

RDF

REALSTONE

RDF REALSTONE DEVELOPMENT FUND

ISIN CH0109058716 / SYMBOL SIX: RDF

HALBJAHRESBERICHT

PER 30. JUNI 2020 - UNGEPRÜFT





INHALT

- 05 Organisation
- 06 Der Fonds in Kürze
- 07 Standort der Immobilien
- 08 Vermögensrechnung
- 09 Erfolgsrechnung
- 10 Hypothekarische Verbindlichkeiten
- 11 Vergütungssätze
- 11 Vertragliche Zahlungsverpflichtungen
- 12 Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts (NAV)
- 13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 13 Angaben zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
- 14 In der Berichtsperiode getätigte Käufe und Verkäufe
- 16 Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton
- 16 Verteilung der Liegenschaften pro Typ
- 17 Liegenschaftenbestand des Fonds pro Kanton

Horgen Oberdorf, Zürich

Die Bauarbeiten am Projekt des Realstone Development Fund in Horgen Oberdorf (ZH) schreiten planmässig voran. Auf dem Baufeld A «Park» entstehen 77 Wohnungen für die zukünftigen Bewohner dieses Areals. Auf dem Baufeld C «Platz» wird eine Wohnüberbauung mit 134 Wohnungen und Geschäftslokalen im Erdgeschoss errichtet.

Für den Bau werden nachhaltige und umweltfreundliche Qualitätsmaterialien verwendet, deren Unterhalt einen geringen Aufwand erfordert. Damit wird für die Gebäude die Minergie-Zertifizierung angestrebt.



Horgen Oberdorf A, Zürich

Die Arbeiten an den Gebäudehüllen der insgesamt acht Baukörper auf dem Baufeld A «Park» konnten im August 2020 abgeschlossen werden. Die Übergabe der Gebäude ist für das erste Quartal 2021 vorgesehen.



Horgen Oberdorf C, Zürich

Auf dem Baufeld C «Platz» wurden Anfang 2020 die Erdbauarbeiten vollendet und gegenwärtig wird der Rohbau errichtet. Die Lieferung der Gebäude ist für den Spätsommer 2022 geplant.

ORGANISATION

Realstone Development Fund ist ein nach Schweizer Recht errichteter, dem Publikum zugänglicher Immobilienfonds. 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, den 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. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil. Realstone SA hat die Anlageentscheidungen[®] und daneben auch die Überwachung der Liegenschaftsverwaltungen an die Solvalor fund management S.A. delegiert.

Fondsleitung

Realstone SA, Av. d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Christian Niels, Verwaltungsratspräsident, Mitglied des Verwaltungsrats der Rilsa SA, Liegenschaftsverwaltung in Lausanne

Charles de Bavier, Vizepräsident, Rechtsanwalt, Partner der Kanzlei Kellerhals Carrard in Genf

Johannes Ehrensperger, Architekt, Teilhaber des Architekturbüros CCHE Architecture et Desing SA in Lausanne

Geschäftsleitung

Sandra Pelichet Michel, Geschäftsleitungsmitglied

Violaine Augustin-Moreau, Geschäftsleitungsmitglied

Sara Luzón Canto, Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich, vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima und Hervé Froidevaux (seit 31. Dezember 2019)

CBRE (Geneva) SA, Genf (seit 31. Dezember 2019) vertreten durch Isabelle Nesme und Sönke Thiedemann

Liegenschaftsverwaltungen

Alterimo Sàrl, 1003 Lausanne

Bernard Nicod SA, 1003 Lausanne

de Rham SA, 1001 Lausanne

Domicim SA, 1003 Lausanne

Gerama SA, 1701 Freiburg

Grange & Cie SA, 1227 Carouge

Gribi Bewirtschaftung AG, 4005 Basel

H&B Real Estate AG, 8004 Zürich

Multigestioni SA, 6600 Locarno

Privera AG, 3073 Gümligen

Régie du Rhône SA, 1000 Lausanne

Rilsa SA, 1002 Lausanne

Wincasa AG, 8404 Winterthur

Verwalter

Solvalor fund management SA, Av. d'Ouchy 4, 1006 Lausanne

Depotbank

Waadtländer Kantonalbank (BCV), Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

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

[®] Bestimmte Investitions- und Veräusserungsentscheidungen (insbesondere der Kauf und Verkauf von Liegenschaften bzw. der Erwerb und die Veräusserung von Beteiligungen) liegen in der Kompetenz der Fondsleitung.

