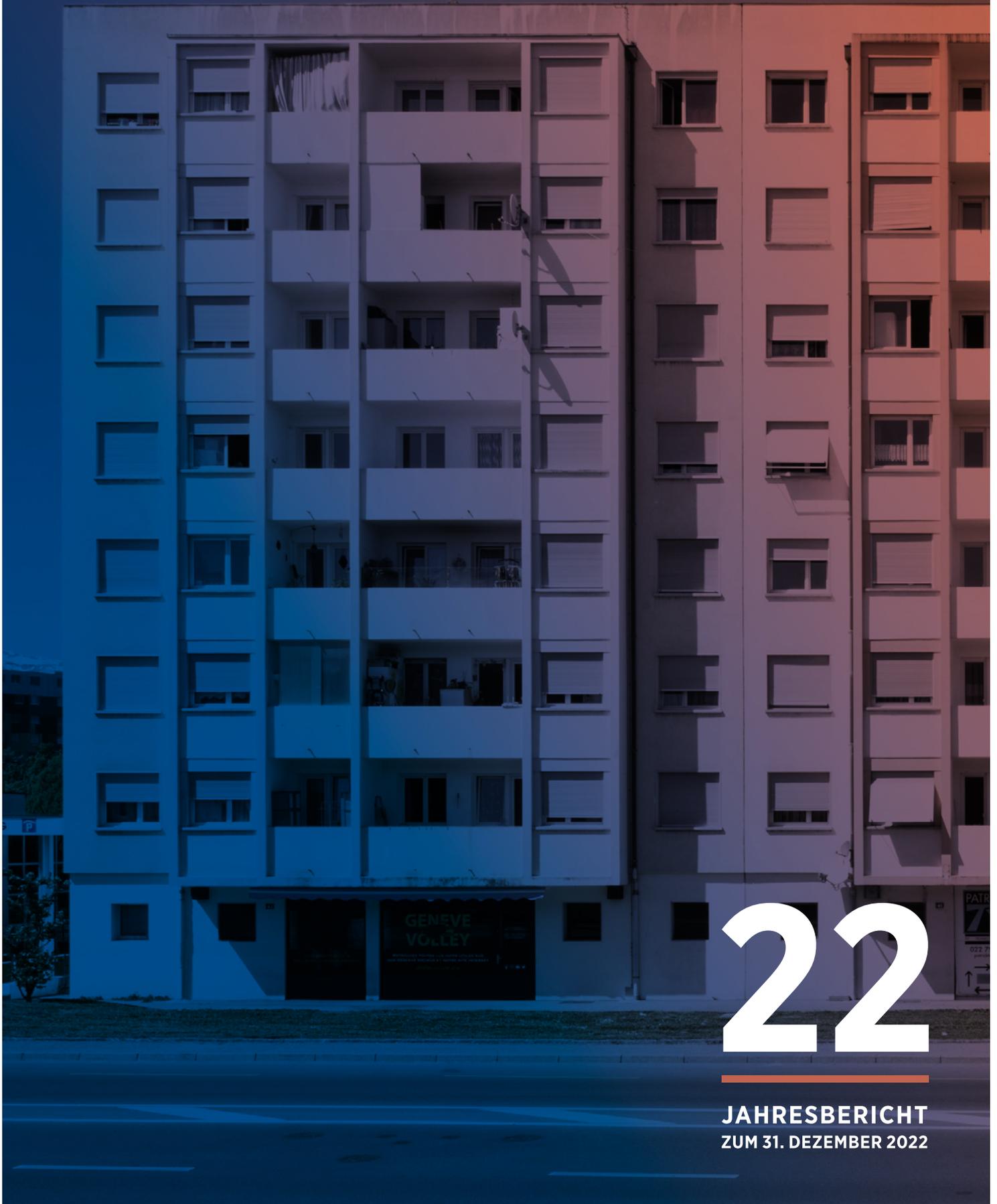




REALSTONE
ANLAGESTIFTUNG



22

JAHRESBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2022

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Das Wort des Stiftungsrats	05
	Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) in Kürze 31.12.2022	06
	Kennzahlen	07
	Organisation und Organe	08
	Strategie der Anlagegruppe RIRS	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	Umweltrelevante Kennzahlen	12
03	Immobilienbestand	
	Ankäufe	14
	Perspektiven	15
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Vermögen der Anlagegruppe RIRS	17
	Jahresergebnis	18
05	Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS	
	Vermögensrechnung	20
	Erfolgsrechnung	21
06	Widmungskapital	
	Vermögensrechnung	24
	Erfolgsrechnung	24
07	Anhänge zu Jahresrechnungen	
	Organisation	26
	Vergütungssätze	28
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	29
	Rechnungslegungsgrundsätze	30
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	30
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	31
	Sacheinlagen	32
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	32
08	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	34
	Liegenschaftenbestand	35
09	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	44
10	Rechtliche Hinweise	
	Rechtliche Hinweise	47

01

Einleitung



Rue de Lausanne 17-19-21, Payerne (VD)

Die Realstone Anlagestiftung wurde 2018 von der Realstone Holding SA in Lausanne gegründet. Ihr Zweck ist die kollektive Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge, die ihr von den Anlegern anvertraut werden.

Die Stiftung richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz, an andere steuerbefreite privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die auf dem Gebiet der beruflichen Vorsorge tätig sind, sowie an juristische Personen, welche die kollektiven Anlagen der oben genannten Einrichtungen verwalten, sofern sie der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterstehen und nur Gelder in die Stiftung einbringen, die für diese Einrichtungen bestimmt sind. Die Stiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV.

Zurzeit bietet die Stiftung die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) an, die im Jahr 2020 lanciert wurde. Sie überträgt ihre Verwaltung an Realstone SA, eine 2004 in Lausanne gegründete und seit 2008 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassene Immobilienfondsleitung.

Realstone SA bewertet Immobilienvermögen im Wert von über CHF 4.2 Milliarden entsprechend ihrer Philosophie «Real Impact», verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln, indem sie jeder ihrer Handlungen einen Sinn verleiht, sodass sie einen realen Impact haben. Sie plant Investitionen in die Verdichtung und Energieoptimierung der verwalteten Liegenschaften ebenso konsequent wie Investitionen in Entwicklungsprojekte, die hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz genügen.

Realstone Anlagestiftung ist eine agiofreie Anlagelösung, die sich ausschliesslich an steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge mit Wohnsitz in der Schweiz richtet

Route Mon-Repos 5-5A-5B-5C-5D-7-7A, Freiburg (FR)



Das Wort des Stiftungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren,

Das Geschäftsjahr 2022 der Realstone Anlagestiftung hat es ermöglicht, das Vermögen der Stiftung weiterhin konstant zu vermehren, aber auch die Stärkung aller internen Verwaltungsprozesse fortzusetzen.

In den Jahren 2020 und 2021 hatten die Krise im Zusammenhang mit dem Covid und ihre gesellschaftlichen Folgen nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Finanzmärkte. Im Jahr 2022 führten der Krieg in der Ukraine und alle seine geopolitischen und makroökonomischen Auswirkungen ebenfalls zu erheblichen Rückgängen in den verschiedenen Anlageklassen. Dies wirkte sich auf die Fähigkeit der Vorsorgeeinrichtungen aus, Mittel für Immobilienanlagevehikel zuzuweisen.

In diesem Umfeld konnte die Realstone Anlagestiftung ihre Stärken ausspielen und sich erfreulich entwickeln, indem sie CHF 61.40 Millionen aufnahm. Mit diesen

Das vergangene Geschäftsjahr ermöglichte es der Realstone Anlagestiftung, ihre internen Prozesse zu konsolidieren, um das finanzielle und operative Reporting, die Bewertung der Objekte, die Offertenanalyse und die Bearbeitung der Offerten zu verbessern

Fonds wurden 13 Liegenschaften für einen Gesamtbetrag von CHF 83.05 Millionen erworben. Diese Akquisitionen in 8 verschiedenen Kantonen (AG, BS, FR, GL, LU, SG, VD, VS) haben dazu beigetragen, die Diversifizierung des Immobilienbestands der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) sowohl in geografischer Hinsicht als auch in Bezug auf die Typologie der Liegenschaften zu verbessern.

Das konstante Engagement sowohl des Stiftungsrats als auch der Teams von Realstone SA, an die die Geschäftsführung der Stiftung delegiert ist, führte zu Finanzergebnissen, die mit der verfolgten Strategie übereinstimmen. Das Einkommen aus der Wohnnutzung ist um 82.82 % exponiert und die gesamten Mietzinseinnahmen stam-

men zu 81.82 % aus der Westschweiz. Die Anlagerendite erreichte im Berichtsjahr 3.59 % und entsprach damit dem gesetzten Ziel, selbst in einem schwierigen Umfeld, das insbesondere durch steigende Zinsen geprägt war.

