22
Variabel	3'000'000.00	0.80%	25.05.21	●31.10.22
Variabel	25'000'000.00	0.85%	07.07.22	●31.10.22
Variabel	10'500'000.00	0.85%	15.07.22	●31.10.22
Variabel	22'000'000.00	0.85%	29.07.22	●31.10.22
Variabel	40'000'000.00	0.84%	05.07.22	●04.11.22
Variabel	25'000'000.00	0.40%	05.08.22	05.11.22
Variabel	15'337'500.00	0.76%	24.08.20	29.11.22
Variabel	9'550'000.00	0.76%	30.06.21	29.11.22
Variabel	147'500.00	0.76%	01.10.21	29.11.22
Variabel	2'965'000.00	0.76%	31.12.21	29.11.22
Variabel	2'000'000.00	0.76%	29.04.22	29.11.22
Variabel	16'300'000.00	1.10%	27.05.21	15.12.22
Variabel	6'200'000.00	1.10%	04.08.21	15.12.22
Variabel	2'000'000.00	1.10%	14.02.22	15.12.22
Variabel	2'000'000.00	1.10%	14.03.22	15.12.22
Fix	6'000'000.00	1.65%	15.10.12	15.10.22
Fix	6'000'000.00	1.78%	30.07.18	25.01.23
Fix	10'000'000.00	0.35%	15.07.20	15.03.23
Fix	10'000'000.00	2.00%	09.10.15	31.03.23
Fix	1'500'000.00	2.35%	18.02.14	02.05.23
Fix	750'000.00	2.45%	18.02.14	02.05.23
Fix	3'985'000.00	2.25%	30.06.13	30.06.23
Fix	15'000'000.00	2.30%	03.08.13	02.08.23
Total kurzfristige Hypotheken	500'199'000.00			

● Monatlich erneuert

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
Hypotheken und andere ausstehende Verbindlichkeiten per 30. September 2022 (Fortsetzung)				
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	10'000'000.00	0.42%	26.06.20	11.01.24
Fix	7'600'000.00	1.27%	14.01.15	13.01.24
Fix	1'625'000.00	1.83%	27.05.15	04.09.24
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
Fix	10'000'000.00	1.21%	27.02.15	27.02.25
Fix	4'500'000.00	1.25%	18.03.15	31.03.25
Fix	21'010'000.00	1.51%	02.04.16	01.04.25
Fix	9'368'000.00	1.20%	07.05.17	06.05.25
Fix	10'400'000.00	2.72%	30.06.15	30.06.25
Fix	17'400'000.00	1.00%	09.05.16	26.11.25
Fix	9'000'000.00	1.50%	31.12.15	31.12.25
Fix	10'000'000.00	0.63%	26.06.20	11.01.26
Fix	4'600'000.00	1.09%	29.12.17	30.06.26
Fix	12'577'500.00	1.21%	09.06.18	08.06.27
Fix	7'000'000.00	0.74%	28.06.19	27.06.27
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	149'580'500.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	11'000'000.00	0.50%	01.12.20	30.11.27
Fix	15'000'000.00	0.85%	26.06.20	11.01.28
Fix	30'000'000.00	1.30%	31.03.18	31.03.28
Fix	4'000'000.00	1.00%	01.04.11	30.09.28
Fix	5'940'000.00	1.00%	01.10.16	30.09.28
Fix	7'000'000.00	1.00%	06.03.19	06.03.29
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	72'940'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten per 30. September 2022				
	722'719'500.00	0.97 %		
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen				
		1.26 Jahr		
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Variabel	595'000.00	0.30%	07.07.22	27.09.22
Fix	1'000'000.00	2.19%	01.09.14	16.07.22
Fix	3'530'000.00	1.83%	30.07.19	27.09.22
Fix	3'230'000.00	1.83%	30.07.18	27.09.22
Fix	9'510'000.00	2.19%	01.07.14	16.07.22
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte	17'865'000.00			

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

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

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe	0.00
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	165'588'000.00

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1) [•]	1.00 %	0.49 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	n/a
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.6 Abs.a)	3.00 %	3.00 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben (Art. 19.4) [•]	4.00 %	• 4.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau (Art. 19.6 Abs.b)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovation oder Umbau (Art.19.6 Abs.b)	Tarifs SIA	3.00 - 11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19.6 Abs.c) [•]	6.00 %	6.00 %

Vergütung an die Depotbank

Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19.11)	125.- /Position	125.- /Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19.2) [•]	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

Darüber hinaus sind die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten in § 18 und 19 des Fondsvertrages aufgeführt.

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung kann aus dem als Vertriebskommission vorgesehenen Teil der Verwaltungskommission Retro-

zessionen an Vertriebssträger und Vertriebspartner als Vergütung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Vermittlung von Fondsanteilen zahlen (Art. 19.10 des Fondsvertrags). Die Fondsleitung gewährt keine Rabatte im Sinne der Verhaltensregeln der AMAS (5. August und 23. September 2021), die auf den 1. Januar 2022 in Kraft getreten sind.

- [•] Höchstsatz pro Jahr
- [•] Die Entwicklungskommission wurde mit Inkrafttreten des neuen Fondsvertrags am 1. Juli 2022 aufgehoben
- [•] Bis 30. Juni 2022

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der SFAMA-Richtlinie über die Immobilienfonds 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 basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten

der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.). Der zur Bewertung des Immobilienbestands herbeigezogene durchschnittliche, gewichtete Nettodiskontierungszinssatz erhöhte sich von 3.91 % (am 31. März 2022) auf 3.92 % (am 30. September 2022). Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 2.60 % und 5.42 %. Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, ist von 2.92% (31. März 2022) auf 3.30% (30. September 2022) gesunken. Die auf die einzelnen Gebäude angewandten Sätze liegen zwischen 2.40 % und 4.38 %.

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % dem Immobilienfonds Realstone RSF.

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

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

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

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
Freiburg, Givisiez, Tir- Fédéral 7	28.04.2022	929'160	1'615.55	—	18'500'000
Gemischte Liegenschaften					
—	—	—	—	—	—
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
—	—	—	—	—	—
Bauprojekte					
Zürich, Winterthur, Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)	07.04.2022	—	—	—	18'099'179
Total Einkäufe					36'599'179

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
Tessin, Bellinzzone, via Tomaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	20.05.2022	580'000
Tessin, Bellinzzone, via Tomaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	16.08.2022	560'000
Freiburg, Corminboeuf, Centre 32	Wohnliegenschaft	22.09.2022	2'575'000
Waadt, Aigle, Margencel 27, 29, 31	Gemischte Liegenschaft	27.09.2022	8'700'000
Waadt, Yvonand, Grand-Rue 31	Wohnliegenschaft	27.09.2022	4'750'000
Neuenburg, Neuenburg, Max Petitpierre 34, 36, 38	Gemischte Liegenschaft	29.09.2022	8'050'000
Total Verkäufe			25'215'000

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Transaktion

Die Liegenschaft an der Rue Saint-Roch 4, 6, 8 und Plaines 53 in Yverdon-les-Bains (VD) wurde am 27. September 2022 mit Wirkung zum 1. November 2022 für CHF 10.85 Millionen verkauft.