DER FONDS IN KÜRZE

Kennzahlen

CHF	am 30.06.2020	am 30.06.2019
Gesamtvermögen	993'196'112.95	1'010'885'202.92
Nettofondsvermögen	684'350'000.46	672'161'198.24
Geschätzter Verkehrswert der vollendeten Liegenschaften	770'054'000.00	754'150'000.00
Geschätzter Verkehrswert des Baulands, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	216'500'000.00	247'040'000.00

Rechnungsperiode	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	NAV pro Anteil
01.01.–30.06.2020	5'062'500	684'350'000.46	135.18
01.01.–30.06.2019	5'062'500	672'161'198.24	132.77
01.01.–30.06.2018	5'062'500	660'850'649.39	130.54

Kennzahlen gemäss SFAMA-Richtlinie

	30.06.2020	30.06.2019
Mietausfallrate	① 18.18 %	8.75 %
Fremdfinanzierungsquote	27.71 %	30.06 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	57.34 %	62.44 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.70 %	0.87 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.02 %	1.37 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1.87 %	2.37 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.93 %	1.75 %
Ausschüttungsrendite	0.00 %	0.00 %
Ausschüttungsquote	0.00 %	0.00 %
Agio am 31.03	–6.42 %	–8.57 %
Anlagerendite	1.92 %	2.40 %

Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)

	② 30.06.2020	③ 30.06.2019	④ Seit Lancierung des Fonds
Realstone Development Fund	–5.95 %	–0.37 %	50.24 %
SXI Real Estate Funds® TR ⑤	–1.64 %	12.96 %	77.48 %

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

① Für die Mietausfallrate sind zur Hauptsache die beiden Liegenschaften Chemin du Pavillon in Genf (6.73%) und Route des Arsenaux in Freiburg (3.06%) verantwortlich.

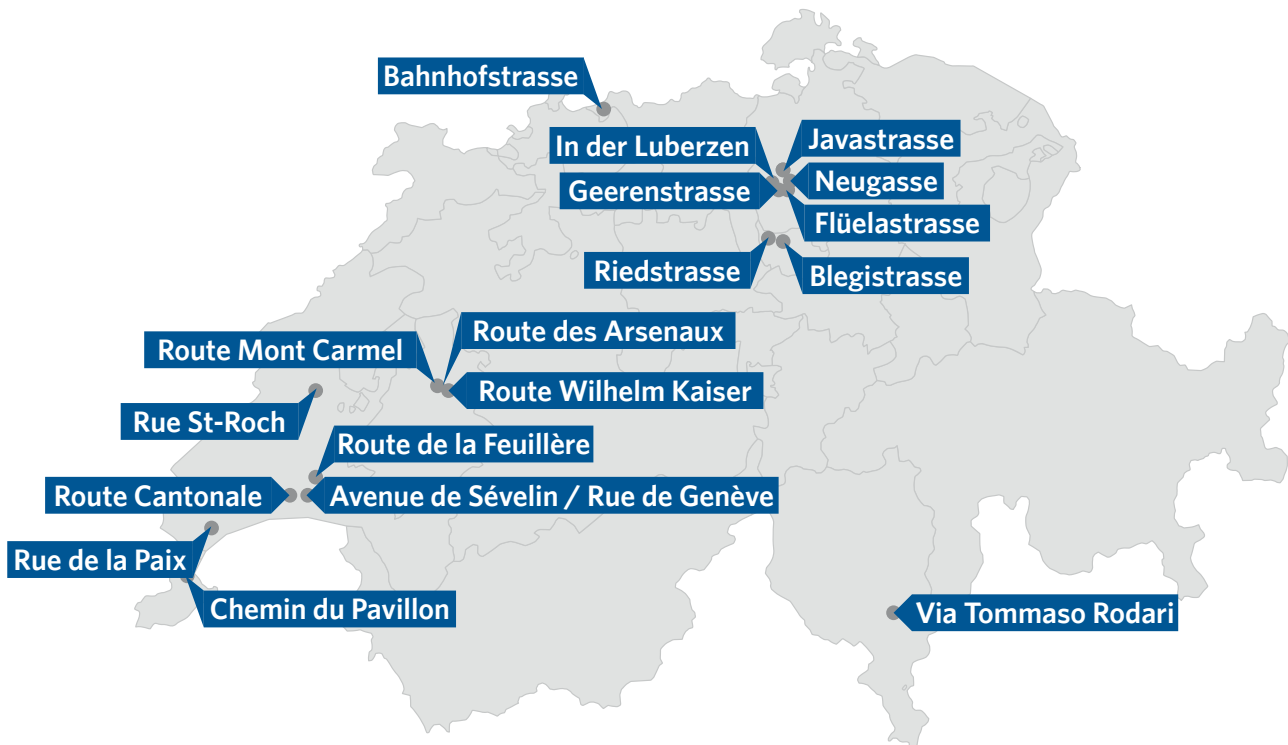
② Vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

③ Vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

④ vom 30. Juni 2010 bis 30. Juni 2020 (kumulierte Performance)

⑤ 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.