Im vergangenen Geschäftsjahr setzte der Stiftungsrat Massnahmen zur Konsolidierung der internen Prozesse ein, um das finanzielle und operative Reporting, die Bewertung der Objekte, die Offertenanalyse und die Offertbearbeitung zu verbessern. Diese Arbeit dürfte in den kommenden Geschäftsjahren ihre volle Wirkung entfalten, aber es ist erfreulich, dass einige Massnahmen bereits erste Resultate zeigen. Die nach aussen sichtbarste Verbesserung ist die Veröffentlichung des Jahresberichts in einer neuen Form, mit dem Ziel, die Informationsübermittlung und Lesbarkeit zu verbessern.

Dank der Unterstützung neuer Investoren ist die Planung eines hochinteressanten Akquisitionsprogramms für das kommende Jahr bereits weit fortgeschritten, so dass die Realstone Anlagestiftung beruhigt in die Zukunft blicken kann. Der Stiftungsrat dankt den nunmehr angeschlossenen 43 Einrichtungen der beruflichen Vorsorge für ihr Vertrauen und wünscht Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, liebe Investoren, eine angenehme Lektüre dieses Jahresberichts 2022.



Edouard Dubuis

Präsident des Stiftungsrats

Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) in Kürze 31.12.2022

CHF 202 Millionen

Nettovermögen



22

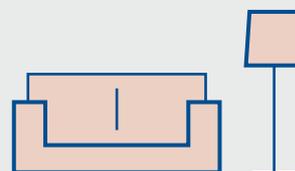
Liegenschaften
im Bestand



annualisiert
Mieterspiegel

586

Wohnungen im
Bestand



+52%

Vermögenszuwachs
durch den Erwerb von
13 Liegenschaften und
233 Wohnungen im
Jahr 2022



gesamte Mietreserve auf
dem Immobilienbestand

Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

	am 31.12.2022 CHF	am 31.12.2021 CHF
Kennzahlen		
Gesamtvermögen der Anlagegruppe	264'524'209.91	174'315'910.65
Nettovermögen der Anlagegruppe	202'105'172.28	133'713'373.37
Verkehrswert der Liegenschaften	262'405'000.00	173'207'000.00
Anzahl Liegenschaften	22	9

Datum	Anteile im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert je CHF	Ausschüttung
31.12.2022	177'742	202'105'172.28	1'137.07	—
31.12.2021	121'811	133'713'373.37	1'097.71	—
31.12.2020	73'119	75'101'955.01	1'027.12	—

	am 31.12.2022	am 31.12.2021
Performance Kennzahlen ^o		
Mietausfallquote	2.53 %	3.11 %
Fremdfinanzierungsquote	22.29 %	21.65 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.36 %	64.86 %
Betriebsaufwandquote (TER ISA GAV)	0.65 %	0.65 %
Betriebsaufwandquote (TER ISA NAV)	0.85 %	0.84 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.59 %	6.87 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.93 %	5.54 %
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Anlagerendite	3.59 %	6.87 %

^o Nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 « Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen »

Organisation und Organe

Stiftungsrat

Edouard Dubuis
Präsident

Didier Rapp
Mitglied

Yvan Schmidt
Mitglied

Delegierte Geschäftsführung

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

Aufsicht

**Oberaufsichtskommission Berufliche
Vorsorge OAK BV**
Seilertrasse 8
3011 Bern

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Revisionstelle

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genf

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG
Rue du Stand 60-62
1204 Genf
vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima und
Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

Rue des Bains 33
1205 Genf
vertreten durch Yves Cachemaille und
Sönke Thiedmann

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA (seit dem 1. Januar 2022)
Avenue de la Gare 26
1003 Lausanne

Burriplus immobilien-treuhand (seit dem 1. Mai 2022)
Dalmaziquai 37
3005 Bern

Grange & Cie SA
Chemin de Grange-Canal 23
1208 Genf

Gerama SA
Place de la Gare 5
1700 Freiburg

Strategie der Anlagegruppe RIRS

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) stützt sich vorwiegend auf Wohnimmobilien, möglichst mit Verdichtungspotenzial, in den urbanen Zentren der Schweiz und deren Ballungsräumen, im Genferseegebiet und im Mittelland, wobei 80 % in der Westschweiz angestrebt werden.

Ihr Ziel ist es, Wohnimmobilien zu erwerben, die langfristig eine regelmässige Rendite abwerfen oder ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Die Anlagegruppe strebt auch eine wirtschaftliche Verjüngung des Portfolios an, indem sie nachhaltige Renovierungsmassnahmen durchführt, die die Energieeffizienz der Liegenschaften verbessern.

Im Rahmen ihrer Energiestrategie investiert die Realstone SA in den Austausch der Heizsysteme der Liegenschaften unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation und strebt an, dass diese bis 2031 grösstenteils mit erneuerbaren Energiequellen betrieben werden. Parallel dazu werden auf allen Dächern, auf denen es möglich ist, Photovoltaikanlagen installiert, um die Mieter mit sauberer Energie zu versorgen.

Lage am Immobilienmarkt

In einem weltweiten makroökonomischen Umfeld, das von steigender Inflation und geopolitischen Unruhen dominiert wurde, zeigte sich der Schweizer Immobilienmarkt im Laufe des Jahres 2022 äusserst widerstandsfähig und stabil.

2022 markiert eine wichtige Veränderung des makroökonomischen Kontexts für den Immobiliensektor, der seit über zehn Jahren von negativen Zinssätzen geprägt ist. Die Rückkehr der Inflation (2.8 % für das Jahr 2022 in der Schweiz)¹ führte zu einer Erhöhung der Leitzinsen der SNB um mehr als 2.25 % im Jahresverlauf auf heute 1.50 %. Die Schweiz befindet sich damit in einer Reihe mit den fortgeschrittenen Volkswirtschaften Westeuropas und Nordamerikas, allerdings mit einem deutlich moderateren Zinsanstieg.

Dieser Paradigmenwechsel stellt eine Herausforderung für den Immobiliensektor dar. Erstens wird der Zugang zu Krediten durch steigende Hypothekenzinsen verteuert,

was den Erwerb von Immobilien insbesondere für Privatpersonen erschwert. Zweitens wird die Attraktivität der Anlageklasse im Vergleich zu den als risikolos geltenden, vom Staat ausgegebenen Anleihen verringert, die heute Renditen von rund 1.5 % bei einer Laufzeit von 10 Jahren bieten². Diese doppelte Dynamik steht im deutlichen Gegensatz zu dem günstigen Umfeld sinkender Zinsen seit der letzten Finanzkrise 2008, die in vielen Regionen zu einem Preisanstieg beigetragen hatte.

Trotz dieses Gegenwinds haben die Immobilienpreise in der Schweiz im Laufe des Jahres 2022 jedoch keine Anzeichen für einen Einbruch gezeigt. Die durchschnittliche Jahresteuern für Wohneigentum belief sich im Jahr 2022 auf 6.4 %.³

Diese Stabilität ist das Ergebnis einer gewissen Trägheit des Immobilienmarktes, aber auch einer günstigen Angebots- und Nachfragedynamik, die für die Schweiz typisch ist.

¹ Verbraucherpreise, Bundesamt für Statistik, 6. März 2023.

² Renditen von Anleihen, Schweizerische Nationalbank, 1. März 2023.

³ Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex im 4. Quartal 2022, Bundesamt für Statistik, 14. Februar 2023.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in der Schweiz derzeit sehr hoch, insbesondere in den grossen Stadtzentren und der Genferseeregion. Die Schweiz verzeichnet ein starkes Bevölkerungswachstum aufgrund einer sehr positiven

Wanderungsbilanz (+80'000 von Januar bis November 2022⁹). Diese Bilanz wird durch die Attraktivität der Schweiz, ihre im Vergleich zu ihren europäischen Nachbarn sehr niedrige Arbeitslosenquote und den Zuzug von fast 70'000 Flüchtlingen aus der Ukraine verstärkt⁹. Die Schweizer Bevölkerung dürfte bis 2050 weiter wachsen, wobei für den Zeitraum ein durchschnittliches Wachstum von +20 % bis +30 % um die Genferseeregion⁹ erwartet wird, was eine nachhaltige positive Dynamik für den Wohnimmobilienmarkt schafft.

