

21

22

RSF

REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**
JAHRESBERICHT AM 31 MÄRZ 2022

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Mitteilung der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	ESG-Aktionsplan (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)	11
	CO ₂ -Ausstoss und Wärmeverbrauchsindex (WVI)	13
	Teilnahme am GRESB-Benchmark	14
03	Immobilienbestand	
	Neuanschaffungen	16
	Gelieferte Projekte	17
	Laufende Bauvorhaben	18
	In Vorbereitung befindliche Vorhaben	19
	Perspektiven	19
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	21
	Ergebnis des Jahresberichts	22
05	Rechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	24
	Erfolgsrechnung	25
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	26
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	28
	Vergütungssätze	29
	Dividendenausschüttung	29
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	30
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	30
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	31
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	32
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	32
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	34
	Liegenschaftenbestand	35
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	66
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	68
	Disclaimer	68

01

Einleitung



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

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

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

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



Fribourg - Route des Arsenaux 6, 8, 10

Mitteilung der Fondsleitung

Sehr geehrte Investoren,

Das zum 31. März 2022 endende Geschäftsjahr war von vielen erfreulichen Ereignissen geprägt. Mit dem Zusammenschluss der beiden bisherigen Fonds Realstone Swiss Property (RSP) und Realstone Development Fund (RDF) gehört der neu vereinigte Fonds Realstone RSF zu den führenden Immobilienfonds der Schweiz. Er profitiert nun von einer besseren Diversifizierung der Immobilienrisiken sowohl auf der Ebene der Immobilientypen als auch auf geografischer und sektoraler Ebene. Dies führte zu einer Optimierung der Verwaltungskosten. Dank zahlreicher Neubauten und Aufstockungen von Wohnimmobilien im Rahmen der beiden Fonds haben sich die Energieeffizienz des Liegenschaftenbestands und der Wohnimmobilienanteil der Fonds verbessert. Hervorragende Aussichten für die Entwicklung der Mieteinnahmen ergeben sich auch aus den im Bau befindlichen Wohngebäuden.

Mit einer erfolgreichen Kapitalerhöhung von CHF 87.38 Millionen im Dezember 2021 konnten wichtige Neuschaffungen finanziert werden, welche die Präsenz des Fonds in der Deutschschweiz stärken und die geografische Diversifikation weiter verbessern. Der Erlös aus dieser Emission von 706'078 neuen Anteilen wurde ebenfalls verwendet, um die Fremdfinanzierungsquote des Fonds zu senken.

Während des Geschäftsjahres wurden 61 Wohnungen geliefert und vermietet, während mehrere Baustellen mit verschiedenen Baubewilligungen eingerichtet wurden. Entsprechend der Strategie des Fonds Realstone RSF wurden Verkäufe – vor allem von Gewerbeimmobilien – getätigt, um die im Bau befindlichen Projekte zu finanzieren.

Der Wert des vereinigten Portfolios stieg um 6.72 % von CHF 2'231.59 Millionen per 1. April 2021 auf CHF 2'381.62 Millionen per 31. März 2022. Der Nettoertrag beträgt CHF 44.11 Millionen.

Was die Nachhaltigkeit betrifft, so liefert die Strategie nach wie vor greifbare Ergebnisse, wie die Erlangung des GRESB-Status «Green Star» im Jahr 2021 für den RSP Fonds sowie für den RDF Fonds vor ihrer Vereinigung zeigt. Die Entwicklung neuer Projekte mit anspruchsvol-

len Nachhaltigkeitskriterien, die geplante Energiewende für den Immobilienbestand sowie zahlreiche durchgeführte Massnahmen bzw. installierte Photovoltaikanlagen setzen positive Signale, die es dem Fonds Realstone RSF ermöglichen werden, seinen CO₂-Fussabdruck

Realstone SA strebt an, der nachhaltigste, innovativste und leistungsfähigste Immobilien-Vermögensverwalter der Schweiz für Investoren und Mieter zu werden

deutlich zu senken und einen durchschnittlichen CO₂-Ausstoss von 20 kg/m²/Jahr bis 2031 zu erreichen. Mit einem klar definierten Aktionsplan in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, ESG) strebt Realstone SA an, der nachhaltigste, innovativste und leistungsfähigste Immobilien-Vermögensverwalter der Schweiz für Investoren und Mieter zu werden.

Daher wünsche ich Ihnen, liebe Investoren, viel Freude bei der Lektüre dieses ersten Jahresberichts des Fonds Realstone RSF.

Julian Reymond
CEO von Realstone SA

CHF 2.38 Milliarden

Verwaltetes Immobilienvermögen



96

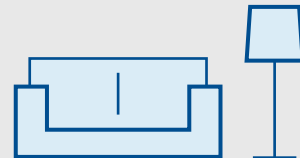
Liegenschaften
im Bestand am
31.03.2022



Dividende pro
Anteil, aus-
gezahlt am
08.07.2022

61

Wohnungen im
Geschäftsjahr
2021-2022
geliefert



152 Tonnen

CO₂-Ausstoss, der in
den nächsten 10 Jah-
ren durch die Program-
me Equiwatt und Eco21
vermieden wird