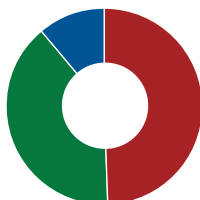
STANDORTE DER LIEGENSCHAFTEN



GLIEDERUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Nach strategischer Allokation

Nach Verkehrswert am 30. Juni 2020

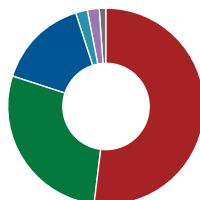


Core	49%
Development	40%
Value add	11%

Core: Objekte in sehr gutem Zustand.
Development: Laufende Entwicklungsprojekte.
Value add: Objekte mit Potenzial zur Steigerung des Mieterspiegels durch Entwicklung/Verdichtung/Renovation

Geographische Verteilung

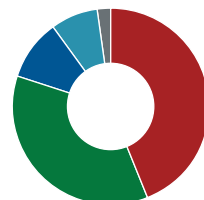
Nach Verkehrswert am 30. Juni 2020



Genferseeregion	52%
Zürich	28%
Espace Mittelland	15%
Zentralschweiz	2%
Nordwestschweiz	2%
Tessin	1%

Nach Verwendungszweck

Nach Mieterspiegel der bestehenden Liegenschaften am 30. Juni 2020



Wohnungen	44%
Büros	36%
Ladenflächen	10%
Parkplätze	8%
Sonstige	2%

VERMÖGENSRECHNUNG

CHF	am 30.06.2020	am 30.06.2019
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	5'135'729.76	5'959'843.39
Grundstücke		
Wohnbauten	468'844'000.00	459'990'000.00
Gemischte Liegenschaften	301'210'000.00	294'160'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	216'500'000.00	247'040'000.00
Total Grundstücke	986'554'000.00	1'001'190'000.00
Sonstige Vermögenswerte	1'506'383.19	3'735'359.53
Total Aktiven	993'196'112.95	1'010'885'202.92
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	145'017'500.00	145'477'500.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	13'838'211.47	16'776'819.29
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	128'397'500.00	155'514'700.90
Total Passiven	287'253'211.47	317'769'020.19
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	705'942'901.48	693'116'182.73
Geschätzte Liquidationssteuern	-21'592'901.02	-20'954'984.49
Nettofondsvermögen	684'350'000.46	672'161'198.24
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	690'699'937.59	666'012'131.70
Ausschüttung	-19'237'500.00	-9'618'750.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	12'887'562.87	15'767'816.54
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	684'350'000.46	672'161'198.24
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'062'500	5'062'500
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	5'062'500	5'062'500
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	135.18	132.77
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	1'931'105.14	770'143.67
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG

CHF	01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	15'677'267.83	15'913'442.77
Aktivierter Bauzinsen	936'456.33	883'509.71
Sonstige Erträge	140'120.27	101'311.89
Total Ertrag	16'753'844.43	16'898'264.37
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'365'983.26	1'637'326.34
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	937'871.59	439'060.29
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	142'420.43	136'407.19
Liegenschaftenverwaltung:		
Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer, usw.)	2'816'249.17	1'785'501.62
Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	1'013'844.68	1'049'249.33
Abschreibungen auf Grundstücken	603'581.93	426'077.84
Direkte Steuern	1'796'092.86	2'237'674.25
Schätzungs- und Prüfaufwand	138'703.35	144'655.10
Bankspesen	113'353.42	35'431.84
Publikations-, Druck- und andere Kosten	25'000.00	27'666.96
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	1'921'724.45	2'877'553.97
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	194'867.49	176'965.07
Total Aufwand	11'069'692.63	10'973'569.80
Erfolg		
Nettoertrag	5'684'151.80	5'924'694.57
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	15'340.01	113'991.72
Realisierter Erfolg	5'699'491.81	6'038'686.29
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	7'188'071.06	9'729'130.25
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	12'887'562.87	15'767'816.54
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	5'699'491.81	6'038'686.29
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	14'852'187.75	2'606'132.55
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	4'704'309.00	3'126'414.23
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	25'255'988.56	11'771'233.07
Vortrag von Kapitalgewinnen auf neue Rechnung	14'867'527.76	2'720'124.27
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	10'388'460.80	9'051'108.80
Total Vortrag auf neue Rechnung	25'255'988.56	11'771'233.07

HYPOTHEKARISCHE VERBINDLICHKEITEN

Aufstellung der hypothekarischen Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Fälligkeit
Kurzfristige Hypotheken			
Variabel	3'900'000.00	0.70 %	–
Variabel	114'325'000.00	0.50 %	–
Variabel	670'000.00	0.70 %	–
Variabel	24'187'500.00	0.50 %	–
Variabel	1'935'000.00	0.84 %	–
Total kurzfristige Hypotheken	145'017'500.00		
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
Fix	10'000'000.00	1.98 %	30.06.2021
Fix	9'625'000.00	2.65 %	30.06.2021
Fix	6'920'000.00	1.83 %	27.09.2022
Fix	6'000'000.00	1.65 %	15.10.2022
Fix	6'000'000.00	1.78 %	25.01.2023
Fix	4'527'500.00	2.25 %	30.06.2023
Fix	7'700'000.00	1.27 %	13.01.2024
Fix	21'285'000.00	1.51 %	01.04.2025
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	72'057'500.00		
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)			
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2025
Fix	4'600'000.00	1.09 %	30.06.2026
Fix	12'740'000.00	1.21 %	08.06.2027
Fix	30'000'000.00	1.30 %	31.03.2028
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	56'340'000.00		
Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	128'397'500.00		
Total	273'415'000.00	1.02 %	
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen		2.28 Jahre	

VERGÜTUNGSSÄTZE

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1)	① 1.00 %	0.42 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	n/a
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.4 Abs.2)	3.00 %	3.00 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben (Art. 19.4 Abs.2) ①	4.00 %	4.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau (Art. 19.4 Abs.2)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovation oder Umbau (Art.19.4 Abs.2)	SIA-Tarifs	3.00–11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19.4 Abs.2)	① 6.00 %	6.00 %

Vergütung an die Depotbank

Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19.8)	125.-/Position	125.-/Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19.2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können den Anlegern die in Artikel 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten belastet werden.