Schweizer Liegenschaften werden den Anlegern einen – wenn auch nur teilweisen – Schutz vor Inflation bieten

Angesichts einer stetig steigenden Nachfrage kann das Angebot die Erwartungen kaum erfüllen. Die Zahl der Bauvorhaben für Mietwohnungen geht tendenziell zurück. Im Jahr 2021 wurden in der Schweiz weniger als 24'000 neue Einheiten zum Bau genehmigt, das sind 18 % weniger als 2016⁹. Der Anstieg der Baupreise, der im Oktober 2022⁹ mit +8.3 % über 12 Monate deutlich über der Inflationsrate lag, führt ebenfalls zu Schwierigkeiten bei neuen Bauprojekten.

Das Ergebnis dieser doppelten Dynamik ist eine regelrechte Wohnungsnot in einigen Orten. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist seit 2020 nach mehreren Jahren des Anstiegs weiterhin rückläufig. Die Leerstandsquote in der Schweiz erreichte am 1. Juni 2022 1.31 % und ist in der Genferseeregion auf lokaler Ebene viel niedriger (0.38 % in Genf, 1.10 % in Waadt)⁹.

Die sehr hohe Nachfrage wird daher den Schweizer Immobilienmarkt in den kommenden Jahren weiter stützen, insbesondere in den grossen städtischen Zentren, wo der Druck am stärksten ist. Wenn es keine bedeutenden Veränderungen gibt, die sich auf das Angebot auswirken, wie z. B. eine proaktive Politik, die den Bau neuer Woh-

nungen unterstützt, wird sich die Situation des nahezu vollständigen Wohnungsmangels wahrscheinlich langfristig verfestigen.

Schweizer Liegenschaften werden den Anlegern auch einen – wenn auch nur teilweisen – Schutz vor Inflation bieten. Im Jahr 2023 wird es wahrscheinlich zu einer Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes kommen, der als Grundlage für die Indexierung der Mieten dient, wodurch die Vermieter in bestimmten Fällen die Mieteinnahmen erhöhen können. Die angespannte Lage bei Mietwohnungen, die sich in einem Rückgang der Leerstandsquote widerspiegelt, hat bereits zu einem Anstieg der Mieten um +1.5 % im Jahr 2022 geführt⁹.

Schliesslich hat der starke Anstieg der Energiepreise (Strom, fossile Brennstoffe), der 2022 in ganz Europa zu verzeichnen war, die Notwendigkeit, sich der Herausforderung der Nachhaltigkeit zu stellen, nur noch weiter verstärkt. Dies begünstigt Immobilienanlagen mit einer guten Energieeffizienz und schafft günstige Rahmenbedingungen für nachhaltige Sanierungsprojekte, für die die Realstone SA durch ihre Philosophie « Real Impact », verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln, indem sie jeder ihrer Handlungen einen Sinn verleiht, sodass sie einen realen Impact haben, eine entsprechende Expertise entwickelt hat.



Allée des Petites Fugues 2-4-6-8, Meyrin (GE)

- ⁹ Ausländerstatistik, Staatssekretariat für Migration, 22. Dezember 2022.
- ⁹ Anzahl der Personen im Asylverfahren in der Schweiz nach Nationen am 31.12.2022, Staatssekretariat für Migration, 13. Februar 2023.
- ⁹ Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2050: Wachstum, Alterung und Ballung in den Grossstädten, Bundesamt für Statistik, 28. Mai 2020.
- ⁹ Im Zeichen von steigenden Zinsen und Knappheit, Credit Suisse, 1. März 2023.
- ⁹ Baupreisindex, Bundesamt für Statistik, 19. Dezember 2022.
- ⁹ Deutlicher Rückgang der Leerstandsquote im Jahr 2022, Bundesamt für Statistik, 12. September 2022.
- ⁹ Mietpreisindex, Bundesamt für Statistik, 6. März 2023.

02

Nachhaltigkeit



Route du Mont-Carmel 9-11-13-15-17, Givisiez (FR)



Umweltrelevante Kennzahlen

Um die Energiedaten des Bestands der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) wiederzugeben, verwendet die Stiftung die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlichten umweltrelevante Kennzahlen: Deckungsgrad, Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Jahr 2022 erworbenen Liegenschaften aus, da die Daten zu ihrem Energieverbrauch nicht erhoben werden konnten. Diese Kennzahlen basieren auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind ergänzende Kennzahlen zu der von AMAS.

Gemessene und nicht geschätzte Daten

Wir erhalten den tatsächlichen CO₂-Fussabdruck des Immobilienbestands, indem wir die Daten mit Umrechnungsfaktoren gemäss der Norm SIA 380:2015 gewichten. Diese von AMAS anerkannte und empfohlene Berechnungsmethode ersetzt die zuvor verwendete Norm SIA 2031:2009. Um den jährlichen Fortschritt einheitlich zu messen, wurde die neue Methode auf die vorherige Bilanz angewendet.

Deckungsgrad

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

Energieintensität

Der Energieverbrauch umfasst Heizung und Strom aus

den Kommunen aller Liegenschaften in jedem Portfolio. Dies ermöglicht es, die Immobilienfonds miteinander zu vergleichen, sowie den Fortschritt jedes einzelnen.

Kohlenstoffintensität

Als Indikator für die an EBF gemeldeten CO₂-Emissionen, wird die CO₂-Intensität gemäss den SIA-Normen 380:2015 zu den Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden bestimmt. Der berücksichtigte Umfang umfasst die Scopes 1 und 2, d. h. direkte und indirekte Emissionen aus der kommunalen Wärme- und Elektrizitätsversorgung.

Energiemix

Der Energiemix, der sowohl fossile als auch nicht-fossile Energieträger umfasst, bildet den CO₂-Fussabdruck eines Portfolios ab. Damit lässt sich messen, wie weit die Reduzierung der CO₂-Emissionen bis 2031 auf 100 % gesteigert werden kann.

Wasserverbrauch

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

PV-Leistung

Die Erzeugung von Photovoltaik-Energie erfüllt mehrere Nachhaltigkeitsziele im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien. Darüber hinaus profitieren die Mieter von kohlenstofffreiem Strom zu Vorzugspreisen. Die Installation neuer Photovoltaik-Anlagen auf Dächern wird diese Produktion erhöhen.

Zustand des Immobilienbestands RIRS am 31.12.2022

Deckungsgrad



(% der EBF des Bestands, von dem wir Energiedaten haben)

Energiebezugsfläche (EBF)
31'922 m²

Energieintensität



Verbrauch
170.4 kWc/m²

Jährlicher Fortschritt
+9.44 %

Kohlenstoffintensität



CO₂-Emissionen
32.95 kg/m²/Jahr

Jährlicher Fortschritt
-11.73 %

Wasserverbrauch



Verbrauch
1.37 m³/m²

Jährlicher Fortschritt
-0.54 %

PV-Leistung



Leistung
120.8 kWc

Jährlicher Fortschritt
n/a %

Energiemix



Die Daten zur PV-Leistung werden von Local Energy SA geliefert. Alle anderen Daten werden von der Signa-Terre SA in ihrem Energiemonitoringbericht 2022 gesammelt und aufbereitet, die über einen Bericht des Typs ISAE 1 verfügt.

03

Immobilienbestand



Chemin du Vieux-Bureau 104-106, Meyrin (GE)

Mit dem Kauf von 13 Liegenschaften im Laufe des Jahres 2022 für insgesamt CHF 83.05 Mio. hat die Realstone Anlagestiftung einen wichtigen Meilenstein im Wachstum und in der Diversifizierung des Immobilienbestands der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) erreicht. Diese Ankäufe werden einen zusätzlichen annualisierten Mietspiegel von CHF 3.45 Mio. generieren.

Kauf eines Portfolios im ersten Halbjahr

Fünf im Portfolio zusammengefasste Liegenschaften in Basel (BS), Buchs (AG), Künten (AG), Rapperswil (AG) und Spreitenbach (AG) wurden im April 2022 für einen Gesamtbetrag von CHF 18.20 Mio. erworben. Sie stellen die ersten Wohnimmobilien in der Deutschschweiz im Immobilienbestand dar, wodurch die Erträge geografisch diversifiziert werden und einen annualisierten Mietertrag von CHF 0.68 Mio. aufweisen. Dadurch wurde das Portfolio der Anlagegruppe RIRS um 42 Wohnungen und 3'282 m² Wohnfläche sowie 270 m² Gewerbefläche erweitert. Die Wohnungen befinden sich in günstiger Lage in den Ballungsräumen Basel, Zürich und Aarau und bieten verschiedene Typologien von 1.5 bis 4.5 Zimmern.