Durchschnittliche CO₂- Aus-
stoss im 2021

28.06 kg/m²/Jahr

Durchschnittlicher WVI im 2021

370 MJ/m²/Jahr

Photovoltaik-Leistung
am 31.03.2022

858 kW

Kennzahlen

Die Angaben per 31. März 2021 stammen vom Realstone Swiss Property Fund. Dieser übernahm den Realstone Development Fund am 31. Mai 2021 rückwirkend zum 1. April 2021 und bildete infolge der Zusammenlegung den neu benannten Fonds Realstone RSF.

	am 31.03.2022 CHF	am 31.03.2021 CHF
Kennzahlen		
Gesamtvermögen	2'451'563'133.08	1'214'918'198.58
Nettofondsvermögen	1'707'324'736.15	874'169'255.65
Geschätzter Verkehrswert der vollendeten Liegenschaften	2'143'777'000.00	1'193'516'000.00
Geschätzter Verkehrswert des Baulands, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	237'838'000.00	0.00

Rechnungsperiode	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	NAV pro Anteil	Ordentlicher Ertrag	Ausgeschüttete Kapitalgewinne	Total
31.03.2022	•13'415'491	1'707'324'736.15	127.27	3.30	0.20	3.50
31.03.2021	7'008'380	874'169'255.65	124.73	3.55	0.10	3.65
31.03.2020	6'570'357	813'038'540.57	123.74	3.60	0.05	3.65

	am 31.03.2022	am 31.03.2021
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
Mietausfallrate	•10.65 %	•5.01 %
Fremdfinanzierungsquote	27.01 %	25.69 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.11 %	62.89 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79 %	0.86 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.01 %	1.08 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4.90 %	3.76 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.62 %	2.99 %
Ausschüttungsrendite	2.63 %	2.53 %
Ausschüttungsquote	100.37 %	98.39 %
Agio	4.51 %	15.85 %
Anlagerendite	5.11 %	3.86 %

Periode	•2022	2021	•Seit Lancierung des Fonds	Berichtsjahr 2021/2022
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Realstone	-8.78 %	1.29 %	122.88 %	-5.05 %
SXI Real Estate Funds® TR•	-4.17 %	7.32 %	137.78 %	2.41 %

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

- Am 1. Juni 2021 wurde jeder der 5'062'500 Anteile des übernommenen Fonds Realstone Development Fund gegen 1.12613 Anteile des übernehmenden Fonds Realstone Swiss Property, neu Realstone RSF genannt, ausgetauscht, was insgesamt 5'701'033 zusätzliche Anteile ergibt. Ausserdem wurden 706'078 neue Anteile am 10. Dezember 2021 ausgegeben.
- Davon entfallen 0.22 % auf Leerstände infolge von Renovationen.
- Davon entfallen 0.26 % auf Leerstände infolge von Renovationen.
- Vom 1. Januar bis 31. März 2022.
- Vom 25. Juni 2008 bis 31. März 2022 (kumulierte Performance).
- Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julian Reymond

CEO

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA

Zürich

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima,
Hervé Froidevaux (bis zum 31. Dezember 2021)
und M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

Genf

vertreten durch Isabelle Nesme
(bis zum 31. Dezember 2021), Yves Cachemaille
(seit dem 1. Januar 2022) und Sönke Thiedemann

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfungsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Liegenschaftsverwaltungen

Alterimo Sàrl

1023 Crissier (bis zum 30. September 2021)

Axess Management SA

1212 Lancy

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brollet SA

1227 Carouge

de Rham SA

1001 Lausanne

Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

Gendre & Emonet SA

1820 Montreux (bis zum 30. Juni 2021)

Gerama SA

1701 Freiburg

Grange & Cie SA

1208 Genf

Gribi Bewirtschaftung AG

4005 Basel (bis zum 30. September 2021)

H&B Real Estate AG

8004 Zürich (bis zum 30. September 2021)

Intercity Verwaltungs AG

8008 Zürich (bis zum 30. Juni 2021)

Multigestioni SA

6600 Locarno

Naef Immobilier Genève SA

1206 Genf (bis zum 30. Juni 2021)

Privera AG

3073 Gümligen

Régie du Rhône SA

1000 Lausanne (bis zum 30. Juni 2021)

Rilsa SA

1002 Lausanne

Wincasa AG

8404 Winterthur

Die Strategie des Fonds Realstone RSF konzentriert sich hauptsächlich auf Wohnobjekte, die gut erreichbar sind und sich in der Nähe von Geschäften, Schulen und Arbeitsplätzen befinden und in den urbanen Zentren der Schweiz und ihrer Peripherie liegen. Sie befinden sich grösstenteils in den folgenden Regionen: Genferseeregion, Nordwestschweiz, Espace Mittelland und Zürich (vom BfS definierte Regionen). Der Fonds hat im Berichtsjahr, entsprechend seiner Strategie, seine auf Steigerung der Erträge aus Wohnliegenschaften ausgerichtete Anlagepolitik fortgesetzt, vor allem durch verschiedene Ankäufe und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien zur Finanzierung der im Bau befindlichen

Projekte. Die geplante Sanierung des Bestands zur Optimierung des Energieverbrauchs, die Verdichtung von Gebäuden, wo dies möglich ist, sowie die Entwicklung neuer Projekte ermöglichen eine Wertschöpfung, die zur Konsolidierung der Fondserträge führt und den Wert der Gebäude steigern wird. Die Strategie des Fonds Realstone RSF besteht darin, die Allokation an den Wohnsektor durch den Verkauf von Gewerbeimmobilien und den Bau von Wohnimmobilienprojekten auf 70 % zu erhöhen.