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung kann aus dem als Vertriebskommission vorgesehenen Teil der Verwaltungskommission Retrozessionen an Vertriebsträger und Vertriebspartner zahlen als Vergütung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Vermittlung von Fondsanteilen (Art. 19.6 des Fondsvertrags).

Die Fondsleitung gewährt keine Rabatte im Sinne der Transparenzrichtlinie der SFAMA vom 12. Juni 2014.

① Höchstsatz pro Jahr.

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

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

Art der Verpflichtung	Betrag in CHF
Grundstückskäufe	0.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	62.64 Millionen

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOIN-VENTARWERTS (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 13. September 2016) 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 zu-

künftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten Netto-Zahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkennntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.). Der zur Bewertung des Immobilienbestands herbeigezogene durchschnittliche, gewichtete Nettodiskontierungszinssatz erhöhte sich von 3.70 % (am 31.12.2019) auf 3.64 % (am 30.06.2020). Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 3.26 % und 5.20 %.

Es wurden nur einzelne Liegenschaften neu bewertet. Wie im Fondsvertrag vorgesehen werden alle Objekte für den Jahresbericht per 31. Dezember 2020 neu geschätzt.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZ-STICHTAG

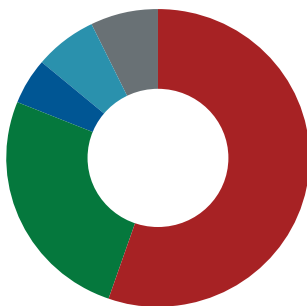
Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Halbjahresberichts wurde in der Liegenschaft in Bellinzona eine weitere Wohneinheit in Stockwerkeigentum verkauft.

ANGABEN ZU ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Covid-19

Die Fondsleitung hat eine Risikoanalyse vorgenommen, aus der sich die starke Positionierung des Portfolios im Sektor Wohnliegenschaften ergibt. Er dürfte sich in der derzeitigen Gesundheitskrise als besonders resistent erweisen.

Unsere Teams haben die Mietzinseinnahmen in einer eingehenden Analyse nach Immobiliensektoren gegliedert und bei den Geschäftsliegenschaften wurde der Qualität des Schuldners besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Diese detaillierte Analyse wurde durch unsere umfassende Kenntnis der Mieter erleichtert. Dabei zeigt sich unsere vergleichsweise geringe Abhängigkeit von den Sektoren, welche die potenziellen Auswirkungen der Gesundheitskrise am stärksten spüren dürften. Die tatsächlichen Mietzinseinnahmen nach Risikokategorien verteilen sich wie folgt:



Wohnliegenschaften	56.2%
Nicht betroffene Geschäftsliegenschaften	25.6%
Unkritische Geschäftsobjekte <i>Beispiele: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Kliniken, staatliche Einrichtungen</i>	
Wenig betroffene Geschäftsliegenschaften	8.0%
An Unternehmen und Unternehmer mit verlangsamer Aktivität vermietete Geschäftsobjekte <i>Beispiele: Büros und Gewerbeliegenschaften</i>	
Betroffene Geschäftsliegenschaften	3.1%
An Unternehmen und Unternehmer mit vorübergehend eingestellter Aktivität vermietete Geschäftsobjekte <i>Beispiele: Non-Food-Geschäfte, Restaurants, Coiffeurgeschäfte, Sportsclubs, Diskotheken, Kinos</i>	
Andere nicht betroffene Vermietungen	7.0%
<i>Beispiele: Parkplätze, Lager, Antennen</i>	

Einige Nutzungstypen der Geschäftsliegenschaften sind mit Gesuchen um Mietzinsstundungen und -herabsetzungen konfrontiert. Die Fondsleitung vertritt jedoch die Ansicht, dass die Mieten unverändert geschuldet sind. Ist der Mieter mit der Bezahlung von Mietzinsen, die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig werden, in Rückstand, so muss gestützt auf den Beschluss des Bundesrats vom 27. März 2020 eine Frist von mindestens 90 Tage gewährt werden. Wie vom Bundesrat am 1. Juli 2020 angekündigt, nimmt die Fondsleitung die Vernehmlassung zum Gesetz Covid-19 über die Gewerbemieten zur Kenntnis, das eine Aufteilung der Mieten zwischen Mietern und Vermietern vorsieht. Um die Interessen der Anleger zu schützen, prüft die Fondsleitung Gesuche der Mieter Fall für Fall nach objektiven Kriterien, um in dieser ausserordentlichen Situation die bestmögliche Lösung zu finden. Bis heute und obwohl einige Unsicherheiten bestehen könnten, ist die Fondsleitung der Ansicht, dass die Coronavirus-Pandemie keine materiellen Auswirkungen auf den Nettoinventarwert und die Ausschüttungsfähigkeit des Fonds haben wird.