Ankauf eines Portfolios in der zweiten Halbjahrhälfte

Fünf Liegenschaften in Emmenbrücke (LU), Glarus (GL), Martigny (VS), Oftringen (AG) und St. Gallen (SG) wurden im vierten Quartal des laufenden Geschäftsjahres in den Immobilienbestand aufgenommen. In einem volatilen Marktumfeld nutzte die Realstone Anlagestiftung die Gunst der Stunde und erwarb für die Anlagegruppe RIRS dieses Portfolio für einen Gesamtbetrag von CHF 34.20 Mio. und einen annualisierten Mietertrag von CHF 1.42 Mio., was einer Bruttorendite auf den Kaufpreis von 4.14 % entspricht. Diese Liegenschaften umfassen insgesamt 106 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 7'600 m² und 271 m² Gewerbefläche. Die Gebäude, die zuvor im Besitz eines umsichtigen Eigentümers waren und von diesem gepflegt wurden, sind in einem hervorragenden Zustand und weisen eine Belegungsrate von mehr als 99 % auf.

Weitere Ankäufe in der Westschweiz im vierten Quartal

Drei weitere, hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzte Liegenschaften in Payerne (VD), Vevey (VD) und Villars-sur-Glâne (FR) wurden ebenfalls im vierten Quartal 2022 für einen Gesamtkaufpreis von CHF 30.65 Mio. und einen annualisierten Mietertrag von CHF 1.35 Mio. erworben. Diese Immobilien zeichnen sich durch eine Mietreserve von 19.24 % aus, die in Kombination mit Renovierungs-

und Sanierungsmöglichkeiten das wirtschaftliche Potenzial der Anlagen voll ausschöpfen wird. Die Liegenschaften bringen 6'943 m² Wohnfläche, verteilt auf 85 Wohnungen, und 1'037 m² Gewerbefläche in das Portfolio ein.

Die Attraktivität der Standorte all dieser Vermögenswerte spiegelt sich in ihrer Nähe zu jeglichen Annehmlichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln wider. Diese Immobiliengeschäfte vergrössern die Marktpräsenz der Anlagegruppe RIRS in verschiedenen urbanen Zentren, die sich nun auf 9 Kantone verteilen.

Ein wichtiger Meilenstein im Wachstum und in der Diversifizierung des Portfolios der Anlagegruppe RIRS wurde erreicht

Ankäufe nach dem Abschluss

Im April 2022 wurde im Rahmen des Erwerbs des zuvor genannten Portfolios aus fünf Liegenschaften ein sechstes Gebäude an der Bruderholzstrasse 92 in Basel (BS) erstanden. Dieses Wohngebäude besteht aus fünf Einzimmerwohnungen und vier 2.5-Zimmerwohnungen mit einer Fläche zwischen 31 m² und 36 m². Der Mietspiegel wird sich auf CHF 100'320.- belaufen, bei einem Kaufpreis von CHF 2.87 Mio. Die Übergabe dieser Liegenschaft wird im zweiten Quartal 2023 erfolgen, sobald die Renovierungsarbeiten in den Küchen und Bädern abgeschlossen sind.

Der Terminkauf einer Liegenschaft per 1. März 2023 wurde im Januar 2023 für CHF 9.21 Mio. an der Rue des Philosophes 20A in Yverdon-les-Bains (VD) unterzeichnet. 26 Wohnungen mit durchschnittlich 62 m² und 19 Parkplätze bieten einen Mietspiegel von CHF 338'567. Zusätzlich zu seiner sehr guten Mikrolage im Stadtzentrum, in der Nähe von Geschäften, bietet die Liegenschaft mit einer Mietreserve von 29.10 % eine attraktive Rendite. Die Übernahme ist seit dem 1. März 2023 wirksam.



Haldenstrasse 21-23, Emmenbrücke (LU)



Auf dem Schweizer Immobilienmarkt, der von Wohnungsmangel und steigenden Energiekosten geprägt ist, scheint die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) ideal gerüstet zu sein, um auf beide Herausforderungen zu begegnen. Zum einen, weil die im Be-

Der geplante Austausch von Ölheizungen durch erneuerbare Energien und die schrittweise Installation von Photovoltaikanlagen ermöglichen eine gute Kostenkontrolle

stand befindlichen Liegenschaften von hervorragenden Mikrolagen profitieren - in der Nähe von öffentlichen Verkehrsverbindungen, Geschäften und allen anderen Annehmlichkeiten. Zum anderen, weil die Nachhaltigkeitsstrategie von Realstone SA eine gute Kontrolle der Nebenkosten verspricht, dank des geplanten Austauschs der Ölheizungen durch Systeme, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sowie der schrittweisen Installation von Photovoltaikanlagen.

In den nächsten Monaten wird die Liegenschaft in der Haselstrasse 10 in Spreitenbach (AG) an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, wodurch die CO₂-Emissionen erheblich gesenkt werden können. Parallel dazu werden drei Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 269,6 kWp auf den Liegenschaften Lochweg 14-14A (60 kWp) in Buchs (AG), Route Mon-Repos 5-5A-5B-5C-5D-7-7A (110 kWp) in Freiburg (FR) und Allée des Petites Fugues 2-4-6-8 (99.6 kWp) in Meyrin (GE) installiert.

Gestützt auf die im Berichtsjahr getätigten Ankäufe und das Vertrauen der 40 bereits bestehenden Einrichtungen der beruflichen Vorsorge wird die Anlagegruppe RIRS ihre Strategie fortsetzen, in Wohnimmobilien in städtischen Zentren und deren Ballungsräumen, im Genferseegebiet und im Schweizer Mittelland zu investieren.

04

Bericht zum Geschäftsjahr



Haselstrasse 10, Spreitenbach (AG)

Vermögen der Anlagegruppe RIRS

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) erreichte am 31. Dezember 2022 CHF 264.52 Mio., was einem Wachstum von 52 % im Geschäftsjahr 2022 entspricht. Das Nettovermögen beläuft sich auf CHF 202.11 Mio. (+51.10 %) bei einem Marktwert der Liegenschaften von CHF 262.40 Mio. Der starke Vermögenszuwachs ist vor allem auf die Neuankäufe der Anlagegruppe RIRS im Laufe des Jahres 2022 zurückzuführen. Der Verschuldungskoeffizient blieb in dem am 31. Dezember 2022 enden-

Der Marktwert der Liegenschaften beläuft sich am 31. Dezember 2022 auf CHF 262.40 Mio

den Geschäftsjahr stabil und betrug 22.29 %, gegenüber 21.65 % im Vorjahr. Die Eigenkapitalrendite betrug 3.59 % und war damit niedriger als im Vorjahr, in dem die Aufwertungen wesentlich stärker ausgefallen waren.



Avenue d'Aire 56, Genf (GE)



Chemin de la Traille 27-29-31-33, Onex (GE)

Im Geschäftsjahr 2022 stiegen die gesamten Soll-Mieterträge der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) um 28.61% oder CHF 1.63 Mio. auf CHF 7.34 Mio., gegenüber CHF 5.71 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstieg ist auf die Ankäufe im Jahr 2022 zurückzuführen, die CHF 626'436.- zur Ertragssteigerung beitragen, aber auch auf den Ganzjahresbestand der im Jahr 2021 erworbenen Liegenschaften.

Unter Berücksichtigung der 22 verwalteten Liegenschaften beträgt der Ertragsanteil aus der Wohnnutzung 82.82%, und die gesamten Mieterträge stammen zu 81.82% aus der Westschweiz, was der Strategie der Anlagegruppe RIRS entspricht.

Das Ergebnis pro auszuschüttendem Anteil betrug CHF 30.51

Dank der im Vorjahr erfolgten Zeichnungen neuer Anteile erreicht die Beteiligung der Zeichner an den laufenden Erträgen im Jahr 2022 CHF 1.36 Mio., verglichen mit CHF 460'141.- im Jahr 2021.

Der entgangene Gewinn aus leerstehenden Grundstücken beläuft sich im Jahr 2022 auf CHF 185'915.- und ist im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil. Die Mietzinsausfallrate hingegen sank von 3.11% im Jahr 2021 auf 2.53% im Jahr 2022. Dank der im Laufe des Jahres erfolgten Vermarktungsbemühungen

konnte der Leerstand in der Liegenschaft Route de Brent 27-29-31 in Montreux (VD) stark reduziert werden, wo die Mietzinsausfallrate von 14.45% auf 1.22% sank.

Der Gesamtbetriebsaufwand (ohne Finanz- und Verwaltungskosten) beläuft sich im Jahr 2022 auf CHF 1.25 Mio., was einem Anstieg von 43.44% gegenüber Dezember 2021 (CHF 868'758.-) entspricht. Dieser Anstieg ist wiederum auf die Ankäufe zurückzuführen, die zwangsläufig zu einem Anstieg der Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Liegenschaftssteuern führen.

Die Verwaltungskosten der Anlagegruppe RIRS stiegen auf CHF 946'074.- im Jahr 2022, gegenüber CHF 693'045.- im Jahr 2021. Die Finanzierungskosten stiegen von CHF 64'533.- im Jahr 2021 um CHF 121'708.- im Jahr 2022 auf CHF 186'241.-. Der Anstieg der Finanzierungskosten ist auf höhere Zinssätze zurückzuführen, aber auch auf das Wachstum des Hypothekenvolumens während des Zeitraums.