Lage am Immobilienmarkt

Das Ende der Gesundheitsmassnahmen im ersten Quartal 2022 prägt die sich erholende Schweizer Konjunktur. Die Beschäftigung steigt, und die Arbeitslosigkeit scheint wieder auf das Niveau vor der Pandemie zurückgekehrt zu sein. Diese Erholung wird jedoch durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, insbesondere auf den Rohstoffmarkt, gebremst. Die direkten Folgen dieses Konflikts dürften für die Schweiz aufgrund ihrer geringen Verflechtungen mit Russland und der Ukraine begrenzt bleiben.

Auf dem Immobilienmarkt ist der Bedarf an Wohnflächen im Jahr 2021 weiter gestiegen. Gründe dafür sind einerseits die Demokratisierung der Telearbeit, die durch die Covid-19-Krise verstärkt wird, und andererseits die zunehmende Alterung der Schweizer Bevölkerung, die sich kontinuierlich auf die Zusammensetzung der Haushalte und damit auf die Wohnungsdichte auswirkt.

Der Abwärtstrend beim Wohnungsbau setzte sich 2021 fort, gleichzeitig stabilisierten sich jedoch die neuen

Bewilligungsgesuche (+2 % gegenüber 2020). Zudem werden weitere Eigentumsobjekte neu gebaut und die Nachfrage nach Umbau- und Sanierungsarbeiten ist gross. Mittelfristig bleiben die Aussichten für das Baugewerbe erfreulich, mit neuen Baubewilligungsgesuchen von +12 % im Jahr 2021.

Die Leerstandsrate für Mietwohnungen sank erstmals seit zwölf Jahren von 2.75 % auf 2.49 %. Dies lässt sich auf den positiven Bevölkerungsbilanzsaldo 2021 (+66'200 Einwohner, davon +52'000 Wanderungssaldo gemäss den provisorischen Zahlen des BfS) sowie auf den gestiegenen Wohnflächenbedarf zurückführen, der sich positiv auf die Nachfrage ausgewirkt zu haben scheint. Umgekehrt führt der Rückgang des Wohnungsbaus zu einem Rückgang des Angebots.

• *Le Covid freine l'urbanisation*, Crédit Suisse, März 2022.

• *Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung in Tausend, von 2017 bis 2021*, Bundesamt für Statistik (BfS), September 2021.

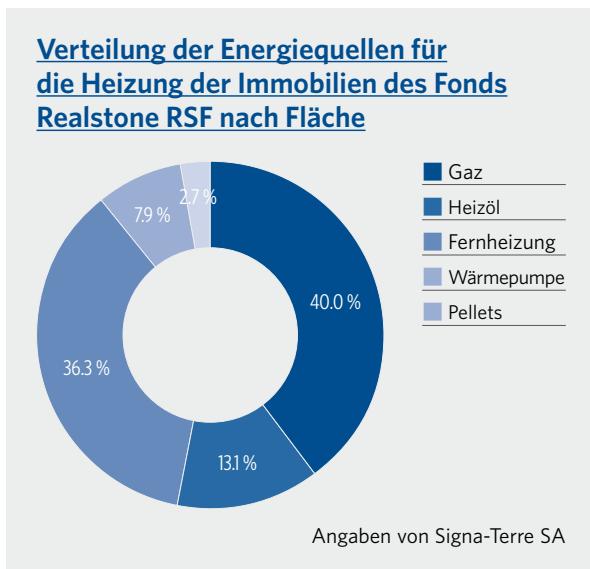
02

Nachhaltigkeit



ESG-Aktionsplan (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

Realstone SA, seit 2020 Unterzeichnerin des Globalen Pakts der Vereinten Nationen, hat einen ESG-Aktionsplan (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) verabschiedet, der es ihr ermöglicht, 9 der 17 Ziele der UNO für nachhaltige Entwicklung (SDGs) zu beeinflussen. Dieser besteht aus Massnahmen, die mit Hilfe von Leistungskennzahlen (KPIs) definiert werden und zeitlich messbar sind, um konkrete Ziele bis 2031 zu erreichen. Die Tabelle auf der nächsten Seite fasst sie zusammen.



Die Energiewende, die darauf gerichtet ist, den Einsatz von fossilen Brennstoffen zu beenden und den CO₂-Ausstoss des Immobilienbestandes zu reduzieren, stellt eine der grössten Herausforderungen dar. Dies erfordert erhebliche Investitionen in Immobilien zur Verbesserung ihrer Energieeffizienz, beispielsweise durch die Erneuerung der thermischen Hülle der Immobilien und den

Austausch von Heizanlagen. Realstone SA verfolgt eine durchdachte Planung zur Vornahme dieser Arbeiten in den kommenden Jahren. Ziel ist es, bis 2031 einen durchschnittlichen CO₂-Ausstoss von 20 kg/m²/Jahr für alle Immobilien im verwalteten Bestand zu erreichen, einschliesslich der Liegenschaften des Fonds Realstone RSF. Dies ist ein wichtiger erster Schritt, um sich letztendlich der CO₂-Neutralität zu nähern.