03

Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ

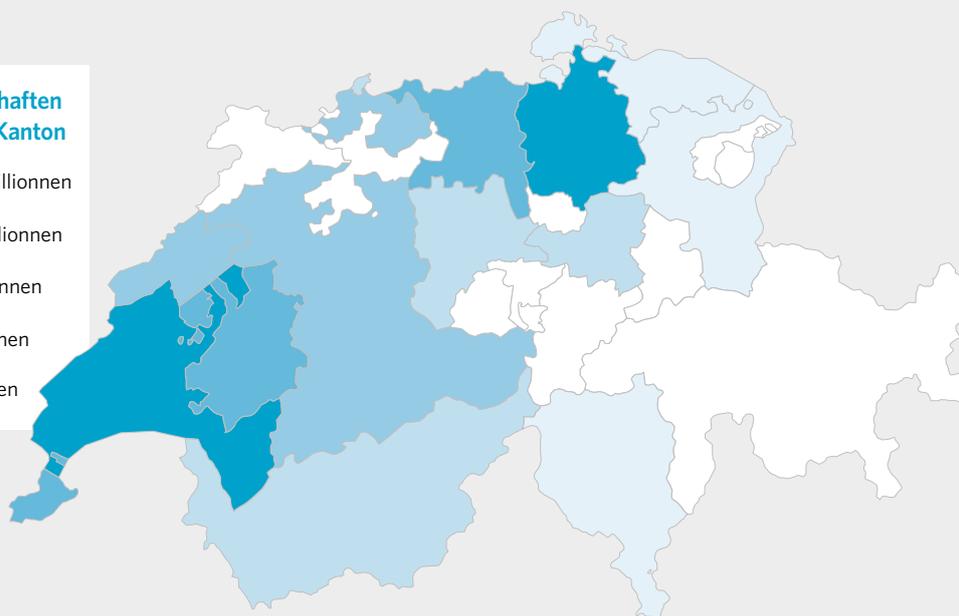
Kennzahlen des Land

Wohnungen (Anz./Fläche) 3'873/234'005 m²	Verkehrswert VW 2'440'913'000 CHF	Mieterspiegel MS 99'946'292 CHF	Verhältnis MS/VW 4.09 %	Leerstand Berichtsperiode 9.91 %
Gewerbeflächen 170'414 m²	Mietzinseinnahmen* 43'330'588 CHF	Einstandspreis EP 2'178'945'113 CHF	Verhältnis MS/EP 4.59 %	Leerstand September 2022 10.79 %

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

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

- Von 600 bis 900 Millionen
- Von 100 bis 600 Millionen
- Von 50 bis 100 Millionen
- Von 10 bis 50 Millionen
- Von 0 bis 10 Millionen



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	34.86%	850'757'000.00	3.95 %	2.07 %
Zürich	26.69%	651'414'000.00	3.43 %	7.48 %
Freiburg	9.12%	222'592'000.00	4.94 %	13.96 %
Genf	8.53%	208'100'000.00	4.98 %	44.04 %
Aargau	6.39%	156'086'000.00	4.20 %	5.36 %
Neuenburg	3.31%	80'860'000.00	5.60 %	5.29 %
Bern	3.21%	78'440'000.00	3.84 %	2.02 %
Basel-Landschaft	2.85%	69'561'000.00	4.95 %	5.86 %
Wallis	1.60%	38'980'000.00	3.82 %	0.00 %
Luzern	1.33%	32'521'000.00	4.79 %	22.36 %
Basel-Stadt	0.82%	19'939'000.00	3.85 %	10.17 %
Schwyz	0.44%	10'775'000.00	4.10 %	12.14 %
Schaffhausen	0.36%	8'834'000.00	4.51 %	5.36 %
Thurgau	0.18%	4'339'000.00	5.42 %	23.92 %
Tessin	0.17%	4'208'000.00	0.58 %	0.00 %
St. Gallen	0.14%	3'507'000.00	4.20 %	6.82 %
Total	100 %	2'440'913'000.00	4.09 %	9.91 %

Zusammensetzung des Bestands



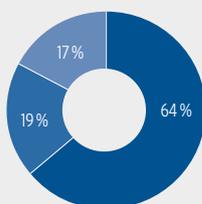
Wohnbauten Gewerbebauten Gemischte Bauprojekte

Verteilung der Liegenschaften pro Typ

Wohnungen (Anzahl)	3'313	40	520	-
Wohnflächen (m²)	194'990	4'762	34'253	-
Gewerbeflächen (m²)	11'200	137'538	20'370	1'306
Mietzinseinnahmen (CHF)	24'536'053	12'490'574	6'207'975	95'986
Mieterspiegel MS (CHF)	54'620'760	32'066'703	13'096'829	162'000
Einstandspreis EP (CHF)	1'116'767'191	616'859'076	266'882'319	178'436'527
Verkehrswert VW (CHF)	1'343'248'000	610'885'000	302'821'000	183'959'000
Verhältnis MS/VW	4.07 %	5.25 %	4.32 %	0.09 %
Verhältnis MS/EP	4.89 %	5.20 %	4.91 %	0.09 %

Nach strategischer Allokation

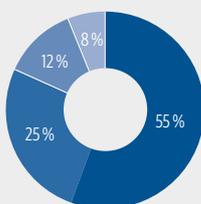
Nach Verkehrswert
am 30. September 2022



■ Core	64 %
■ Value-add	19 %
■ Development	17 %

Nach Liegenschaftstyp

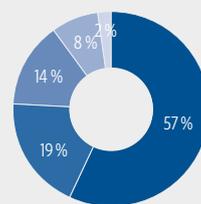
Nach Verkehrswert
am 30. September 2022



■ Wohnungen	55 %
■ Kommerziell	25 %
■ Gemischte	12 %
■ Bauprojekte	8 %

Nach Verwendungszweck

Nach Mieterspiegel
am 30. September 2022



■ Wohnungen	57 %
■ Ladenflächen	19 %
■ Büros	14 %
■ Parkplätze	8 %
■ Sonstige	2 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. September 2022 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds.

Liegenschaftenbestand

Die CO₂-Daten (kg/m²/Jahr) und WVI-Daten (MJ/m²/Jahr) der Energieetiketten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 337'22'245 m²	Mieteinnahmen 3'100'463 CHF	Verhältnis MS/VW 4.20 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 6'226 m²	Mieterspiegel MS 6'548'356 CHF	Verhältnis MS/EP 4.42 %
		Einstandspreis EP 148'298'114 CHF	Leerstand Sept. 2022 4.95 %
		Verkehrswert VW 156'086'000 CHF	

AARAU		General Guisan-Strasse 37-45	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 529'306 CHF	Verhältnis MS/VW 4.36 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 71/4'992 m²	Mieterspiegel MS 1'117'908 CHF	Verhältnis MS/EP 4.63 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 24'133'941 CHF	Leerstand Berichtsperiode 5.19 %
		Verkehrswert VW 25'622'000 CHF	Leerstand Sept. 2022 6.48 %
		 Heizung Gas	 CO₂ C 38.00
			 WVI D 481.00

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 335'545 CHF	Verhältnis MS/VW 4.84 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 40/1'078 m²	Mieterspiegel MS 728'670 CHF	Verhältnis MS/EP 5.89 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 671 m²	Einstandspreis EP 12'380'920 CHF	Leerstand Berichtsperiode 7.98 %
		Verkehrswert VW 15'050'000 CHF	Leerstand Sept. 2022 4.59 %
		 Heizung Gas, Heizöl	 CO₂ D 49.00
			 WVI E 568.00

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5 A	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 65'580 CHF	Verhältnis MS/VW 4.98 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 2/225 m²	Mieterspiegel MS 147'223 CHF	Verhältnis MS/EP 3.64 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 913 m²	Einstandspreis EP 4'043'600 CHF	Leerstand Berichtsperiode 10.91 %
		Verkehrswert VW 2'957'000 CHF	Leerstand Sept. 2022 21.10 %
		 Heizung Heizöl	 CO₂ A 6.00
			 WVI D 471.00

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


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

Mieteinnahmen
938'208 CHF
 Mieterspiegel MS
1'923'333 CHF
 Einstandspreis EP
41'767'866 CHF
 Verkehrswert VW
46'490'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.14 %** Leerstand Berichtsperiode **2.56 %**
 Verhältnis MS/EP **4.60 %** Leerstand Sept. 2022 **1.90 %**

Heizung **Gas** **CO₂ C 42.00**
 Photovoltaik-Leistung **181.55 KW** **WVI D 534.00**

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21


Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²
 Geschäftsfläche (m²)
1'777 m²

Mieteinnahmen
119'394 CHF
 Mieterspiegel MS
305'027 CHF
 Einstandspreis EP
17'992'700 CHF
 Verkehrswert VW
17'100'000 CHF