Das Nettoergebnis der Anlagegruppe RIRS für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 7.00 Mio., was gegenüber dem Nettoergebnis von CHF 8.60 Mio. im Jahr 2021 einen Rückgang darstellt. Dennoch steigt das realisierte Periodenergebnis ohne Berücksichtigung von nicht-realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten auf CHF 5.42 Mio. im Jahr 2022, gegenüber CHF 3.85 Mio. im Jahr 2021. Somit beläuft sich das auszuschüttende Ergebnis pro Anteil auf CHF 30.51, was das Rentabilitätsziel der Anlagegruppe RIRS bekräftigt.

05

Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS



Route de Brent 27-29-31, Montreux (VD)

Vermögensrechnung

	am 31.12.2022 CHF	am 31.12.2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'336'143.16	470'846.90
Kurzfristige Forderungen	619'768.70	465'316.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	163'298.05	172'747.15
Gesamtumlaufvermögen	2'119'209.91	1'108'910.65
Anlagevermögen		
Fertige Bauten (inkl. Land)	262'405'000.00	173'207'000.00
Gesamtanlagevermögen	262'405'000.00	173'207'000.00
Gesamtvermögen	264'524'209.91	174'315'910.65
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23'208.52	163'633.92
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'886'437.11	2'632'383.90
Hypothekarschulden	58'500'000.00	37'500'000.00
Rückstellungen	9'392.00	6'471.00
Gesamt Fremdkapital	62'419'037.63	40'302'488.82
Nettovermögen vor latente Steuern	202'105'172.28	134'013'421.83
Geschätzte Latentesteuern	—	-300'048.46
Nettovermögen	202'105'172.28	133'713'373.37
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Periode	133'713'373.37	75'101'955.01
Zeichnungen	61'396'018.01	50'012'527.04
Gesamterfolg der Periode	6'995'780.90	8'598'891.32
Nettovermögen am Ende der Periode	202'105'172.28	133'713'373.37
Entwicklung der Anzahl		
	Anzahl	Anzahl
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	121'811	73'119
Zeichnungen	55'931	48'692
Rücknahmen	—	—
Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	177'742	121'811
Nettoinventarwert je Anspruch	1'137.07	1'097.71

Erfolgsrechnung

	von 01.01.2022 bis 31.12.2022 CHF	von 01.01.2021 bis 31.12.2021 CHF
Mietertrag Netto		
Soll-Mietertrag	7'344'668.45	5'710'782.10
Minderertrag Leerstand	-185'914.50	-177'653.80
Gesamtmmietertrag Netto	7'158'753.95	5'533'128.30
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-92'657.22	-69'482.67
Ordentliche Instandsetzung	-486'794.47	-360'397.72
Ausserordentliche Instandsetzung	-212'861.39	-128'961.82
Gesamtunterhalt Immobilien	-792'313.08	-558'842.21
Operativer Aufwand		
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-323'924.53	-228'633.61
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-2'921.00	-6'471.00
Versicherungen	-114'768.80	-81'970.20
Bewirtschaftungshonorare	-351'173.86	-274'605.90
Vermietungs- und Insertionskosten	-9'697.20	-3'268.55
Steuern und Abgaben	-387'482.75	-272'074.85
Abschreibungen auf Liegenschaften	-52'200.00	—
Bankgebühren	-3'946.14	-1'733.52
Operativer Aufwand Gesamt	-1'246'114.28	-868'757.63
Operatives Ergebnis	5'120'326.59	4'105'528.46
Sonstige Erträge		
Übrige Erträge	73'251.18	45'457.23
Sonstige Erträge Gesamt	73'251.18	45'457.23
Finanzierungsaufwand		
Hypothekarzinsen	-186'241.05	-64'533.35
Gesamtfinanzierungsaufwand	-186'241.05	-64'533.35
Verwaltungsaufwand		
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung	-664'099.80	-417'384.70
Vergütung an die Depotbank	-42'749.00	-34'669.00
Schätzungs- und Revisionenaufwand	-59'877.07	-44'057.19
Stiftungsratsaufwand	-106'723.07	-97'762.13
Übriger Verwaltungsaufwand	-72'624.64	-99'172.08
Gesamtverwaltungsaufwand	-946'073.58	-693'045.10

	von 01.01.2022 bis 31.12.2022 CHF	von 01.01.2021 bis 31.12.2021 CHF
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Ertäge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'360'980.88	460'141.72
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche Gesamt	1'360'980.88	460'141.72
Nettoertrag		
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	—	—
Realisierter Erfolg	5'422'244.02	3'853'548.96
Ausschüttung und verwendung des erfolges		
Nettoertrag der Periode	5'422'244.02	3'853'548.96
Vortrag des Vorjahres	5'285'822.88	1'432'273.92
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	10'708'066.90	5'285'822.88
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	—	—
Vortrag auf neue Rechnung	10'708'066.90	5'285'822.88

06

Widmungskapital



Chemin de la Traille 3, Onex (GE)

Vermögensrechnung

	am 31.12.2022 CHF	am 31.12.2021 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	100'000.00	100'000.00
Total Aktiven	100'000.00	100'000.00
Passiven		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Erfolg Geschäftsjahr	—	—
Gewinnvortrag	—	—
Total Stiftungskapital	100'000.00	100'000.00

Erfolgsrechnung

	von 01.01.2022 bis 31.12.2022 CHF	von 01.01.2021 bis 31.12.2021 CHF
Ertrag		
Total Ertrag	—	—
Aufwand		
Total Aufwand	—	—

07

Anhänge zu Jahresrechnungen



Avenue de Corsier 5-7, Rue des Moulins 25, Vevey (VD)

Bei der Stiftung handelt es sich um eine Stiftung nach schweizerischem Recht im Sinne von Artikel 53g Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) sowie von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Die Anlagegruppen bezwecken die kollektive Anlage sowie die optimale und professionelle Verwaltung der ihnen von den Anlegern anvertrauten Vorsorgelder.

Die Stiftung wurde am 10. Dezember 2018 mit einem Widmungskapital von CHF 100'000.- ausgestattet. Die Stiftung hat ihren Sitz in Lausanne und sie führt die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS).

Organe der Stiftung

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle.

Anlagerversammlung

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung verabschiedet die Bestimmungen über:

- die Organisation;
- die Administration;
- die Kontrolle der Stiftung.

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung verfügt über die folgenden unübertragbaren Kompetenzen:

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
- Genehmigung des Stiftungsreglements, dessen Abfassung dem Stiftungsrat vorbehalten bleibt (entsprechend der ihm in Art. 13 der Statuten übertragenen Reglementierungskompetenz);
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats, vorbehaltlich des Benennungsrechts der Stifterin (gemäss Art. 13 der Statuten);
- Wahl der Revisionsstelle;
- Genehmigung der Buchführung und Geschäftsberichte;
- Entlastung der Mitglieder des Stiftungsrats;
- Genehmigung der Tochterunternehmen im Stammvermögen;
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung.

Irisweg 9-11, Oftringen (AG)



Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ der Stiftung. Er überträgt die Geschäftsführung an Dritte, mit Ausnahme der Aufgaben, die direkt mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind.

Der Stiftungsrat setzt sich per Bilanzstichtag aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Edouard Dubuis, Präsident
- Herr Yvan Schmidt, Mitglied
- Herr Didier Rapp, Mitglied

Dem Stiftungsrat obliegen sämtliche Aufgaben, die nicht der Anlegerversammlung vorbehalten sind oder an Dritte übertragen wurden. Der Stiftungsrat erlässt die internen Richtlinien.

Gründer der Stiftung

Die Realstone Holding SA ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Lausanne, deren Zweck der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen und Unternehmen in der Schweiz und im Ausland ist. Der Gründer ist Aktionär des delegierten Geschäftsführung, Realstone SA.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle der Stiftung ist die Genfer Niederlassung der PricewaterhouseCoopers SA. Die Aufgaben der Revisionsstelle sind in Art. 10 ASV (i.V.m. Art. 52c BVG) festgelegt und umfassen insbesondere die Konformitätsprüfung der Jahresrechnung und die Überprüfung der Organisation, der Aktivitäten der Geschäftsführung und der übrigen, von dem Stiftungsrat beauftragten Organe sowie die Kontrolle der Einhaltung der gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften bei der Vermögensanlage.