Einige Massnahmen können schnell und einfach durchgeführt werden und führen zu sofortigen Ergebnissen, wie der Austausch von herkömmlichen Glühbirnen durch LED-Lampen, die Reparatur defekter Regelventile sowie die Überprüfung und optimierte Einstellung von Heizanlagen. In diesem Sinne sollen die 2021 im Rahmen der Programme Equiwatt (Waadt) und Eco21 (Genf) durchgeführten Massnahmen den CO₂-Ausstoss des Immobilienbestands des Fonds Realstone RSF in den nächsten 10 Jahren um 152 Tonnen reduzieren und jährlich 42.81 MWh Strom einsparen. •

Darüber hinaus wird die geplante Installation von Photovoltaik-Kraftwerken auf den Dächern von Immobilien direkt dazu beitragen, den Anteil erneuerbarer Energien und den Eigenverbrauch zu erhöhen. Zudem wurde im Jahr 2021 die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge geprüft. So sollen bis 2022 15 % der unterirdischen Parkplätze vorverkabelt werden. Über die Nachfrage der Mieter hinaus wird dieser Schritt langfristig den Wert der Liegenschaften steigern.

Weitere Informationen zur gesamten ESG-Strategie und zu den durchgeführten Massnahmen finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2021, den Realstone SA auf ihrer Website veröffentlicht hat.



• Angaben von Services industriels de Lausanne (SIL) und von Services Industriels de Genève (SIG) zur Verfügung gestellt. Weitere Details finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2021 der Realstone SA

Unser ESG-Aktionsplan

		Weg zur CO ₂ -Neutralität	
Verringerung des CO ₂ -Ausstosses des Immobilienbestands Realstone RSF			
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Ziele 2031	Key-Performance-Indikator (KPI)
Umwelt 	Energieoptimierung		
	Feinere Einstellung der Heizanlagen	100 % des Bestands eingestellt	Anzahl der unterzeichneten Energieoptimierungsverträge
	Effizientere elektrische Geräte bereitstellen	100 % des besichtigten Bestands	Anzahl besuchter Wohnungen
	Energiewandel hin zu null CO₂		
	Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen	100 % des mit erneuerbaren Energien beheizten Bestandes	Energieverteilung der Immobilien (%)
	Verringerung des CO ₂ -Ausstosses über unsere nachhaltigen Investitionen (Renovierung der thermischen Hülle und Heizungsaustausch)	20 kg/m ² /Jahr	Gemessenes CO ₂
	Produktion von erneuerbaren Energien		
	Installation von Photovoltaikanlagen (PV)	7,5 MW Leistung	Installierte Leistung (kW)
	Förderung der Biodiversität		
	Umsetzung von Massnahmen zur Förderung der Biodiversität	Eine positive Beeinflussung der Biodiversität haben	Anzahl der eingerichteten Projekte

		Der Mensch im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten	
Zufriedenheit der Stakeholder			
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Ziele 2031	Key-Performance-Indikator (KPI)
Gesellschaft 	Wohlbefinden der Mieter		
	Verbesserung der Qualität und Angebot neuer RealstoneLeistungen	Note 7 von 10 für den gesamten Bestand	Mittlere Weiterempfehlungsrates
	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	100 % der Mieter informiert	% kontaktierte Mieter
	Installation von Elektroladestationen und Selbstbedienungspumpen für Fahrräder	In 100 % des Bestandes verfügbar	% der ausgerüsteten Immobilien

		Transparenz und Langfristigkeit	
Stärkung unserer Unternehmensführung			
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Ziele 2031	Key-Performance-Indikator (KPI)
Unternehmensführung 	UNGC (United Nations Global Compact)		
	Jährliche Überprüfung der SDGs	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht
	GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)		
	Einbindung und Konsolidierung der Nachhaltigkeit in unsere Geschäftsleitung	Verbesserung unserer GRESB-Bewertung	Score GRESB
	GRI (Global Reporting Initiative)		
	Standardisierung unseres jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Erhöhung der Transparenz gegenüber unseren Investoren	Audierte GRI

CO₂-Ausstoss und Wärmeverbrauchsindex (WVI)

Parallel zu den Massnahmen, die als Beitrag zu den SDGs umgesetzt werden, verfolgt Realstone SA den CO₂-Ausstoss und Wärmeverbrauchsindex (WVI) der Liegenschaften jedes ihrer Fonds entsprechend den Normen für Energieausweise für Gebäude gemäss SIA Merkblatt 2031. Die CO₂-Äquivalenz des Immobilienbestands des Fonds Realstone RSF wird anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs der Immobilien berechnet, im Gegensatz zu anderen Verwaltern von Immobilienvermögen, die sich auf den Gebäudeenergieausweis der Kantone (reinen GEAK) stützen, der den theoretischen Verbrauch berücksichtigt.