IN DER BERICHTSPERIODE GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

Verkäufe

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis in CHF
TI, Bellinzone, Tommaso Rodari 20a	STWE, eine Wohnung + Parkplatz	20.01.2020	620'000.00
TI, Bellinzone, Tommaso Rodari 20a	STWE, eine Wohnung + Parkplatz	24.01.2020	540'000.00
TI, Bellinzone, Tommaso Rodari 20a	STWE, eine Wohnung + Parkplatz	24.02.2020	305'000.00
TI, Bellinzone, Tommaso Rodari 20a	STWE, eine Wohnung + Parkplatz	24.02.2020	305'000.00
Gesamtverkäufe			1'770'000.00

Käufe

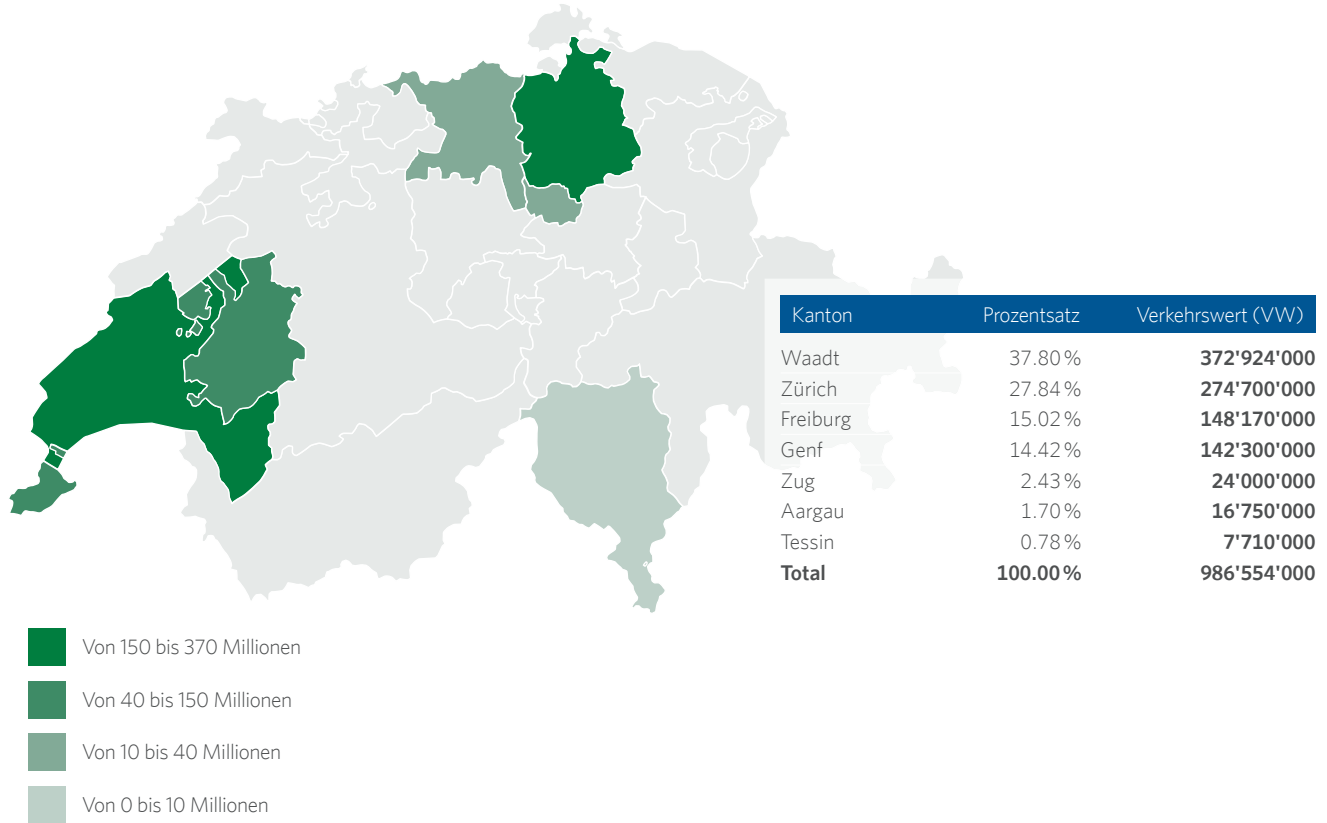
Vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 fanden keine Käufe statt.

Gland A7

Das Bauprojekt in Gland umfasst 2 Grundstücke mit den drei Bauabschnitten A7, A8 und A9, die etappenweise erstellt werden. Im Juni 2020 erhielt der Fonds die Baubewilligung für die erste Etappe A7, in der ein Gebäude mit 33 Wohnungen und einer auf die Rue de la Paix ausgerichteten Geschäftsfläche im Erdgeschoss errichtet wird. Das entstehende Gebäude wird mit dem Minergie-Label P zertifiziert. Die Übergabe ist für die zweite Jahreshälfte 2022 vorgesehen.



VERTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN NACH VERKEHRSWERT PRO KANTON



VERTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN PRO TYP

ZUSAMMENGEFASSTE ZAHLEN DES FONDS	GEWERBEBAUTEN	BAUPROJEKTE	WOHNBAUTEN	GEMISCHTE BAUTEN
Wohnungen (Anzahl/qm)	3/369	-/-	1'097/60'346	-
Gewerbeflächen (qm)	70'808	25'012	4'110	-
Mietzinseinnahmen	5'460'196	928'602	9'288'469	-
Mieterspiegel (MS)	18'938'613	2'327'695	20'327'021	-
Einstandspreis (EP)	292'027'175	192'017'082	377'771'192	-
Verkehrswert (VW)	301'210'000	216'500'000	468'844'000	-
Verhältnis MS/VW	6.29 %	1.08 %	4.34 %	-
Verhältnis MS/EP	6.49 %	1.21 %	5.38 %	-

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

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON

RDF SCHWEIZ	
	
KENNZAHLEN DES FONDS	
Wohnungen (Anz./qm)	1'100 / 60'715
Geschäftsfläche (qm)	99'930
Mieteinnahmen [®]	15'677'268
Annualisiert Mieterspiegel (MS)	41'593'329
Einstandspreis (EP)	861'815'448
Verkehrswert (VW)	986'554'000
Verhältnis MS/VW	4.22 %
Verhältnis MS/EP	4.83 %
Leerstand Berichtsperiode	17.17 %
Leerstand Juni 2020	21.62 %

AARGAU	
	
KENNZAHLEN DES KANTONS	
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	- / -
Geschäftsfläche (qm)	1'684
Mieteinnahmen	136'493
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	274'942
Einstandspreis (EP)	17'624'154
Verkehrswert (VW)	16'750'000
Verhältnis MS/VW	1.64 %
Verhältnis MS/EP	1.56 %
Leerstand Berichtsperiode	0.71 %
Leerstand Juni 2020	0.74 %

Rheinfelden, Bahnhofstrasse 21

PROJEKT IM BAU	
	
Typ	Im Bau
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	- / -
Geschäftsfläche (qm)	1'684
Mieteinnahmen	136'493
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	274'942
Einstandspreis (EP)	17'624'154
Verkehrswert (VW)	16'750'000
Verhältnis MS/VW	1.64 %
Verhältnis MS/EP	1.56 %
Leerstand Berichtsperiode	0.71 %
Leerstand Juni 2020	0.74 %

FREIBURG	
	
KENNZAHLEN DES KANTONS	
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	388 / 16'970
Geschäftsfläche (qm)	12'166
Mieteinnahmen	2'741'161
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	7'670'492
Einstandspreis (EP)	135'569'698
Verkehrswert (VW)	148'170'000
Verhältnis MS/VW	5.18 %
Verhältnis MS/EP	5.66 %
Leerstand Berichtsperiode	28.40 %
Leerstand Juni 2020	25.58 %

Freiburg, Route de Wilhelm Kaiser 4, 8, 10

	
CO ₂ 15.00 B IDC 192.00 B	
Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	154 / 5'671
Geschäftsfläche (qm)	457
Mieteinnahmen	898'628
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'930'320
Einstandspreis (EP)	37'673'508
Verkehrswert (VW)	42'950'000
Verhältnis MS/VW	4.49 %
Verhältnis MS/EP	5.12 %
Leerstand Berichtsperiode	7.53 %
Leerstand Juni 2020	3.17 %

Freiburg, Route des Arsenaux 6, 8, 10

	
Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	234 / 11'299
Geschäftsfläche (qm)	2'520
Mieteinnahmen	1'369'375
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	3'918'360
Einstandspreis (EP)	74'665'892
Verkehrswert (VW)	83'270'000
Verhältnis MS/VW	4.71 %
Verhältnis MS/EP	5.25 %
Leerstand Berichtsperiode	29.73 %
Leerstand Juni 2020	23.50 %

Givisiez, Route du Mont-Carmel 1, 3, 5^①

	
Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	- / -
Geschäftsfläche (qm)	9'189
Mieteinnahmen	473'158
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'821'812
Einstandspreis (EP)	23'230'298
Verkehrswert (VW)	21'950'000
Verhältnis MS/VW	8.30 %
Verhältnis MS/EP	7.84 %
Leerstand Berichtsperiode	47.88 %
Leerstand Juni 2020	53.61 %

GENÈVE	
	
KENNZAHLEN DES KANTONS	
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	- / -
Geschäftsfläche (qm)	22'590
Mieteinnahmen	1'706'531
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	9'267'132
Einstandspreis (EP)	135'404'117
Verkehrswert (VW)	142'300'000
Verhältnis MS/VW	6.51 %
Verhältnis MS/EP	6.84 %
Leerstand Berichtsperiode	42.76 %
Leerstand Juni 2020	54.40 %

Le Grand-Saconnex, Chemin du Pavillon 2^①

	
Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	- / -
Geschäftsfläche (qm)	22'590
Mieteinnahmen	1'706'531
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	9'267'132
Einstandspreis (EP)	135'404'117
Verkehrswert (VW)	142'300'000
Verhältnis MS/VW	6.51 %
Verhältnis MS/EP	6.84 %
Leerstand Berichtsperiode	42.76 %
Leerstand Juni 2020	54.40 %

^① Die Liegenschaft gehört zu 100% der Axess Real Estate SA.