Verhältnis MS/VW **1.78 %** Leerstand Berichtsperiode **21.68 %**
 Verhältnis MS/EP **1.70 %** Leerstand Sept. 2022 **21.44 %**

Heizung **Gas**

WILDEGG Bruggerstrasse 7


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
18/1'578 m²
 Geschäftsfläche (m²)
267 m²

Mieteinnahmen
196'980 CHF
 Mieterspiegel MS
393'960 CHF
 Einstandspreis EP
10'274'582 CHF
 Verkehrswert VW
9'823'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.01 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**
 Verhältnis MS/EP **3.83 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung **Fernheizung** **CO₂ B 17.00**
WVI B 227.00

WILDEGG Bruggerstrasse 11 a-d


Typ
Gemischte Bauten
 Wohnungen (Anz./m²)
38/4'123 m²
 Geschäftsfläche (m²)
2'566 m²

Mieteinnahmen
632'630 CHF
 Mieterspiegel MS
1'309'687 CHF
 Einstandspreis EP
25'719'628 CHF
 Verkehrswert VW
27'344'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.79 %** Leerstand Berichtsperiode **3.42 %**
 Verhältnis MS/EP **5.09 %** Leerstand Sept. 2022 **3.76 %**

Heizung **Fernheizung** **CO₂ B 15.00**
WVI B 216.00

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1,3,5

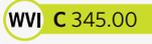

Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
46/2'985 m²
 Geschäftsfläche (m²)
32 m²

Mieteinnahmen
282'820 CHF
 Mieterspiegel MS
622'548 CHF
 Einstandspreis EP
11'984'877 CHF
 Verkehrswert VW
11'700'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.32 %** Leerstand Berichtsperiode **9.44 %**
 Verhältnis MS/EP **5.19 %** Leerstand Sept. 2022 **7.19 %**

Heizung **Fernheizung** **CO₂ C 38.00**
WVI E 682.00

BASEL-LANDSCHAFT		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 178/12'273 m²	Mieteinnahmen 1'628'355 CHF	Verhältnis MS/VW 4.95 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'999 m²	Mieterspiegel MS 3'444'953 CHF	Verhältnis MS/EP 5.18 %
		Einstandspreis EP 66'505'255 CHF	Leerstand Sept. 2022 8.51 %
		Verkehrswert VW 69'561'000 CHF	

MÜNCHENSTEIN		Therwilerstrasse 10, 12	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 195'040 CHF	Verhältnis MS/VW 3.91 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 20/1'525 m²	Mieterspiegel MS 422'160 CHF	Verhältnis MS/EP 4.46 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 9'463'313 CHF		Leerstand Sept. 2022 17.08 %
	Verkehrswert VW 10'798'000 CHF	 Heizung Gas	
			

MUTTENZ		Eptingerstrasse 22	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 121'016 CHF	Verhältnis MS/VW 4.26 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 13/1'053 m²	Mieterspiegel MS 248'232 CHF	Verhältnis MS/EP 4.55 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 5'456'304 CHF		Leerstand Sept. 2022 - %
	Verkehrswert VW 5'833'000 CHF	 Heizung Heizöl	
			

PRATTELN		Wyhlenstrasse 10-22	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 775'584 CHF	Verhältnis MS/VW 5.12 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 124/7'968 m²	Mieterspiegel MS 1'665'648 CHF	Verhältnis MS/EP 5.46 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 30'522'604 CHF		Leerstand Sept. 2022 8.49 %
	Verkehrswert VW 32'510'000 CHF	 Heizung Fernheizung	
			

REINACH		Niederbergstrasse 1	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 536'715 CHF	Verhältnis MS/VW 5.43 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 21/1'727 m²	Mieterspiegel MS 1'108'913 CHF	Verhältnis MS/EP 5.26 %
 Geschäftsfläche (m ²) 2'999 m²	Einstandspreis EP 21'063'034 CHF		Leerstand Sept. 2022 5.55 %
	Verkehrswert VW 20'420'000 CHF	 Heizung Heizöl	
			

BASEL-STADT Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m²)
34/2'768 m²

 Geschäftsfläche (m²)
469 m²

Mieteinnahmen
346'228 CHF

Mieterspiegel MS
767'980 CHF

Einstandspreis EP
19'224'666 CHF

Verkehrswert VW
19'939'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.85 %

Verhältnis MS/EP
3.99 %

Leerstand Berichtsperiode
10.17 %

Leerstand Sept. 2022
7.30 %

BASEL Hochstrasse 66 



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./m²)
10/541 m²

 Geschäftsfläche (m²)
62 m²

Mieteinnahmen
91'256 CHF

Mieterspiegel MS
186'360 CHF

Einstandspreis EP
4'187'360 CHF

Verkehrswert VW
4'910'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.80 %

Verhältnis MS/EP
4.45 %

Leerstand Berichtsperiode
2.01 %

Leerstand Sept. 2022
4.03 %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ B 17.00**

 **WWI B 250.00**

BASEL Luzernerring 91 + 93 



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./m²)
8/1'198 m²

 Geschäftsfläche (m²)
152 m²

Mieteinnahmen
124'132 CHF

Mieterspiegel MS
259'480 CHF

Einstandspreis EP
7'187'773 CHF

Verkehrswert VW
6'761'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.84 %

Verhältnis MS/EP
3.61 %

Leerstand Berichtsperiode
4.71 %

Leerstand Sept. 2022
5.87 %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ B 19.00**

 **WWI C 299.00**

BASEL Maulbeerstrasse 31 



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen (Anz./m²)
9/624 m²

 Geschäftsfläche (m²)
145 m²

Mieteinnahmen
93'185 CHF

Mieterspiegel MS
188'820 CHF

Einstandspreis EP
3'653'525 CHF

Verkehrswert VW
3'989'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.73 %

Verhältnis MS/EP
5.17 %

Leerstand Berichtsperiode
1.30 %

Leerstand Sept. 2022
- %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ B 22.00**

 **WWI C 363.00**

BASEL Maulbeerstrasse 33 



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen (Anz./m²)
7/405 m²

 Geschäftsfläche (m²)
110 m²

Mieteinnahmen
37'655 CHF

Mieterspiegel MS
133'320 CHF

Einstandspreis EP
4'196'008 CHF

Verkehrswert VW
4'279'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.12 %

Verhältnis MS/EP
3.18 %

Leerstand Berichtsperiode
44.30 %

Leerstand Sept. 2022
34.96 %

 Heizung
Fernheizung

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 132/8'871 m²	Mieteinnahmen 1'476'009 CHF	Verhältnis MS/VW 3.84 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'157 m²	Mieterspiegel MS 3'012'336 CHF	Verhältnis MS/EP 4.33 %
		Einstandspreis EP 69'502'151 CHF	Leerstand Sept. 2022 2.42 %
		Verkehrswert VW 78'440'000 CHF	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121a-121e + Dr. Zuber-Strasse 2, 2a, 2b		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 1'476'009 CHF	Verhältnis MS/VW 3.84 %	Leerstand Berichtsperiode 2.02 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 132/8'871 m²	Mieterspiegel MS 3'012'336 CHF	Verhältnis MS/EP 4.33 %	Leerstand Sept. 2022 2.42 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'157 m²	Einstandspreis EP 69'502'151 CHF		
	Verkehrswert VW 78'440'000 CHF	 Heizung Pellets	 CO₂ A 10.00	
			 WWI B 255.00	

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 601/27'710 m²	Mieteinnahmen 4'459'006 CHF	Verhältnis MS/VW 4.94 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 15'277 m²	Mieterspiegel MS 10'995'852 CHF	Verhältnis MS/EP 5.39 %
		Einstandspreis EP 203'927'988 CHF	Leerstand Sept. 2022 9.73 %
		Verkehrswert VW 222'592'000 CHF	