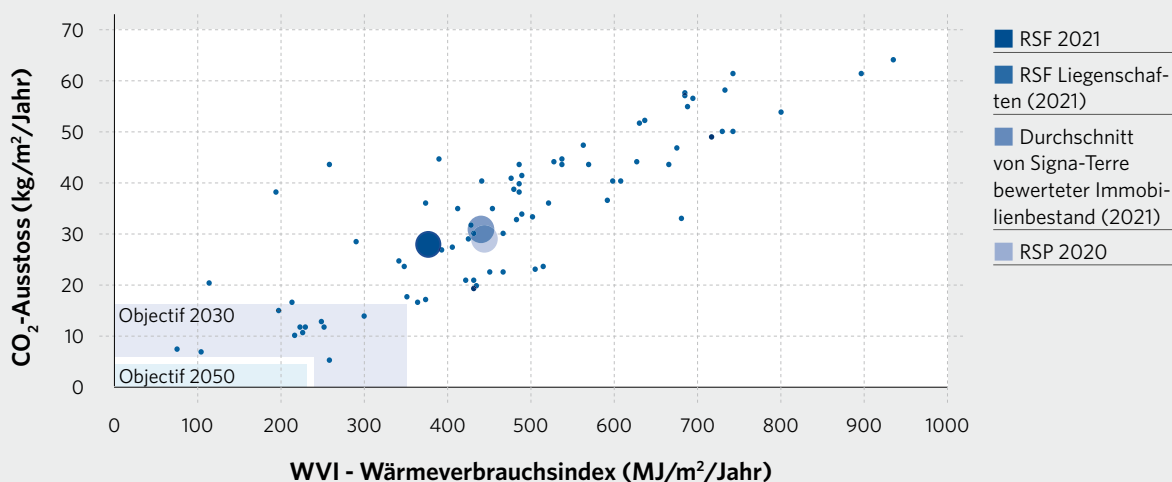
Die Komplexität des Klimawandels und die Berechnung des CO₂-Ausstosses entwickeln sich ständig weiter, im Einklang mit dem technologischen Fortschritt und den Standards, die von den zuständigen Entscheidungsgremien entwickelt werden. Die Indikatoren 2030 und 2050 in der folgenden Grafik wurden von [Signa-Terre SA](#), einem Unternehmen, das sich auf die Erfassung von Energiedaten von Gebäuden spezialisiert hat, geschätzt. Sie stehen im Einklang mit dem Pariser Abkommen (COP21) und dem Merkblatt zur energetischen Gebäudeerneuerung

(SIA 2047). Sie werden in kg/m²/Jahr für den CO₂-Ausstoss und in MJ/m²/Jahr für den Wärmeverbrauchsindex (WVI) gemessen.

Realstone SA ist bestrebt, bis 2031 durchschnittlich 20 kg/m²/Jahr CO₂-Emissionen für alle Immobilien des verwalteten Bestands zu erreichen. 2021 betrug sie 28.06 kg/m²/Jahr für den Fonds Realstone RSF. Der durchschnittliche CO₂-Ausstoss des Fonds Realstone RSF im Jahr 2021 ist höher als der des Realstone Swiss Property Fund (RSP) im Jahr 2020 (26.8 kg/m²/Jahr) aufgrund eines kälteren Winters als der vorherige, der zu einem Anstieg des Heizbedarf geführt hat. Der durchschnittlichen CO₂-Ausstoss des Immobilienbestands des Fonds Realstone RSF liegt unter dem des gesamten Immobilienbestands, für den Signa-Terre SA diese Daten erhoben hat (30.6 kg/m²/Jahr).

Der durchschnittliche Wärmeverbrauchsindex (WVI) des Bestands des Fonds Realstone RSF beträgt 378 MJ/m² für 2021, verglichen mit 441 MJ/m² für den gesamten von Signa-Terre im selben Jahr gemessenen Bestand und 445 MJ/m² für den RSP Bestand im Jahr 2020.

Energieprofil der Liegenschaften des Fonds Realstone RSF



Daten von Signa-Terre SA für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 zur Verfügung gestellt. Die durchschnittlichen Werte für den CO₂-Ausstoss und den Wärmeverbrauchsindex des Immobilienbestands des Fonds Realstone RSF enthalten keine Daten für die nachfolgend aufgeführten Immobilien, entweder weil sie im Berichtsjahr verkauft wurden, oder weil sie nach dem 1. Juli 2020 geliefert oder erworben wurden, oder weil sie sich im Bau befinden oder weil sie von einem einzigen gewerblichen Mieter bewohnt werden (kein Zugang zu Verbrauchsaufzeichnungen): Blegistrasse 21-23 in Baar (ZG), Geerenstrasse 10 in Wallisellen (ZH), Via Tommaso Rodari 20A in Bellinzona, Neugasse - Baufeld A, B1, B2, B3 und C - in Horgen (ZH), Rte de Sous-la-Ville 8 in Puidoux (VD), Maulbeerstrasse 33 in Basel, Blattenmoosstrasse 2-4 in Luzern, Chemin de Mon-Repos 3-5 in Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Avenue de Sévelin in Lausanne, Rue de Savoie 4 in Gland (VD), Route de Chippis 68E, 70A, 70C in Sitten, Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153, 161 in Meilen (ZH), Avenue d'Ouchy 10-12 in Lausanne, Rue de Genève 95 in Lausanne, Bahnhofstrasse 21 in Rheinfelden (AG).