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON (FORTSETZUNG)

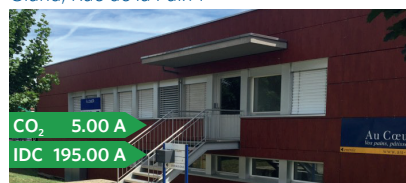
TESSIN	
	
KENNZAHLEN DES KANTONS	
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	13 / 1'302
Geschäftsfläche (qm)	–
Mieteinnahmen	68'230
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	281'520
Einstandspreis (EP)	7'663'155
Verkehrswert (VW)	7'710'000
Verhältnis MS/VW	3.65%
Verhältnis MS/EP	3.67%
Leerstand Berichtsperiode	56.18%
Leerstand Juni 2020	61.94%

Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20a ^①

	
Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	13 / 1'302
Geschäftsfläche (qm)	–
Mieteinnahmen	68'230
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	281'520
Einstandspreis (EP)	7'663'155
Verkehrswert (VW) ^②	7'710'000
Verhältnis MS/VW	3.65%
Verhältnis MS/EP	3.67%
Leerstand Berichtsperiode ^③	56.18%
Leerstand Juni 2020 ^③	61.94%

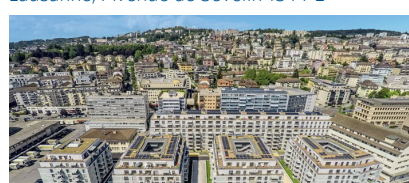
WAADT	
	
KENNZAHLEN DES KANTONS	
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	696 / 42'074
Geschäftsfläche (qm)	8'974
Mieteinnahmen	7'330'730
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	15'437'842
Einstandspreis (EP)	290'474'247
Verkehrswert (VW)	372'924'000
Verhältnis MS/VW	4.14%
Verhältnis MS/EP	5.31%
Leerstand Berichtsperiode	2.04%
Leerstand Juni 2020	2.23%

Gland, Rue de la Paix 1



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	1'612
Mieteinnahmen	224'917
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	449'834
Einstandspreis (EP)	16'627'405
Verkehrswert (VW)	19'076'000
Verhältnis MS/VW	2.36%
Verhältnis MS/EP	2.71%
Leerstand Berichtsperiode	0.00%
Leerstand Juni 2020	0.00%

Lausanne, Avenue de Sévelin 13 A-E



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	374 / 27'813
Geschäftsfläche (qm)	703
Mieteinnahmen	4'422'900
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	8'983'178
Einstandspreis (EP)	151'558'699
Verkehrswert (VW)	209'016'000
Verhältnis MS/VW	4.30%
Verhältnis MS/EP	5.93%
Leerstand Berichtsperiode	1.52%
Leerstand Juni 2020	1.92%

Lausanne, Avenue de Sévelin 15



Typ	Im Bau
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	4'509
Mieteinnahmen	–
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	484'035
Einstandspreis (EP)	11'164'883
Verkehrswert (VW)	14'100'000
Verhältnis MS/VW	3.43%
Verhältnis MS/EP	4.34%
Leerstand Berichtsperiode	0.00%
Leerstand Juni 2020	0.00%

Lausanne, Route de la Feuillère 11, 13, 15, 17, 27 ^①



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	73 / 6'161
Geschäftsfläche (qm)	–
Mieteinnahmen	1'064'849
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	2'153'988
Einstandspreis (EP)	41'853'500
Verkehrswert (VW)	54'000'000
Verhältnis MS/VW	3.99%
Verhältnis MS/EP	5.15%
Leerstand Berichtsperiode	1.57%
Leerstand Juni 2020	0.22%

Lausanne, Rue de Genève 95



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	1'720
Mieteinnahmen	153'576
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	307'152
Einstandspreis (EP)	4'913'322
Verkehrswert (VW)	4'834'000
Verhältnis MS/VW	6.35%
Verhältnis MS/EP	6.25%
Leerstand Berichtsperiode	0.00%
Leerstand Juni 2020	0.00%

St-Sulpice, Route Cantonale 97a, 97b, 99a, 99b



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	186 / 3'720
Geschäftsfläche (qm)	430
Mieteinnahmen	838'148
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'699'335
Einstandspreis (EP)	38'028'202
Verkehrswert (VW)	42'073'000
Verhältnis MS/VW	4.04%
Verhältnis MS/EP	4.47%
Leerstand Berichtsperiode	1.58%
Leerstand Juni 2020	2.37%

^① Liegenschaften im Stockwerkeigentum.

^② Unter der Annahme, dass die Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden.

^③ Die hohe Leerstandsquote ist auf die gewählte Strategie zurückzuführen, die Wohnungen im Stockwerkeigentum zu verkaufen.