Beauftragte

Delegierte Geschäftsführung

Die Geschäftsführung wird an Realstone SA delegiert, dabei handelt es sich um eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht autorisierte und deren Aufsicht unterstehende Fondsleitung. Die Geschäftsführung ist neben anderen Tätigkeiten mit der Verwaltung und Geschäftsführung der Stiftung beauftragt und kümmert sich somit um alle laufenden Geschäfte der Stiftung.

Schätzungsexperten

Die Schätzung des Verkehrswerts der Liegenschaften wird am folgenden Schätzungsexperten delegiert:

- Wüest Partner AG, Genf
- CBRE (Geneva) SA, Genf

Depotbank

Die Depotbank der Stiftung und der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz ist die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne.

Liegenschaftsverwaltungen

Die Liegenschaftsverwaltung der Gebäude wird quali-

fizierten externen Vertreter, namentlich den folgenden Liegenschaftsverwaltungen:

- Bernard Nicod SA, Lausanne (seit dem 01.01.2022)
- Burriplus immobilien-treuhand, Bern (seit dem 01.05.2022)
- Grange & Cie SA, Genf
- Gerama SA, Freiburg

Aufsichtorgan

Als Anlagestiftung untersteht die Realstone Anlagestiftung der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) (Art. 64a Abs. 2 BVG).

Loyalität und Integrität

Es werden die notwendigen Vorkehrungen getroffen, um sicherzustellen, dass bei der Vermögensverwaltung die Loyalität und Integrität gewahrt werden. Der Stiftungsrat, sowie die Personen, die mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betraut sind, bestätigen die Einhaltung der Loyalität- und Integrität Vorschriften für das Periode.

Die Geschäftsführung wird an Realstone SA delegiert, dabei handelt es sich um eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht autorisierte und deren Aufsicht unterstehende Fondsleitung

Retrozession und Entschädigungen

Die Anlagegruppe profitierte nicht davon Retrozessionen in der Periode.

Vermögensverwaltung

Das Stiftungsvermögen am 31. Dezember 2022 besteht aus dem Widmungskapital (Stammvermögen) und eine Anlagegruppe (Anlagevermögen). Das Anlagevermögen entspricht den Statuten und dem Prospekt sowie den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Steuerfreiheit

Da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist die Stiftung von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Artikel 80 Absatz 2 BVG, Artikel 56 Bst. e DBG und Artikel 23 Absatz 1 Bst. d StHG).

Vergütungssätze

	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung		
Verwaltungsgebühr	0.48 %	0.31 %
Gebühren bei Ankauf/Verkauf von Liegenschaften	3.00 %	2.90 %
Ausgabeaufschlag	3.00 %	0.60 %
Rücknahmegebühr	3.00 %	—
Aufwände für Massnahmen zur Entwicklung von Bauvorhaben	4.00 %	N/A
Aufwände in Zusammenhang mit Bauarbeiten	3.00 %	N/A
Aufwände für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovationen und Umbaumassnahmen	SIA-Tarife	3.00-11.00 %
Aufwände für die Liegenschaftsbewirtschaftung	6.00 %	4.00 %
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung	0.025 %	0.025 %

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Asset Management Association Switzerland (AMAS, ex-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 gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, blieb mit 2.67 % relativ stabil (2.64 % im Vorjahr)

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung der Anlagestiftung 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 herangezogene durchschnittliche, gewichtete Nettodiskontierungszinssatz erhöhte sich von 3.19 % (am 31. Dezember 2021) auf 3.68 % (am 31. Dezember 2022). Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, blieb mit 2.67 % relativ stabil (2.64 % im Vorjahr). Die auf die einzelnen Gebäude angewandten Sätze liegen zwischen 2.30 % und 3.13 %.



Ziegelhöfen 153, Basel (BS)

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Grundsätze für die Erstellung und Darstellung des Jahresabschlusses der Stiftung entsprechen den technischen Standards nach Swiss GAAP FER 26, sowie den Bestimmungen über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2), der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Realstone Anlagestiftung ist von der Gewinn- und Ka-

pitalsteuer befreit. Hingegen unterliegt die Stiftung der Grundstücksgewinnsteuer, der Handänderungssteuer sowie allfälliger zusätzlicher Liegenschaftssteuern (Artikel 80 Absatz 3 und 4 BVG).

Die Liquidationssteuer wird auf der Grundlage der Steuersätze geschätzt, die von den Kantonen auf die Differenz zwischen dem Marktwert und den Anlagekosten der einzelnen Gebäude angewendet werden.

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
Laufende Hypotheken und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022				
Kurzfristige Hypotheken				
Typ fix	58'500'000.00	1.35 %	30.12.22	31.01.23
Total der Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten	58'500'000.00			

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Typ fix	7'000'000.00	0.20 %	10.12.21	31.01.22
Typ fix	30'500'000.00	0.20 %	31.12.21	31.01.22
Typ fix	37'500'000.00	0.20 %	31.01.22	28.02.22
Typ fix	37'500'000.00	0.20 %	28.02.22	31.03.22
Typ fix	37'500'000.00	0.20 %	31.03.22	29.04.22
Typ fix	12'000'000.00	0.20 %	14.04.22	31.05.22
Typ fix	36'500'000.00	0.20 %	29.04.22	31.05.22
Typ fix	48'000'000.00	0.20 %	31.05.22	30.06.22
Typ fix	47'500'000.00	0.20 %	30.06.22	29.07.22
Typ fix	47'500'000.00	0.30 %	29.07.22	31.08.22
Typ fix	47'500'000.00	0.30 %	31.08.22	30.09.22
Typ fix	47'500'000.00	0.85 %	30.09.22	31.10.22
Typ fix	47'500'000.00	0.85 %	31.10.22	30.11.22
Typ fix	1'000'000.00	0.85 %	14.11.22	30.11.22
Typ fix	48'500'000.00	1.03 %	30.11.22	30.12.22

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
AG, Buchs, Lochweg 14-14A	14.04.2022	245'568	1'376	—	6'300'000
AG, Rapperswil, Rigistrasse 1	14.04.2022	85'860	402	—	1'950'000
AG, Spreitenbach, Haselstrasse 10	14.04.2022	141'120	560	—	4'065'000
BS, Basel, Ziegelhöfen 153	14.04.2022	132'780	657	—	4'250'000
AG, Oftringen, Irisweg 9-11	30.11.2022	236'028	1'328	—	5'530'000
GL, Glarus, Aldergut 5-7	30.11.2022	221'928	1'306	—	4'815'000
LU, Emmenbrücke, Haldenstrasse 21-23-25	30.11.2022	427'452	2'217	—	12'575'000
SG, St. Gallen, Langgasse 2/Rosenheimstrasse 1	30.11.2022	276'854	1'393	227	6'050'000
VS, Martigny, Rue de la Prairie 5-14-15	30.11.2022	254'196	1'395	—	5'230'000
FR, Villars-sur-Glâne, Route de la Glâne 128-130	30.12.2022	521'956	2'533	125	11'850'000
VD, Payerne, Rue de Lausanne 17-19-21	30.12.2022	385'860	2'060	449	8'500'000
Gemischte Liegenschaften					
AG, Künten, Bellikonerstrasse 2	14.04.2022	77'760	431	270	1'631'325
VD, Vevey, Avenue de Corsier 5-7/Rue des Moulins 25	09.12.2022	438'024	1'437	463	10'300'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
—	—	—	—	—	—
Bauprojekte					
—	—	—	—	—	—
Total Einkäufe					83'046'325

Terminkäufe

Kauf einer Wohnliegenschaft mit 9 Wohnungen in Basel (BS), Bruderholzstrasse 92, am 14. April 2022 mit Wirkung ab dem 2. Quartal 2023 für CHF 3'770'000.- mit einem Mieterspiegel von CHF 85'020.-.

Verkäufe

Während des Geschäftsjahres vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

Sacheinlagen

Während des Geschäftsjahres vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die folgenden Ereignisse fanden zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts statt :

Transaktionen

Kauf einer Wohnliegenschaft mit 26 Wohnungen in Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Philosophes 20A, am 12. Januar 2023 mit Wirkung ab 1. März 2023 für CHF 9'205'000.- mit einem Mieterspiegel von CHF 358'247.-.