Teilnahme am GRESB-Benchmark

Entsprechend ihrem Beitritt zum Global Compact der Vereinten Nationen und mit dem Ziel, die Führung ihrer Aktivitäten kontinuierlich zu verbessern, hat Realstone SA die von ihr verwalteten Immobilienfonds bereits 2021 in den [Global Real Estate Sustainability Benchmark \(GRESB\)](#) aufnehmen lassen. Dies ermöglicht es dem Unternehmen, seine ESG-Strategie transparenter und verständlicher zu gestalten und sich einem standardisierten Bewertungsinstrument in der Schweiz und international zu unterwerfen. Diese Vergleichskriterien basieren auf der Untersuchung eines internationalen Benchmarks, der aus über 1'500 Unternehmen besteht, die insgesamt ein Immobilienvermögen im Wert von USD 6'400 Milliarden verwalten, um Verbesserungspotenziale besser zu identifizieren. In diesem Rahmen erlangten der bisherigen Realstone Swiss Property (RSP) Fonds und der Realstone Development Fund (RDF) Fond, die nun im

Fonds Realstone RSF zusammengefasst sind, 2021 den GRESB-Status «Green Star», beide jeweils mit einer Note von 71 (von 100). Die Fondsleitung setzt alles daran, die Positionierung des Fonds im Rahmen des GRESB kontinuierlich zu verbessern.

Die Fonds Realstone Swiss Property (RSP) und Realstone Development Fund (RDF), die nun im Fonds Realstone RSF zusammengefasst sind, erlangen 2021 den GRESB-Status «Green Star», beide mit einer Note von 71 (von 100)



03

Immobilienbestand





Les Rives de Bramois/Route de Chippis 68E, 70A, 70C, Sitten

Dieses rein Wohnzwecken dienende Objekt, das November 2021 erworben und sich derzeit in der Bauphase befindet, ist im Herzen eines neuen Viertels gelegen. Auf drei Liegenschaften und insgesamt 1'898 m² verteilt, umfasst das Projekt 42 Wohnungen - von Studios bis zu 2.5-Zimmer-Wohnungen - und deckt somit einen echten Bedarf, insbesondere aufgrund der direkten Nähe zum Spital Wallis. Das Projekt legt grossen Wert auf nachhaltige Entwicklung und Natur. Besonderes Augenmerk wurde auf die Gebäudehülle gelegt, um die Anforderungen des Minergie-Labels zu erfüllen. Die Warmwasser- und Heizungsproduktion wird durch Wärmepumpen und Photovoltaikmodule, die auch Strom erzeugen, sichergestellt. Die Gestaltung der Aussenanlagen trägt zur Geselligkeit und Lebensqualität des Viertels bei. Dank der Permakultur-Gemeinschaftsgärten sind die Anwohner in der Lage, aromatischen Pflanzen sowie Obst und Gemüse anzubauen. Neben der Herstellung von lokalem Honig fördern die auf dem Grundstück aufgestellten Bienenstöcke die Bestäubung der Bepflanzungen. In der näheren Umgebung finden sich Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel und eine Zufahrt zur Autobahn. Die Lieferung ist für Ende 2022 geplant.

Innovationsmeile/Alte Landstrasse 135-139-144-153-161, Meilen (ZH)

Auf den Höhen von Meilen am Nordufer des Zürichsees gelegen, weist dieses Mehrfamilienhaus ein grosses

Entwicklungspotenzial auf. Das Innovationsmeile-Projekt wird auf fortschrittliche Weise Wohnen, Gewerbe, Handwerk und Leichtindustrie im Zeichen von Nachhaltigkeit und sozialer Mischung, den Markenzeichen von Realstone, vereinen. Es erfüllt reale Marktbedürfnisse an einem dynamischen Standort wie der Gemeinde Meilen und ermöglicht es dem Fonds Realstone RSF, seine Präsenz in der Deutschschweiz zu stärken und gleichzeitig die geografische Diversifikation seines Immobilienportfolios zu verbessern. Aus zeitlicher Sicht nimmt der Verwaltungsprozess seinen erwarteten Gang, mit der Einreichung eines Teilnutzungsplans im Mai 2022, gefolgt von der Baubewilligung.

Neuhegi, Winterthur (ZH)

Das im April 2022, also nach Abschluss des Berichtsjahres, erworbene Projekt wird 108 Wohnungen mit 2 bis 4.5 Zimmern auf insgesamt 8'014 m² sowie 615 m² Gewerbefläche umfassen. Es befindet sich in einem neuen, aufstrebenden Viertel, das nicht nur Wohnen und Wirtschaft ideal miteinander verbindet, sondern auch mit seinen zahlreichen Grünflächen, Spielplätzen und autofreien Zonen sowie der Nähe zum SBB-Bahnhof Winterthur Hegi begeistert. Bauqualität und erstklassige Energieeffizienz sind ebenfalls prägend für dieses Projekts, das bis Ende 2024 geliefert werden soll.