Yverdon, Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	63 / 4'380
Geschäftsfläche (qm)	–
Mieteinnahmen	626'340
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'360'320
Einstandspreis (EP)	26'328'236
Verkehrswert (VW)	29'825'000
Verhältnis MS/VW	4.56%
Verhältnis MS/EP	5.17%
Leerstand Berichtsperiode	7.93%
Leerstand Juni 2020	8.59%

ZUG



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	2 / 250
Geschäftsfläche (qm)	10'856
Mieteinnahmen	548'764
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'643'505
Einstandspreis (EP)	23'632'880
Verkehrswert (VW)	24'000'000
Verhältnis MS/VW	6.85%
Verhältnis MS/EP	6.95%
Leerstand Berichtsperiode	33.30%
Leerstand Juni 2020	32.15%

Baar, Blegistrasse 21, 23 ^①



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	5'610
Mieteinnahmen	202'591
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	907'721
Einstandspreis (EP)	11'965'222
Verkehrswert (VW)	12'170'000
Verhältnis MS/VW	7.46%
Verhältnis MS/EP	7.59%
Leerstand Berichtsperiode	55.53%
Leerstand Juni 2020	54.25%

Cham, Riedstrasse 3, 5 ^①



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	2 / 250
Geschäftsfläche (qm)	5'246
Mieteinnahmen	346'173
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	735'784
Einstandspreis (EP)	11'667'658
Verkehrswert (VW)	11'830'000
Verhältnis MS/VW	6.22%
Verhältnis MS/EP	6.31%
Leerstand Berichtsperiode	5.70%
Leerstand Juni 2020	4.91%

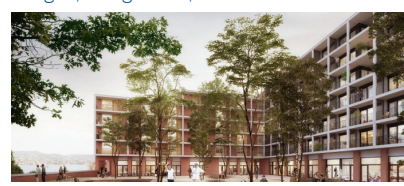
ZÜRICH



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	1 / 119
Geschäftsfläche (qm)	43'660
Mieteinnahmen	3'145'360
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	7'017'896
Einstandspreis (EP)	251'447'199
Verkehrswert (VW)	274'700'000
Verhältnis MS/VW	2.55%
Verhältnis MS/EP	2.79%
Leerstand Berichtsperiode	10.61%
Leerstand Juni 2020	12.16%

Horgen, Neugasse 8, 10



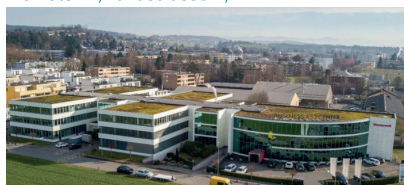
Typ	Im Bau
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	18'819
Mieteinnahmen	792'109
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'568'718
Einstandspreis (EP)	163'228'045
Verkehrswert (VW)	185'650'000
Verhältnis MS/VW	0.84%
Verhältnis MS/EP	0.96%
Leerstand Berichtsperiode	0.00%
Leerstand Juni 2020	0.00%

Urdorf, In der Luberzen 40, 42 ^①



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	7'539
Mieteinnahmen	645'873
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'666'360
Einstandspreis (EP)	24'257'767
Verkehrswert (VW)	22'790'000
Verhältnis MS/VW	7.31%
Verhältnis MS/EP	6.87%
Leerstand Berichtsperiode	22.48%
Leerstand Juni 2020	28.74%

Volketswil, Javastrasse 2, 4 ^①



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	7'354
Mieteinnahmen	589'613
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'526'473
Einstandspreis (EP)	24'102'043
Verkehrswert (VW)	24'050'000
Verhältnis MS/VW	6.35%
Verhältnis MS/EP	6.33%
Leerstand Berichtsperiode	22.91%
Leerstand Juni 2020	23.27%

Wallisellen, Geerenstrasse 10 ^①



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	– / –
Geschäftsfläche (qm)	3'178
Mieteinnahmen	359'895
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	730'162
Einstandspreis (EP)	13'613'510
Verkehrswert (VW)	13'320'000
Verhältnis MS/VW	5.48%
Verhältnis MS/EP	5.36%
Leerstand Berichtsperiode	1.49%
Leerstand Juni 2020	1.11%

^① Die Liegenschaft gehört zu 100% der Axess Real Estate SA.

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON (FORTSETZUNG)

Zürich, Flüelastrasse 6-12



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./qm)	1 / 119
Geschäftsfläche (qm)	6'770
Mieteinnahmen	757'870
Annualisierter Mieterspiegel (MS)	1'526'183
Einstandspreis (EP)	26'245'834
Verkehrswert (VW)	28'890'000
Verhältnis MS/VW	5.28%
Verhältnis MS/EP	5.81%
Leerstand Berichtsperiode	0.68%
Leerstand Juni 2020	0.68%



REALSTONE SA
www.realstone.ch

Headquarters
Av. d'Ouchy 6, CP1255
1006 Lausanne
+ 41 58 262 00 00

Branch
Bleicherweg 33
8002 Zürich
+41 58 262 00 47

Representative office
Esplanade de Pont-Rouge 2
1212 Grand-Lancy
+41 58 262 00 30