FREIBURG		Arsenaux 15	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 543'277 CHF	Verhältnis MS/VW 5.72 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 37/2'649 m²	Mieterspiegel MS 1'101'680 CHF	Verhältnis MS/EP 5.87 %
 Geschäftsfläche (m ²) 2'894 m²	Einstandspreis EP 18'768'767 CHF	Leerstand Sept. 2022 - %	
	Verkehrswert VW 19'270'000 CHF	 Heizung Gas	 CO₂ C 39.00
			 WWI D 488.00

FREIBURG		Arsenaux 6, 8, 10	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'783'027 CHF	Verhältnis MS/VW 4.31 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 234/11'375 m²	Mieterspiegel MS 3'973'590 CHF	Verhältnis MS/EP 5.02 %
 Geschäftsfläche (m ²) 2'592 m²	Einstandspreis EP 79'203'433 CHF	Leerstand Sept. 2022 3.58 %	
	Verkehrswert VW 92'210'000 CHF	 Heizung Fernheizung	 CO₂ B 16.00
		 Photovoltaik-Leistung 81.00 KW	 WWI B 215.00

FREIBURG		Jean-Marie-Musy 3	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 232'963 CHF	Verhältnis MS/VW 5.13 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 32/2'419 m²	Mieterspiegel MS 471'808 CHF	Verhältnis MS/EP 4.89 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 9'657'038 CHF	Leerstand Sept. 2022 - %	
	Verkehrswert VW 9'190'000 CHF	 Heizung Heizöl	 CO₂ D 49.00
			 WWI D 525.00

FREIBURG		Jean-Marie-Musy 5	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 181'288 CHF	Verhältnis MS/VW 4.52 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 32/2'432 m²	Mieterspiegel MS 378'084 CHF	Verhältnis MS/EP 5.35 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 7'072'425 CHF	Leerstand Sept. 2022 - %	
	Verkehrswert VW 8'358'000 CHF	 Heizung Gas	 CO₂ D 46.00
			 WWI E 605.00

FREIBURG Rosiers 1



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
18/1'530 m²

Geschäftsfläche (m²)
145 m²

Mieteinnahmen
179'561 CHF

Mieterspiegel MS
369'570 CHF

Einstandspreis EP
8'503'094 CHF

Verkehrswert VW
8'754'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.22 %

Verhältnis MS/EP
4.35 %

Heizung
Gas

CO₂ D 55.00

WWI F 742.00

Leerstand Berichtsperiode
1.92 %

Leerstand Sept. 2022
- %

FREIBURG Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
154/5'689 m²

Geschäftsfläche (m²)
457 m²

Mieteinnahmen
906'193 CHF

Mieterspiegel MS
1'882'380 CHF

Einstandspreis EP
37'832'067 CHF

Verkehrswert VW
44'010'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.28 %

Verhältnis MS/EP
4.98 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
88.50 KW

CO₂ B 23.00

WWI C 341.00

Leerstand Berichtsperiode
3.73 %

Leerstand Sept. 2022
3.35 %

GIVISIEZ Mont-Carmel 1, 3, 5



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
9'189 m²

Mieteinnahmen
477'837 CHF

Mieterspiegel MS
1'889'580 CHF

Einstandspreis EP
23'824'257 CHF

Verkehrswert VW
21'960'000 CHF

Verhältnis MS/VW
8.60 %

Verhältnis MS/EP
7.93 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
150.58 KW

CO₂ D 35.00

WWI D 429.00

Leerstand Berichtsperiode
48.88 %

Leerstand Sept. 2022
44.23 %

GIVISIEZ Tir-Fédéral 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
94/1'616 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
154'860 CHF

Mieterspiegel MS
929'160 CHF

Einstandspreis EP
19'066'907 CHF

Verkehrswert VW
18'840'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.93 %

Verhältnis MS/EP
4.87 %

Heizung
Wärmepumpe

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand Sept. 2022
- %

• Die Liegenschaft gehört zu 100% der Axxess Real Estate SA.

GENEVE Kennzahlen des Kantons




<p> Wohnungen (Anz./m²) 89/6'256 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 25'156 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 2'901'959 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 10'372'774 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 210'009'163 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 208'100'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.98 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 4.94 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 44.04 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 46.90 %</p>
--	---	--

GENEVE Eugène-Pittard 34 



<p> Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) -/- m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 2'029 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 705'156 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'410'312 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 34'626'710 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 29'889'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.72 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 4.07 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p>	<p> Heizung Gas</p> <p>CO₂ D 44.00</p> <p>WWI D 477.00</p>
--	--	--	---

GENEVE Mon-Soleil 1A 



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 12/1'086 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 145'800 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 296'040 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 6'275'207 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 8'426'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.51 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 4.72 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 1.50 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 1.50 %</p>	<p> Heizung Gas</p> <p>CO₂ C 33.00</p> <p>WWI C 405.00</p>
--	--	--	---

GENEVE Montchoisy 7 



<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 24/1'136 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 224 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 283'638 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 568'716 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 9'584'040 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 16'297'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.49 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 5.93 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p>	<p> Heizung Gas</p> <p>CO₂ C 39.00</p> <p>WWI D 502.00</p>
--	---	--	---

LE GRAND-SACONNEX Pavillon 2 



<p> Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) -/- m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 22'590 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'241'443 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 7'037'938 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 139'908'526 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 127'700'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.51 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 5.03 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 69.66 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 47.49 %</p>	<p> Heizung Gas, Heizöl</p> <p>CO₂ D 43.00</p> <p>WWI B 192.00</p>
---	--	--	---

• Die Liegenschaft gehört zu 100% der Axxess Real Estate SA.

MEYRIN Champs-Fréchet 20

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/1'056 m²

Geschäftsfläche (m²)
57 m²

Mieteinnahmen
127'586 CHF

Mieterspiegel MS
262'056 CHF

Einstandspreis EP
5'140'360 CHF

Verkehrswert VW
6'553'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.00 %

Verhältnis MS/EP
5.10 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
2.80 %

Leerstand Sept. 2022
- %

CO₂ B 24.00

WWI D 429.00

MEYRIN Champs-Fréchet 24

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
11/1'082 m²

Geschäftsfläche (m²)
256 m²

Mieteinnahmen
154'984 CHF

Mieterspiegel MS
310'548 CHF

Einstandspreis EP
6'127'597 CHF

Verkehrswert VW
7'955'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.90 %

Verhältnis MS/EP
5.07 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
0.08 %

Leerstand Sept. 2022
0.50 %

CO₂ B 24.00

WWI D 429.00

MEYRIN Gilbert 7

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
30/1'896 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
243'352 CHF

Mieterspiegel MS
487'164 CHF

Einstandspreis EP
8'346'723 CHF

Verkehrswert VW
11'280'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.32 %

Verhältnis MS/EP
5.84 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand Sept. 2022
- %

CO₂ D 49.00

WWI D 483.00

LUZERN		Kennzahlen des Kantons		
	 Wohnungen (Anz./m ²) 68/4'488 m²	Mieteinnahmen 604'221 CHF	Verhältnis MS/VW 4.79 %	
	 Geschäftsfläche (m ²) 3'161 m²	Mieterspiegel MS 1'558'045 CHF	Verhältnis MS/EP 4.56 %	Leerstand Berichtsperiode 22.36 %
		Einstandspreis EP 34'138'463 CHF	Verkehrswert VW 32'521'000 CHF	Leerstand Sept. 2022 19.99 %

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 + Schulhausstr. 3a, 3b, 5a, 5b		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 431'321 CHF	Verhältnis MS/VW 5.31 %	Leerstand Berichtsperiode 23.28 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 28/2'704 m²	Mieterspiegel MS 1'125'547 CHF	Verhältnis MS/EP 4.96 %	Leerstand Sept. 2022 20.67 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 3'161 m²	Einstandspreis EP 22'704'337 CHF	Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 21'180'000 CHF			

LUZERN		Blattenmoosstrasse 2 - 4		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 172'900 CHF	Verhältnis MS/VW 3.81 %	Leerstand Berichtsperiode 19.97 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 40/1'784 m²	Mieterspiegel MS 432'498 CHF	Verhältnis MS/EP 3.78 %	Leerstand Sept. 2022 16.72 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 11'434'126 CHF	Heizung Heizöl	
	Verkehrswert VW 11'341'000 CHF			