Gelieferte Projekte

Halle-15/Avenue de Sévelin 15, Lausanne

Dieses ehemalige Industriegebäude im Herzen der Waadtländer Hauptstadt und in Nachbarschaft von allen Annehmlichkeiten wurde komplett umgebaut und renoviert. Die ersten Mieter zogen im September 2021 ein. Das Objekt umfasst 48 Wohnungen mit echtem Industriecharakter, der sich an ein urbanes Publikum richtet, das auf der Suche nach Raum und Komfort ist. Die Einheiten reichen von 1.5 Zimmern auf 45 m², 2.5 Zimmern auf 70 m² bis zu Duplex-Wohnungen mit Balkonen mit Panoramablick auf der obersten Etage. Dank Fernheizung (gespeist von der Müllverbrennungsanlage) und einem Dach aus hochmodernen Photovoltaik-Ziegeln profitiert die Immobilie von einer erstklassigen Energieeffizienz. Die Baubewilligung für die Gewerbeterteile im Erdgeschoss wurde im Oktober 2021 erteilt. Die Arbeiten sind im Gange und die Lieferung soll in zwei Etappen erfolgen, im September und Dezember 2022.

Avenue de Chailly 2, Lausanne

Die vier Wohnungen (2 bis 4 Zimmer), die durch die zweigeschossige Aufstockung entstanden sind, wurden im August 2021 von ihren Mietern bezogen. Zwei wei-

tere 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen wurden ebenfalls im ersten Stock geschaffen, womit sich die Gesamtzahl der Wohnungen auf 13 erhöht. Neben der Installation eines Aufzugs im Innenhof und der Schaffung von Balkonen verfügt dieses Gebäude aus den 1930er Jahren über einen anerkannten historischen Charakter und hat dank der Renovierung der Fassade und der damit verbundenen Freilegung der bisher unter einer Metallstruktur verborgenen, sehr ästhetischen äusseren Steinsäule seinen ursprünglichen Glanz wiedererlangt. Das Gebäude befindet sich im Herzen von Chailly - einem begehrten Stadtteil von Lausanne, der gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist - mit vielen Geschäften in unmittelbarer Nähe.

Rue de Savoie 4, Gland (VD)

Diese Liegenschaft mit 9 Wohnungen auf einer Fläche von 1'022 m² und 345 m² Kellerraum wurde im Dezember 2021 fertig gestellt. Es ist mit Photovoltaik-Modulen und einer Wärmepumpe ausgestattet. Es liegt in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den Schienenverkehr durch den SBB-Bahnhof und an das Strassennetz.



Laufende Bauvorhaben

Horgen-Oberdorf/Neugasse, Horgen (ZH)

Nach Auslieferung der 77 Wohnungen im Teil A «Park» im März und April 2021 wird der Teil C «Platz» mit 134 Wohnungen im September 2022 eingeweiht. Die Baubewilligungen für die Etappen B2 und B1 sind im September 2021 bzw. im Januar 2022 rechtskräftig geworden. Für die Phase B1 «Fabrik» bleibt die denkmalgeschützte Gebäudehülle der ehemaligen Schweiter-Textilfabrik erhalten und wird den umgestalteten Flächen einen echten Industriecharakter verleihen. Es entstehen 92 Lofts mit grosszügigen Räumen und Flächen für kommerzielle Aktivitäten. In Phase B2 entstehen 137 Wohnungen als Neubau mit hochwertigen und nachhaltigen Materialien in einem Gebäude mit Holzstruktur. Nach Abschluss dieser beiden Phasen wird eine neue Brücke den Standort mit dem darunter liegenden SBB-Bahnhof verbinden. Diese Teile B1 und B2 sollen im April 2024 vermietet werden. Teil B3 befindet sich in der Entwicklungsphase.

La Combaz/Rue de la Paix, Gland (VD)

Im sich entwickelnden nachhaltigen Stadtteil La Combaz erfolgt die Entwicklung der Parzelle in drei Etappen A7, A8 und A9. Die Arbeiten im Abschnitt A7 haben Anfang 2021 begonnen, der Rohbau wurde im April 2022 fertiggestellt und das Gebäude wird Ende des Jahres geliefert. Es wird aus 33 Wohnungen von 2.5 bis 4.5 Zimmern bestehen. Es ist mit dem Minergie-P-Label ausgezeichnet und wird mit Photovoltaik-Modulen sowie einer nachhaltigen Fernwärmequelle durch tiefe Geothermie ausgestattet. Neben 2'670 m² für Wohnungen sind im Erdgeschoss 200 m² für Gewerbeflächen ausgewiesen. Ende 2020 auf den Prüfstand gestellt, wurde die Bewilligung für das Abbruch- und Wiederaufbauprojekt auf der Parzelle A9 im September 2021 rechtskräftig und die



Arbeiten begannen im Mai 2022. Es bietet Wohnungen, Geschäfte und Büros. Was die Parzelle A8 betrifft, so wird das Gebäude derzeit von den Mietern der A9 (Kindertagesstätte, Denner) besetzt, so lange die Bauzeit andauern. Das gesamte Viertel profitiert von einem guten Mix aus Wohnungen und Geschäften sowie der direkten Nähe zum SBB-Bahnhof und der Autobahnanbindung.

Rue du Bugnon 6-8-10, Lausanne

Die Arbeiten an dieser Immobilie werden im August 2022 abgeschlossen. Es wurden nicht nur eine Überholung des Daches und die Modernisierung der Heizanlage vorgenommen, um eine bessere Energieeffizienz zu erreichen, sondern auch die Einrichtung des Dachgeschosses und die Installation von Velux, Fenstern und Balkonen, um drei Lofts und eine 2.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss zu schaffen. Die Panoramabalkone sowie der Blick auf den Genfersee und die Kathedrale verleihen diesen im Herzen von Lausanne gelegenen Unterkünften ein aussergewöhnliches Flair.