08

Liegenschaften

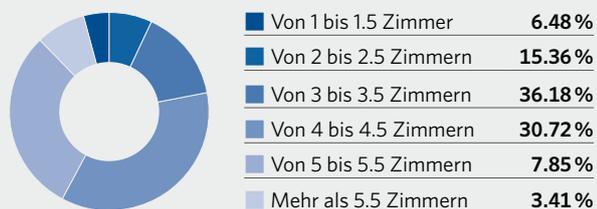


Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1, St.Gallen (SG)

Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ		Kennzahlen des Land		
Wohnungen (Anz./Fläche) 586/41'015 m²	Verkehrswert VW 262'405'000 CHF	Mieterspiegel MS 10'158'384 CHF	Verhältnis MS/VW 3.87 %	Leerstand Berichtsperiode 2.60 %
Gewerbeflächen 6'773 m²	Mietzinneinnahmen 7'158'754 CHF	Gestehungskosten GK 255'535'440 CHF	Verhältnis MS/GK 3.97 %	Leerstand Dez. 2022 1.94 %

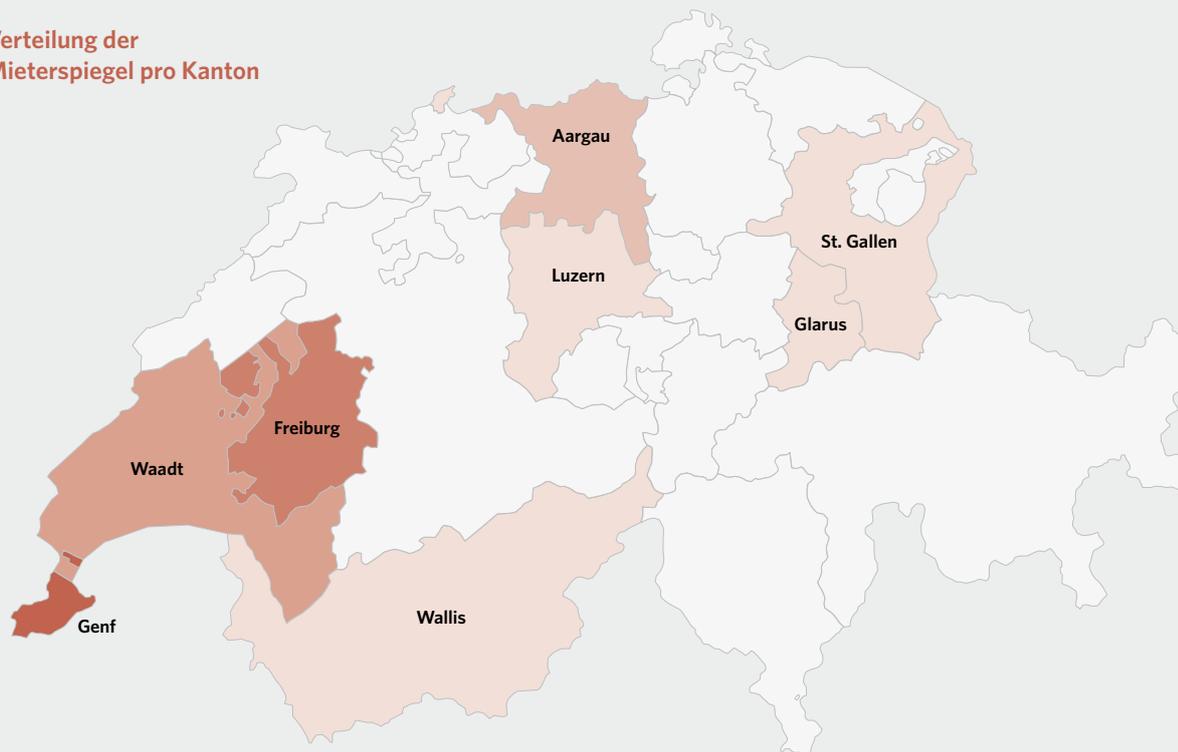
Wohnbautypen per 31. Dezember 2022



Aufteilung nach Nutzung gemäss Mieterspiegel per 31. Dezember 2022



Verteilung der Mieterspiegel pro Kanton



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Mieterspiegel MS CHF	Verkehrswert VW CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Genf	42 %	4'280'196	117'050'000	3.65 %	0.35 %
Freiburg	26 %	2'659'798	61'381'000	4.33 %	5.68 %
Waadt	11 %	1'118'796	27'786'000	4.03 %	0.32 %
Aargau	8 %	787'524	20'142'000	3.90 %	0.29 %
Andere Kantone	13 %	1'312'070	36'046'000	3.64 %	1.27 %
Total	100 %	10'158'384	262'405'000	3.87 %	2.60 %

Liegenschaftsbestand

Direktes Eigentum der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS).

Die CO₂-Daten (kg/m²/Jahr) werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die während des Berichtsjahres erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt und sind nicht geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 53/4'097 m²	Mieteinnahmen 406'570 CHF	Verhältnis MS/VW 3.91 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 270 m²	Mieterspiegel MS 787'524 CHF	Verhältnis MS/GK 3.90 %
		Gestehungskosten GK 20'171'843 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.29 %
		Verkehrswert VW 20'142'000 CHF	Leerstand Dezember 2022 1.36 %

BUCHS		Lochweg 14, 14A	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 172'834 CHF	Verhältnis MS/VW 3.83 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 16/1'376 m²	Mieterspiegel MS 245'568 CHF	Verhältnis MS/GK 3.75 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 6'544'443 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.27 %
		Verkehrswert VW 6'408'000 CHF	Leerstand Dezember 2022 0.15 %
		 Heizung Gas	

KÜNTEN		Bellikonerstasse 2	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 55'080 CHF	Verhältnis MS/VW 4.60 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 3/431 m²	Mieterspiegel MS 77'760 CHF	Verhältnis MS/GK 4.60 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 270 m²	Gestehungskosten GK 1'688'944 CHF	Leerstand Berichtsperiode - %
		Verkehrswert VW 1'690'000 CHF	Leerstand Dezember 2022 - %
		 Heizung Heizöl	

OFTRINGEN		Irisweg 9-11	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 18'908 CHF	Verhältnis MS/VW 4.06 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 20/1'328 m²	Mieterspiegel MS 237'216 CHF	Verhältnis MS/GK 4.14 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 5'727'553 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.36 %
		Verkehrswert VW 5'844'000 CHF	Leerstand Dezember 2022 4.35 %
		 Heizung Gas	

RUPPERSWIL

Rigistrasse 1



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
6/402 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
60'818 CHF
 Mieterspiegel MS
85'860 CHF
 Gestehungskosten GK
2'014'790 CHF
 Verkehrswert VW
1'990'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.31 %
 Verhältnis MS/GK
4.26 %
 Leerstand Berichtsperiode
 - %
 Leerstand Dezember 2022
 - %

Heizung
Heizöl

SPREITENBACH

Haselstrasse 10



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
8/560 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
98'930 CHF
 Mieterspiegel MS
141'120 CHF
 Gestehungskosten GK
4'196'113 CHF
 Verkehrswert VW
4'210'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.35 %
 Verhältnis MS/GK
3.36 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.53 %
 Leerstand Dezember 2022
 - %

Heizung
Gas

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons		
	 Wohnungen (Anz./m ²) 135/11'063 m²	Mieteinnahmen 2'015'757 CHF	Verhältnis MS/VW 4.33 %	
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'952 m²	Mieterspiegel MS 2'659'798 CHF	Verhältnis MS/GK 4.38 %	Leerstand Berichtsperiode 5.68 %
		Gestehungskosten GK 60'683'249 CHF	Verkehrswert VW 61'381'000 CHF	Leerstand Dezember 2022 3.79 %

FREIBURG		Route Mon-Repos 5-5A-5B-5C-5D-7-7A	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 1'064'205 CHF	Verhältnis MS/VW 4.67 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 49/3'655 m²	Mieterspiegel MS 1'163'610 CHF	Verhältnis MS/GK 4.62 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'827 m²	Gestehungskosten GK 25'176'532 CHF	Verkehrswert VW 24'920'000 CHF
			Leerstand Dezember 2022 4.06 %
		 Heizung Gas	 CO ₂ C 37.42

GIVISIEZ		Route du Mont Carmel 9-11-13-15-17	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 951'552 CHF	Verhältnis MS/VW 4.24 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 54/4'875 m²	Mieterspiegel MS 974'232 CHF	Verhältnis MS/GK 4.19 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 23'271'844 CHF	Verkehrswert VW 22'960'000 CHF
			Leerstand Dezember 2022 3.47 %
		 Heizung Fernheizung	 CO ₂ B 19.38
		 Photovoltaik-Leistung 120.80 KW	

VILLARS-SUR-GLÂNE		Route de la Glâne 128-130	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW 3.87 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 32/2'533 m²	Mieterspiegel MS 521'956 CHF	Verhältnis MS/GK 4.27 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 125 m²	Gestehungskosten GK 12'234'874 CHF	Verkehrswert VW 13'501'000 CHF
			Leerstand Dezember 2022 - %
		 Heizung Gas	