NEUENBURG		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 382/30'120 m²	Mieteinnahmen 2'144'176 CHF	Verhältnis MS/VW 5.60 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 3'533 m²	Mieterspiegel MS 4'529'967 CHF	Verhältnis MS/EP 5.52 %
		Einstandspreis EP 82'036'358 CHF	Leerstand Sept. 2022 13.88 %
		Verkehrswert VW 80'860'000 CHF	

LA CHAUX-DE-FONDS		Cernil-Antoine 9-11		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 391'838 CHF	Verhältnis MS/VW 5.47 %	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 88/7'008 m²	Mieterspiegel MS 832'802 CHF	Verhältnis MS/EP 5.36 %	Leerstand Berichtsperiode 5.64 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 15'537'300 CHF		Leerstand Sept. 2022 5.65 %
	Verkehrswert VW 15'230'000 CHF	 Heizung Gas		
				

LA CHAUX-DE-FONDS		Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35, 41-47		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'752'338 CHF	Verhältnis MS/VW 5.63 %	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 294/23'112 m²	Mieterspiegel MS 3'697'165 CHF	Verhältnis MS/EP 5.56 %	Leerstand Berichtsperiode 5.21 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 3'533 m²	Einstandspreis EP 66'499'058 CHF		Leerstand Sept. 2022 5.03 %
	Verkehrswert VW 65'630'000 CHF	 Heizung Fernheizung		
		 Photovoltaik-Leistung 353.00 KW		

• Liegenschaft im Baurecht.

SCHAFFHAUSEN		Kennzahlen des Kantons		
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 25/2'400 m²	Mieteinnahmen 188'694 CHF	Verhältnis MS/VW 4.51 %	
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieterspiegel MS 398'772 CHF	Verhältnis MS/EP 4.28 %	Leerstand Berichtsperiode 5.36 %
		Einstandspreis EP 9'313'264 CHF	Leerstand Sept. 2022 7.17 %	
		Verkehrswert VW 8'834'000 CHF		

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12a, 12b		
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 188'694 CHF	Verhältnis MS/VW 4.51 %	Leerstand Berichtsperiode 5.36 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 25/2'400 m²	Mieterspiegel MS 398'772 CHF	Verhältnis MS/EP 4.28 %	Leerstand Sept. 2022 7.17 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 9'313'264 CHF	<hr/> Heizung Gas	
		Verkehrswert VW 8'834'000 CHF	 C 32.00	
				 C 390.00

SCHWYZ		Kennzahlen des Kantons	
 	Wohnungen (Anz./m ²) 20/1'010 m²	Mieteinnahmen 194'497 CHF	Verhältnis MS/VW 4.10 %
	Geschäftsfläche (m ²) 206 m²	Mieterspiegel MS 441'755 CHF	Verhältnis MS/EP 4.53 %
		Einstandspreis EP 9'755'022 CHF	Leerstand Sept. 2022 7.81 %
		Verkehrswert VW 10'775'000 CHF	

SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25a	
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 194'497 CHF	Verhältnis MS/VW 4.10 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 20/1'010 m²	Mieterspiegel MS 441'755 CHF	Leerstand Berichtsperiode 12.14 %
Geschäftsfläche (m ²) 206 m²	Einstandspreis EP 9'755'022 CHF	Verhältnis MS/EP 4.53 %	Leerstand Sept. 2022 7.81 %
		Verkehrswert VW 10'775'000 CHF	
		Heizung Heizöl	A 7.00
			F 731.00

ST. GALLEN		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 13/731 m²	Mieteinnahmen 69'672 CHF	Verhältnis MS/VW 4.20 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieterspiegel MS 147'384 CHF	Verhältnis MS/EP 4.86 %
		Einstandspreis EP 3'031'388 CHF	Leerstand Sept. 2022 9.85 %
		Verkehrswert VW 3'507'000 CHF	

ST. GALLEN		Badstrasse 8 		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 69'672 CHF	Verhältnis MS/VW 4.20 %	Leerstand Berichtsperiode 6.82 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 13/731 m²	Mieterspiegel MS 147'384 CHF	Verhältnis MS/EP 4.86 %	Leerstand Sept. 2022 9.85 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 3'031'388 CHF	 Heizung Heizöl		
	Verkehrswert VW 3'507'000 CHF			 CO₂ D 57.00
				 WWI E 628.00

TESSIN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 7/1'112 m²	Mieteinnahmen 12'250 CHF	Verhältnis MS/VW 0.58 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieterspiegel MS 24'499 CHF	Verhältnis MS/EP 0.63 %
		Einstandspreis EP 3'876'883 CHF	Leerstand Sept. 2022 - %
		Verkehrswert VW 4'208'000 CHF	

BELLINZONA		Tommaso Rodari 20a 	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 12'250 CHF	Verhältnis MS/VW 0.58 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 7/1'112 m²	Mieterspiegel MS 24'499 CHF	Verhältnis MS/EP 0.63 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 3'876'883 CHF	Leerstand Berichtsperiode - %
		Verkehrswert VW 4'208'000 CHF	Leerstand Sept. 2022 - %
		 Heizung Fernheizung	

• Liegenschaften im Stockwerkeigentum.
• Die hohe Leerstandsquote ist auf die gewählte Strategie zurückzuführen, die Wohnungen im Stockwerkeigentum zu verkaufen

THURGAU		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 12'923 m²	Mieteinnahmen 89'401 CHF	Verhältnis MS/VW 5.42 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 446 m²	Mieterspiegel MS 234'972 CHF	Verhältnis MS/EP 5.10 %
		Einstandspreis EP 4'610'481 CHF	Leerstand Sept. 2022 23.26 %
		Verkehrswert VW 4'339'000 CHF	

AMRISWIL		Bahnhofstrasse 34 		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 89'401 CHF	Verhältnis MS/VW 5.42 %	Leerstand Berichtsperiode 23.92 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 12'923 m²	Mieterspiegel MS 234'972 CHF	Verhältnis MS/EP 5.10 %	Leerstand Sept. 2022 23.26 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 446 m²	Einstandspreis EP 4'610'481 CHF	<hr/>  Heizung Heizöl	
	Verkehrswert VW 4'339'000 CHF	 CO₂ D 50.00		
		 WWI D 535.00		

WAADT Kennzahlen des Kantons




<p> Wohnungen (Anz./m²) 1'651/90'739 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 24'306 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 16'473'223 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 33'646'691 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 675'411'448 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 850'757'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.95 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 4.98 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 2.07 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 1.61 %</p>
--	--	--

CHAVANNES-PRÈS-RENEIS Blancherie 46



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 77/4'314 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 508'627 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'043'784 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 19'104'984 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 21'953'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.75 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 5.46 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 0.49 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p> <hr/> <p> Heizung Gas  D 43.00</p> <p> Photovoltaik-Leistung 31.00 KW  D 485.00</p>
--	--	---

CHAVANNES-PRÈS-RENEIS Glycines 12



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 20/907 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 136'830 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 273'840 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 6'041'521 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 6'280'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.36 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 4.53 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl  E 67.00</p> <p> F 740.00</p>
--	--	--

CHESEAUX-SUR-LAUSANNE Mon-Repos 3-5



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 28/1'698 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 284'470 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 574'680 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 15'094'432 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 17'190'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.34 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 3.81 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 0.95 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 1.17 %</p> <hr/> <p> Heizung Wärmepumpe</p> <p> Photovoltaik-Leistung 42.50 KW</p>
--	--	--

CRISSIER Jura 4



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 55/2'637 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 123 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 366'731 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 745'764 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 12'125'541 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 16'545'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.51 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.15 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 0.87 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p> <hr/> <p> Heizung Gas  D 54.00</p> <p> F 714.00</p>
--	--	--