GENEVE Kennzahlen des Kantons




 Wohnungen (Anz./m ²) 233/13'554 m²	 Geschäftsfläche (m ²) 2'370 m²	Mieteinnahmen 4'241'545 CHF	Verhältnis MS/VW 3.66 %
		Mieterspiegel MS 4'280'196 CHF	Verhältnis MS/GK 3.79 %
		Gestehungskosten GK 112'801'421 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.35 %
		Verkehrswert VW 117'050'000 CHF	Leerstand Dezember 2022 0.23 %

GENEVE Avenue d'Aire 56



 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 680'862 CHF	Verhältnis MS/VW 3.55 %	Leerstand Berichtsperiode 1.03 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 30/1'759 m²	Mieterspiegel MS 694'620 CHF	Verhältnis MS/GK 3.54 %	Leerstand Dezember 2022 0.21 %
 Geschäftsfläche (m ²) 2'041 m²	Gestehungskosten GK 19'598'300 CHF	Heizung Heizöl CO₂ E 62.26	
	Verkehrswert VW 19'560'000 CHF		

MEYRIN Allée des Petites Fugues 2-4-6-8



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 640'749 CHF	Verhältnis MS/VW 3.81 %	Leerstand Berichtsperiode 0.07 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 30/1'964 m²	Mieterspiegel MS 641'484 CHF	Verhältnis MS/GK 3.86 %	Leerstand Dezember 2022 - %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 16'606'639 CHF	Heizung Heizöl CO₂ D 52.71	
	Verkehrswert VW 16'820'000 CHF		

MEYRIN Chemin du Vieux-Bureau 104-106



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 519'184 CHF	Verhältnis MS/VW 3.61 %	Leerstand Berichtsperiode 0.05 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 28/1'850 m²	Mieterspiegel MS 519'444 CHF	Verhältnis MS/GK 3.95 %	Leerstand Dezember 2022 0.30 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 13'135'597 CHF	Heizung Gas CO₂ C 37.39	
	Verkehrswert VW 14'400'000 CHF		

ONEX Chemin de la Traille 3-19-23-27-29-31-33



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'041'914 CHF	Verhältnis MS/VW 3.52 %	Leerstand Berichtsperiode 0.16 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 63/3'867 m²	Mieterspiegel MS 1'048'080 CHF	Verhältnis MS/GK 3.71 %	Leerstand Dezember 2022 1.58 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 28'284'018 CHF	Heizung Fernheizung CO₂ B 17.46	
	Verkehrswert VW 29'800'000 CHF		

VERNIER

Route de l'Usine-à-Gaz 2-4


 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./m²)
54/2'647 m²

 Geschäftsfläche (m²)
210 m²

 Mieteinnahmen
874'915 CHF

 Mieterspiegel MS
892'212 CHF

 Gestehungskosten GK
22'685'730 CHF

 Verkehrswert VW
23'780'000 CHF

 Verhältnis MS/VW
3.75 %

 Verhältnis MS/GK
3.93 %

 Leerstand Berichtsperiode
0.56 %

 Leerstand Dezember 2022
 - %

 Heizung
Fernheizung
B 19.24
VERNIER

Avenue Louis-Casaï 41


 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./m²)
28/1'467 m²

 Geschäftsfläche (m²)
119 m²

 Mieteinnahmen
483'921 CHF

 Mieterspiegel MS
484'356 CHF

 Gestehungskosten GK
12'491'137 CHF

 Verkehrswert VW
12'690'000 CHF

 Verhältnis MS/VW
3.82 %

 Verhältnis MS/GK
3.88 %

 Leerstand Berichtsperiode
0.09 %

 Leerstand Dezember 2022
 - %

 Heizung
Fernheizung
B 14.75

WAADT Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m²)
70/4'568 m²

 Geschäftsfläche (m²)
910 m²

Mieteinnahmen
318'375 CHF

Mieterspiegel MS
1'119'036 CHF

Gestehungskosten GK
27'533'894 CHF

Verkehrswert VW
27'786'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.03 %

Verhältnis MS/GK
4.06 %

Leerstand Berichtsperiode
0.32 %

Leerstand Dezember 2022
- %

MONTREUX Route de Brent 27-29-31



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./m²)
17/1'071 m²

 Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
291'293 CHF

Mieterspiegel MS
295'152 CHF

Gestehungskosten GK
7'437'836 CHF

Verkehrswert VW
7'410'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.98 %

Verhältnis MS/GK
3.97 %

Leerstand Berichtsperiode
1.22 %

Leerstand Dezember 2022
- %

 Heizung
Heizöl

PAYERNE Rue de Lausanne 17-19-21



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./m²)
35/2'060 m²

 Geschäftsfläche (m²)
449 m²

Mieteinnahmen
- CHF

Mieterspiegel MS
385'860 CHF

Gestehungskosten GK
9'091'365 CHF

Verkehrswert VW
9'289'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %

Verhältnis MS/GK
4.24 %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand Dezember 2022
- %

 Heizung
Gas

VEVEY Avenue de Corsier 5-7, Rue des Moulins 25



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen (Anz./m²)
18/1'437 m²

 Geschäftsfläche (m²)
461 m²

Mieteinnahmen
27'082 CHF

Mieterspiegel MS
438'024 CHF

Gestehungskosten GK
11'004'693 CHF

Verkehrswert VW
11'087'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.95 %

Verhältnis MS/GK
3.98 %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand Dezember 2022
- %

 Heizung
Gas

ANDERE KANTONEN Kennzahlen der anderen Kantone



 Wohnungen (Anz./Fläche) 95/6'842 m²	 Gewerbeflächen 271 m²	Mietzinseinnahmen 176'507 CHF	Verhältnis MS/VW 3.64 %
		Verkehrswert VW 1'312'070 CHF	Verhältnis MS/EP 3.82 %
		Mieterspiegel MS 34'345'033 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.27 %
		Einstandspreis EP 36'046'000 CHF	Leerstand Dezember 2022 2.05 %

BASEL (BS) Ziegelhöfen 153



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 81'163 CHF	Verhältnis MS/VW 2.94 %	Leerstand Berichtsperiode 8.74 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 9/513 m²	Mieterspiegel MS 132'780 CHF	Verhältnis MS/GK 2.93 %	Leerstand Dezember 2022 - %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gesteungskosten GK 4'525'517 CHF	<hr/>  Heizung Gas	
		Verkehrswert VW 4'512'000 CHF	

GLARUS (GL) Aldergut 5-7



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 18'044 CHF	Verhältnis MS/VW 4.26 %	Leerstand Berichtsperiode - %
 Wohnungen (Anz./m ²) 16/1'306 m²	Mieterspiegel MS 222'948 CHF	Verhältnis MS/GK 4.47 %	Leerstand Dezember 2022 - %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gesteungskosten GK 4'982'638 CHF	<hr/>  Heizung Gas	
		Verkehrswert VW 5'230'000 CHF	

EMMENBRÜCKE (LU) Haldenstrasse 21-23-25



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 34'956 CHF	Verhältnis MS/VW 3.10 %	Leerstand Berichtsperiode 0.16 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 36/2'217 m²	Mieterspiegel MS 427'452 CHF	Verhältnis MS/GK 3.29 %	Leerstand Dezember 2022 1.87 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gesteungskosten GK 12'983'711 CHF	<hr/>  Heizung Gas	
		Verkehrswert VW 13'810'000 CHF	

ST. GALLEN (SG) Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 22'731 CHF	Verhältnis MS/VW 4.13 %	Leerstand Berichtsperiode 0.09 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 16/1'393 m²	Mieterspiegel MS 275'654 CHF	Verhältnis MS/GK 4.37 %	Leerstand Dezember 2022 1.04 %
 Geschäftsfläche (m ²) 271 m²	Gesteungskosten GK 6'314'727 CHF	<hr/>  Heizung Fernheizung	
		Verkehrswert VW 6'677'000 CHF	



Typ
Wohnbauten



Wohnungen (Anz./m²)
18/1'395 m²



Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
19'613 CHF

Mieterspiegel MS
253'236 CHF

Gestehungskosten GK
5'538'440 CHF

Verkehrswert VW
5'817'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.35 %

Verhältnis MS/GK
4.57 %



Heizung
Gas, Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.59 %

Leerstand Dezember 2022
7.06 %

09

Bericht der Prüfstelle



Rue de la Prairie 5-14-16, Martigny (VS)



Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Realstone Fondation de Placement,
Lausanne

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Realstone Fondation de Placement (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7-8 und 19-42) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

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

vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Liubov Chernikova
Zugelassene Revisionsexpertin

Genf, 26. April 2023

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



Realstone Fondation de Placement | Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung

10

Rechtliche Hinweise



Lochweg 14-14A, Buchs (AG)

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

Yannic Bartolozzi

Layout, Produktion und Fotolithografie

[KOMUNIK](#)

Druck

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

Disclaimer

Dieser Jahresbericht ist eine Übersetzung der offiziellen französischen Fassung. 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