CRISSIER
Jura 7



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
 -/- m²

Geschäftsfläche (m²)
465 m²

Mieteinnahmen
33'438 CHF

Mieterspiegel MS
66'876 CHF

Einstandspreis EP
1'490'422 CHF

Verkehrswert VW
1'443'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.63 %

Verhältnis MS/EP
4.49 %

Heizung
Heizöl

E 62.00

E 682.00

Leerstand Berichtsperiode
 - %

Leerstand Sept. 2022
 - %

GLAND
Paix 1



Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
 -/- m²

Geschäftsfläche (m²)
1'306 m²

Mieteinnahmen
95'986 CHF

Mieterspiegel MS
162'000 CHF

Einstandspreis EP
33'457'726 CHF

Verkehrswert VW
33'637'000 CHF

Verhältnis MS/VW
0.48 %

Verhältnis MS/EP
0.48 %

Heizung
Fernheizung + Gas

B 12.00

A 103.00

Leerstand Berichtsperiode
 - %

Leerstand Sept. 2022
 - %

GLAND
Savoie 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/672 m²

Geschäftsfläche (m²)
 - m²

Mieteinnahmen
120'420 CHF

Mieterspiegel MS
240'840 CHF

Einstandspreis EP
7'077'825 CHF

Verkehrswert VW
7'368'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.27 %

Verhältnis MS/EP
3.40 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
9.60 KW

Leerstand Berichtsperiode
 - %

Leerstand Sept. 2022
 - %

LAUSANNE
Berne 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
54/1'220 m²

Geschäftsfläche (m²)
 - m²

Mieteinnahmen
491'703 CHF

Mieterspiegel MS
1'004'181 CHF

Einstandspreis EP
15'059'122 CHF

Verkehrswert VW
16'643'000 CHF

Verhältnis MS/VW
6.03 %

Verhältnis MS/EP
6.67 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
40.00 KW

Leerstand Berichtsperiode
1.02 %

Leerstand Sept. 2022
 - %

LAUSANNE
Bugnon 6, 8, 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
52/2'606 m²

Geschäftsfläche (m²)
494 m²

Mieteinnahmen
404'137 CHF

Mieterspiegel MS
891'156 CHF

Einstandspreis EP
12'113'799 CHF

Verkehrswert VW
21'906'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.07 %

Verhältnis MS/EP
7.36 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
41.00 KW

Leerstand Berichtsperiode
1.34 %

Leerstand Sept. 2022
 - %

LAUSANNE Chailly 2



Typ Gemischte Bauten Wohnungen (Anz./m ²) 13/695 m² Geschäftsfläche (m ²) 370 m²	Mieteinnahmen 172'265 CHF Mieterspiegel MS 359'220 CHF Einstandspreis EP 9'423'195 CHF Verkehrswert VW 10'145'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.54 % Verhältnis MS/EP 3.81 % Leerstand Berichtsperiode 3.34 % Leerstand Sept. 2022 3.09 %
		Heizung Fernheizung C 29.00 D 513.00

LAUSANNE Echallens 100, 102 + Avelines 1



Typ Gemischte Bauten Wohnungen (Anz./m ²) 79/3'620 m² Geschäftsfläche (m ²) 2'685 m²	Mieteinnahmen 630'775 CHF Mieterspiegel MS 1'275'420 CHF Einstandspreis EP 24'177'591 CHF Verkehrswert VW 34'309'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.72 % Verhältnis MS/EP 5.28 % Leerstand Berichtsperiode 0.71 % Leerstand Sept. 2022 - %
		Heizung Gas D 52.00 E 675.00

LAUSANNE Feuillères 11, 13, 15, 17 et 27



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./m ²) 73/6'135 m² Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteinnahmen 1'044'931 CHF Mieterspiegel MS 2'128'140 CHF Einstandspreis EP 41'874'137 CHF Verkehrswert VW 57'500'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.70 % Verhältnis MS/EP 5.08 % Leerstand Berichtsperiode 1.63 % Leerstand Sept. 2022 0.97 %
		Heizung Fernheizung B 17.00 Photovoltaik-Leistung 110.00 KW B 221.00

LAUSANNE Genève 95



Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften Wohnungen (Anz./m ²) -/ - m² Geschäftsfläche (m ²) 1'720 m²	Mieteinnahmen 153'576 CHF Mieterspiegel MS 307'152 CHF Einstandspreis EP 4'910'515 CHF Verkehrswert VW 4'807'000 CHF	Verhältnis MS/VW 6.39 % Verhältnis MS/EP 6.25 % Leerstand Berichtsperiode - % Leerstand Sept. 2022 - %
		Heizung Fernheizung B 17.00 B 221.00

LAUSANNE Industrie 9-11



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./m ²) 37/2'065 m² Geschäftsfläche (m ²) 377 m²	Mieteinnahmen 297'434 CHF Mieterspiegel MS 607'380 CHF Einstandspreis EP 8'887'018 CHF Verkehrswert VW 13'526'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.49 % Verhältnis MS/EP 6.83 % Leerstand Berichtsperiode 1.48 % Leerstand Sept. 2022 - %
		Heizung Fernheizung B 22.00 C 371.00

LAUSANNE Ouchy 10-12



<p> Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) -/- m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 1'080 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 192'000 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 384'000 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 8'183'620 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 8'523'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.51 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 4.69 %</p> <p>Heizung Gas</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p> <p>CO₂ A 5.00</p>
---	--	---	--

LAUSANNE Pavement 75, 75A



<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 15/847 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 180 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 168'420 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 339'340 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 5'825'123 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 8'356'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.06 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 5.83 %</p> <p>Heizung Gas</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 0.30 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p> <p>CO₂ C 41.00</p> <p>WWI D 520.00</p>
---	--	---	---

LAUSANNE Rosiers 2



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 32/1'123 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 173 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 249'925 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 507'324 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 8'212'913 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 11'510'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.41 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.18 %</p> <p>Heizung Gas</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 0.68 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 1.89 %</p> <p>CO₂ D 55.00</p> <p>WWI F 728.00</p>
---	---	---	--

LAUSANNE Rosiers 3



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 37/1'581 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 115 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 290'310 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 584'484 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 9'288'864 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 12'630'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.63 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.29 %</p> <p>Heizung Gas</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 0.53 %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 1.79 %</p> <p>CO₂ D 54.00</p> <p>WWI F 717.00</p>
---	---	---	--

LAUSANNE Rosiers 4



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 45/1'606 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 270 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 305'593 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 614'748 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 10'044'559 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 13'560'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.53 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.12 %</p> <p>Heizung Gas</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Sept. 2022 - %</p> <p>CO₂ E 70.00</p> <p>WWI G 933.00</p>
---	--	---	--

LAUSANNE Rosiers 5


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
42/1'484 m²
 Geschäftsfläche (m²)
110 m²

Mieteinnahmen
290'822 CHF
 Mieterspiegel MS
585'624 CHF
 Einstandspreis EP
9'597'329 CHF
 Verkehrswert VW
14'220'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.12 %** Leerstand Berichtsperiode **0.31 %**
 Verhältnis MS/EP **6.10 %** Leerstand Sept. 2022 **0.92 %**

Heizung
Gas

E 67.00

G 895.00

LAUSANNE Sévelin 13 A E


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
375/27'813 m²
 Geschäftsfläche (m²)
703 m²

Mieteinnahmen
4'421'405 CHF
 Mieterspiegel MS
8'946'602 CHF
 Einstandspreis EP
151'785'051 CHF
 Verkehrswert VW
229'505'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.90 %** Leerstand Berichtsperiode **1.17 %**
 Verhältnis MS/EP **5.89 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
62.84 KW

LAUSANNE Sévelin 15


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
48/2'731 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
409'830 CHF
 Mieterspiegel MS
1'011'540 CHF
 Einstandspreis EP
24'115'943 CHF
 Verkehrswert VW
30'550'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.31 %** Leerstand Berichtsperiode **12.73 %**
 Verhältnis MS/EP **4.19 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
165.43 KW

LAUSANNE Théâtre 7


Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²
 Geschäftsfläche (m²)
5'180 m²

Mieteinnahmen
742'104 CHF
 Mieterspiegel MS
1'484'648 CHF
 Einstandspreis EP
34'705'097 CHF
 Verkehrswert VW
33'109'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.48 %** Leerstand Berichtsperiode **0.03 %**
 Verhältnis MS/EP **4.28 %** Leerstand Sept. 2022 **0.18 %**

Heizung
Gas, Heizöl

E 49.00

E 627.00

MONTREUX Grand-Rue 90, 92


Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Wohnungen (Anz./m²)
10/1'354 m²
 Geschäftsfläche (m²)
7'724 m²

Mieteinnahmen
1'097'193 CHF
 Mieterspiegel MS
2'179'505 CHF
 Einstandspreis EP
43'079'902 CHF
 Verkehrswert VW
45'240'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.82 %** Leerstand Berichtsperiode **7.82 %**
 Verhältnis MS/EP **5.06 %** Leerstand Sept. 2022 **7.68 %**

Heizung
Gas

C 34.00

C 288.00

NYON Redoute 1-3


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
25/1'535 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
200'369 CHF
 Mieterspiegel MS
400'848 CHF
 Einstandspreis EP
8'738'971 CHF
 Verkehrswert VW
8'569'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.68 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**
 Verhältnis MS/EP **4.59 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung
Heizöl **CO₂ D 58.00**
WVI E 634.00

PUIDOUX Publoz 13, 15


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
91/5'794 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
655'641 CHF
 Mieterspiegel MS
1'349'874 CHF
 Einstandspreis EP
23'788'551 CHF
 Verkehrswert VW
28'320'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.77 %** Leerstand Berichtsperiode **2.84 %**
 Verhältnis MS/EP **5.67 %** Leerstand Sept. 2022 **2.33 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ B 25.00**
WVI D 432.00

PUIDOUX Sous-la-Ville 8


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
64/3'192 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
341'600 CHF
 Mieterspiegel MS
718'920 CHF
 Einstandspreis EP
18'825'596 CHF
 Verkehrswert VW
18'920'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.80 %** Leerstand Berichtsperiode **1.20 %**
 Verhältnis MS/EP **3.82 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung
Gas

REGENS Crissier 9b


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
32/941 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
152'970 CHF
 Mieterspiegel MS
318'948 CHF
 Einstandspreis EP
9'990'066 CHF
 Verkehrswert VW
9'846'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.24 %** Leerstand Berichtsperiode **3.93 %**
 Verhältnis MS/EP **3.19 %** Leerstand Sept. 2022 **2.14 %**

Heizung
Heizöl **CO₂ E 63.00**
WVI E 682.00

ST-SULPICE Cantonale 97a, 97b, 99a, 99b


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
186/3'763 m²
 Geschäftsfläche (m²)
387 m²

Mieteinnahmen
836'267 CHF
 Mieterspiegel MS
1'674'615 CHF
 Einstandspreis EP
38'320'719 CHF
 Verkehrswert VW
46'525'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.60 %** Leerstand Berichtsperiode **0.16 %**
 Verhältnis MS/EP **4.37 %** Leerstand Sept. 2022 **0.14 %**

Heizung
Gas **CO₂ C 37.00**
 Photovoltaik-Leistung **88.00 KW** **WVI D 428.00**

VEVEY Maronniers 8-10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
30/1'782 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
210'644 CHF

Mieterspiegel MS
435'288 CHF

Einstandspreis EP
7'018'342 CHF

Verkehrswert VW
10'192'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.27 %** Leerstand Berichtsperiode **3.22 %**

Verhältnis MS/EP **6.20 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung
Gas

VEVEY Quai de Copet 6-7-8-9

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
46/2'766 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
280'860 CHF

Mieterspiegel MS
638'986 CHF

Einstandspreis EP
18'228'142 CHF

Verkehrswert VW
17'340'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.69 %** Leerstand Berichtsperiode **12.09 %**

Verhältnis MS/EP **3.51 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung
Heizöl

CO₂ E 60.00

WWI E 688.00

YVERDON-LES-BAINS St-Roch 4, 6, 8 + Plaines 53

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/1'478 m²

Geschäftsfläche (m²)
844 m²

Mieteinnahmen
233'317 CHF

Mieterspiegel MS
468'384 CHF

Einstandspreis EP
8'495'336 CHF

Verkehrswert VW
9'193'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.10 %** Leerstand Berichtsperiode **0.41 %**

Verhältnis MS/EP **5.51 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

Heizung
Gas

CO₂ C 30.00

WWI C 341.00

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
63/4'380 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
652'630 CHF

Mieterspiegel MS
1'322'580 CHF

Einstandspreis EP
26'329'496 CHF

Verkehrswert VW
31'397'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.21 %** Leerstand Berichtsperiode **1.34 %**

Verhältnis MS/EP **5.02 %** Leerstand Sept. 2022 **1.09 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ C 34.00

WWI D 424.00

WALLIS		Kennzahlen des Kantons		
 	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	Mieteinnahmen 744'250 CHF	Verhältnis MS/VW 3.82 %	
	 Geschäftsfläche (m ²) 4'283 m²	Mieterspiegel MS 1'488'500 CHF	Verhältnis MS/EP 3.90 %	Leerstand Berichtsperiode - %
		Einstandspreis EP 38'135'267 CHF	Leerstand Sept. 2022 - %	
		Verkehrswert VW 38'980'000 CHF		

SAXON		Léman 29 		
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 744'250 CHF	Verhältnis MS/VW 5.51 %	Leerstand Berichtsperiode - %
	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	Mieterspiegel MS 1'488'500 CHF	Verhältnis MS/EP 5.95 %	Leerstand Sept. 2022 - %
	 Geschäftsfläche (m ²) 4'283 m²	Einstandspreis EP 25'034'632 CHF	<hr/>  Heizung Fernheizung	
		Verkehrswert VW 27'020'000 CHF	 CO₂ C 28.00	
				 WWI D 449.00

SITTEN		Chippis 68E, 70A, 70C 		
	 Typ Im Bau	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %
	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP - %	Leerstand Sept. 2022 - %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 13'100'635 CHF	<hr/>  Heizung Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 11'960'000 CHF		

ZÜRICH Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m ²) 324/22'359 m²	 Geschäftsfläche (m ²) 82'195 m²	Mieteinnahmen 8'898'184 CHF	Verhältnis MS/VW 3.43 %
		Mieterspiegel MS 22'333'456 CHF	Verhältnis MS/EP 3.72 %
		Einstandspreis EP 601'169'202 CHF	Leerstand Berichtsperiode 7.48 %
		Verkehrswert VW 651'414'000 CHF	Leerstand Sept. 2022 7.13 %

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



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 681'947 CHF	Verhältnis MS/VW 4.95 %	Leerstand Berichtsperiode 0.60 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 25/2'665 m²	Mieterspiegel MS 1'373'342 CHF	Verhältnis MS/EP 5.31 %	Leerstand Sept. 2022 0.75 %
 Geschäftsfläche (m ²) 3'113 m²	Einstandspreis EP 25'878'787 CHF	 Heizung Heizöl	 CO₂ E 46.00
	Verkehrswert VW 27'720'000 CHF		 WWI D 489.00

DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 187'034 CHF	Verhältnis MS/VW 4.31 %	Leerstand Berichtsperiode 0.80 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 24/1'950 m²	Mieterspiegel MS 377'093 CHF	Verhältnis MS/EP 4.84 %	Leerstand Sept. 2022 0.76 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 7'796'819 CHF	 Heizung Heizöl	 CO₂ E 62.00
	Verkehrswert VW 8'755'000 CHF		 WWI E 694.00

HORGEN Neugasse 18



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 3'509'480 CHF	Verhältnis MS/VW 5.17 %	Leerstand Berichtsperiode - %
 Wohnungen (Anz./m ²) -/ - m²	Mieterspiegel MS 7'164'676 CHF	Verhältnis MS/EP 5.71 %	Leerstand Sept. 2022 - %
 Geschäftsfläche (m ²) 32'221 m²	Einstandspreis EP 125'451'344 CHF	 Heizung Wärmepumpe	 CO₂ C 30.00
	Verkehrswert VW 138'530'000 CHF		 WWI C 360.00

HORGEN Neugasse A, Baufeld 3-17



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'210'525 CHF	Verhältnis MS/VW 3.08 %	Leerstand Berichtsperiode 0.89 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 77/6'447 m²	Mieterspiegel MS 2'451'444 CHF	Verhältnis MS/EP 3.83 %	Leerstand Sept. 2022 0.88 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 63'994'092 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 79'560'000 CHF	 Photovoltaik-Leistung 126.72 KW	

• Liegenschaft im Baurecht.

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



 Typ Im Bau	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %
			Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP - %	Leerstand Sept. 2022 - %
			Einstandspreis EP 36'310'725 CHF		
			Verkehrswert VW 40'670'000 CHF		

Projekt im Bau

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



 Typ Im Bau	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %
			Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP - %	Leerstand Sept. 2022 - %
			Einstandspreis EP 56'775'395 CHF		
			Verkehrswert VW 67'680'000 CHF		

Projekt im Bau

HORGEN Neugasse B3, Baufeld 



 Typ Im Bau	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %
			Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP - %	Leerstand Sept. 2022 - %
			Einstandspreis EP 4'200'558 CHF		
			Verkehrswert VW 2'022'000 CHF		

Projekt im Bau

HORGEN Neugasse C2/C3, Baufeld 19-35 



 Typ Wohnbauten	 Wohnungen (Anz./m ²) 134/8'277 m²	 Geschäftsfläche (m ²) 856 m²	Mieteinnahmen 173'535 CHF	Verhältnis MS/VW 2.98 %	Leerstand Berichtsperiode - %
			Mieterspiegel MS 3'319'744 CHF	Verhältnis MS/EP 3.42 %	Leerstand Sept. 2022 - %
			Einstandspreis EP 97'005'466 CHF		
			Verkehrswert VW 111'340'000 CHF		
			<div style="display: flex; align-items: center;">  Heizung Fernheizung </div>		
			<div style="display: flex; align-items: center;">  Photovoltaik-Leistung 68.02 KW </div>		

KLOTEN Schaffhauserstrasse 146 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	 Geschäftsfläche (m ²) 5'346 m²	Mieteinnahmen 507'415 CHF	Verhältnis MS/VW 6.53 %	Leerstand Berichtsperiode 4.80 %
			Mieterspiegel MS 1'033'444 CHF	Verhältnis MS/EP 5.69 %	Leerstand Sept. 2022 4.59 %
			Einstandspreis EP 18'166'234 CHF		
			Verkehrswert VW 15'820'000 CHF		
			<div style="display: flex; align-items: center;">  Heizung Heizöl </div>		
			<div style="display: flex; align-items: center;">  CO₂ D 41.00 </div>		
			<div style="display: flex; align-items: center;">  WWI C 372.00 </div>		

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153 



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Wohnungen (Anz./m²)
2/399 m²

 Geschäftsfläche (m²)
15'834 m²

Mieteinnahmen
259'428 CHF

Mieterspiegel MS
528'396 CHF

Einstandspreis EP
23'346'821 CHF

Verkehrswert VW
19'880'000 CHF

Verhältnis MS/VW **2.66 %** Leerstand Berichtsperiode **2.36 %**

Verhältnis MS/EP **2.26 %** Leerstand Sept. 2022 **2.84 %**

 Heizung
Wärmepumpe

MEILEN Alte Landstrasse 161 



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./m²)
40/1'221 m²

 Geschäftsfläche (m²)
295 m²

Mieteinnahmen
214'146 CHF

Mieterspiegel MS
429'732 CHF

Einstandspreis EP
10'540'000 CHF

Verkehrswert VW
10'780'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.99 %** Leerstand Berichtsperiode **0.34 %**

Verhältnis MS/EP **4.08 %** Leerstand Sept. 2022 **0.34 %**

 Heizung
Wärmepumpe

RICHTERSWIL Chrüzweg 4, 6 + Poststrasse 11a, 11b 



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen (Anz./m²)
21/1'281 m²

 Geschäftsfläche (m²)
456 m²

Mieteinnahmen
194'341 CHF

Mieterspiegel MS
389'501 CHF

Einstandspreis EP
10'895'564 CHF

Verkehrswert VW
11'480'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.39 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **3.57 %** Leerstand Sept. 2022 **- %**

 Heizung
Heizöl

 **D 53.00**

 **E 562.00**

URDORF In der Luberzen 40, 42 



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

 Geschäftsfläche (m²)
7'539 m²

Mieteinnahmen
526'250 CHF

Mieterspiegel MS
1'591'296 CHF

Einstandspreis EP
24'311'182 CHF

Verkehrswert VW
22'900'000 CHF

Verhältnis MS/VW **6.95 %** Leerstand Berichtsperiode **33.80 %**

Verhältnis MS/EP **6.55 %** Leerstand Sept. 2022 **42.93 %**

 Heizung
Gas

 **B 22.00**

 **B 212.00**

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4 



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

 Geschäftsfläche (m²)
7'354 m²

Mieteinnahmen
389'307 CHF

Mieterspiegel MS
1'531'638 CHF

Einstandspreis EP
23'806'676 CHF

Verkehrswert VW
23'180'000 CHF

Verhältnis MS/VW **6.61 %** Leerstand Berichtsperiode **49.07 %**

Verhältnis MS/EP **6.43 %** Leerstand Sept. 2022 **49.41 %**

 Heizung
Gas

 **E 50.00**

 **C 389.00**

Die Liegenschaft gehört zu 100 % der Axess Real Estate SA.

WINTERTHUR
Neuegi

Projekt im Bau

<p> Typ Im Bau</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) -/- m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen - CHF</p> <p>Mieterspiegel MS - CHF</p> <p>Einstandspreis EP 34'591'488 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 27'990'000 CHF</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW - %</td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode - %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/EP - %</td> <td>Leerstand Sept. 2022 - %</td> </tr> </table>	Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %	Verhältnis MS/EP - %	Leerstand Sept. 2022 - %
Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %					
Verhältnis MS/EP - %	Leerstand Sept. 2022 - %					

ZÜRICH
Albulastrasse 57

<p> Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) -/- m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 2'641 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 298'446 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 645'360 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 11'843'144 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 13'187'000 CHF</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW 4.89 %</td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode 7.55 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/EP 5.45 %</td> <td>Leerstand Sept. 2022 8.54 %</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p> Heizung Gas, Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> CO₂ B 20.00 </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> WVI B 195.00 </div> </div> </div>	Verhältnis MS/VW 4.89 %	Leerstand Berichtsperiode 7.55 %	Verhältnis MS/EP 5.45 %	Leerstand Sept. 2022 8.54 %
Verhältnis MS/VW 4.89 %	Leerstand Berichtsperiode 7.55 %					
Verhältnis MS/EP 5.45 %	Leerstand Sept. 2022 8.54 %					

ZÜRICH
Flüelastrasse 6-12

<p> Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 1/119 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 6'540 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 746'330 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'497'790 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 26'254'907 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 29'920'000 CHF</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW 5.01 %</td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode 0.29 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/EP 5.70 %</td> <td>Leerstand Sept. 2022 0.17 %</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> CO₂ A 6.00 </div> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> WVI D 452.00 </div> </div> </div>	Verhältnis MS/VW 5.01 %	Leerstand Berichtsperiode 0.29 %	Verhältnis MS/EP 5.70 %	Leerstand Sept. 2022 0.17 %
Verhältnis MS/VW 5.01 %	Leerstand Berichtsperiode 0.29 %					
Verhältnis MS/EP 5.70 %	Leerstand Sept. 2022 0.17 %					

Masseinheiten für die CO₂-
und WVI-Daten der Energieetiketten:

CO₂ kg/m²/Jahr

WVI MJ/m²/Jahr

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

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

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

Disclaimer

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren.

Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

realstone.ch