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

Mit dem Inkrafttreten der Baubewilligung im September 2021 begannen die Arbeiten zur Aufstockung eines Stockwerks an diesen beiden Wohngebäuden im Februar 2022, um 16 weitere Wohnungen zu schaffen. Es sollen Studios und 2.5-Zimmer-Wohnungen mit Balkon entstehen. Parallel zu diesen Arbeiten soll auch die Gebäudehülle renoviert werden. Die bestehenden Balkone werden entsprechend den geltend Normen saniert und das Dach des Ladenpavillons wird begrünt. Neben dem gesteigerten Komfort für die Mieter schafft diese Massnahme eine Fläche von rund 1'500 m², die zur Entwicklung der städtischen Fauna und Flora geeignet ist.

L'Esplanade/Les Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35, 41-47, La Chaux-de-Fonds (NE)

Alle Dächer des 294 Wohnungen umfassenden Komplexes sowie 80 % der Terrassen wurden saniert (thermische Hülle und Abdichtung), während die restlichen 20 % bis Ende Herbst 2022 fertiggestellt sein werden. Die Installation von Photovoltaikmodulen auf allen begrünt Dächern ist im Gange und wird im August 2022 abgeschlossen sein.

In Vorbereitung befindliche Vorhaben

Rue Gilbert 7, Meyrin (GE)

Das Baubewilligungsverfahren für dieses Projekt zur Renovierung und Aufstockung des Gebäudes läuft. Im September 2020 wurde das Baugesuch eingereicht und im November 2020 erhielt der Fonds den Vorentscheid und die Aufforderung zur Nachreichung von zusätzlichen Angaben. Zur Umsetzung der Anforderung der Baubehörde des Kantons Genf nach einer gemeinschaftlichen Umgestaltung der drei benachbarten Immobilien, wurde ein Gemeinschaftsprojekt zusammen mit BMR und in enger Zusammenarbeit mit dem Aufstockungsvorhaben der kommunalen Stiftung «Nouveau Meyrin», bei-

de Inhaber der Nachbarliegenschaften, entwickelt. Der Baubeginn ist für Anfang 2024 geplant. Geplant ist der Bau von 12 weiteren 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen durch Aufstockung um zwei Stockwerke im Einklang mit dem modernen Baustil des Stadtbereichs von Meyrin. Die Renovierung wurde durchgeführt, um eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz zu erreichen. Das Projekt sieht Photovoltaik-Module und eine extensive Dachbegrünung sowie den Anschluss an das Fernwärmesystem an. Für die Aussenbereiche ist eine qualitative Umgestaltung zum Nutzen der Anwohner geplant.

Aussichten

Die Aussichten sind erfreulich. Der Zusammenschluss der beiden bisherigen Fonds Realstone Swiss Property (RSP) und Realstone Development Fund (RDF) hat den neu gebündelten Fonds Realstone RSF zu einem der führenden Immobilienfonds der Schweiz gemacht. Dank seiner soliden Ergebnisse und seines diversifizierten, qualitativ hochwertigen Portfolios kann der Fonds zuversichtlich in die Zukunft blicken. Aufgrund der guten Standorte seiner Liegenschaften besteht ein geringes Marktrisiko und eine aktive Bewirtschaftung konnte die Leerstände reduzieren.



Die laufenden und anstehenden Projekte zur Renovierung, Verdichtung und Energieeffizienzverbesserung sowie die Untersuchung des Aufstockungspotenzials von mehreren Immobilien entsprechen den Erwartungen des

Es ist geplant, das Engagement im Wohnsektor schrittweise auf über 70 % zu erhöhen

Marktes und den Vorgaben des Bundes für die kommenden Jahre. Sie werden auch zur Erhöhung der Mieteinnahmen und des Wertes der Immobilien führen. Parallel dazu wird der Fonds weitere optimierte Liegenschaften verkaufen, um zusätzliche Kapitalgewinne zu erwirtschaften und einen Teil der Verkaufserlöse in Wertschöpfungsprojekte investieren.

Es ist auch geplant, das Engagement im Wohnungssektor durch die Lieferung von Wohnimmobilienprojekten im Bau und den möglichen Verkauf von gemischten oder kommerziellen Objekten schrittweise auf über 70 % zu erhöhen.

04

Bericht zum Geschäftsjahr

HALLE 15

Fondsvermögen

Zum 1. April 2021 wurden die 70 Liegenschaften des Fonds Realstone Swiss Property (RSP, übernehmender Fonds) im Wert von CHF 1'193.52 Millionen mit den 25 Liegenschaften des Realstone Development Fund (RDF, übernehmender Fonds) im Wert von CHF 1'038.07 Millionen zusammengeführt, wovon 5 Liegenschaften im Wert von CHF 205.75 Millionen durch die Immobiliengesellschaft Axess Real Estate SA gehalten werden. Der Portfoliowert des vereinigten Fonds Realstone RSF betrug

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beläuft sich auf CHF 127.27 und die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beträgt 5.11 %

somit zu Beginn des Berichtsjahres CHF 2'231.59 Millionen. Per 31. März 2022 beträgt er nun CHF 2'381.62 Millionen, was einer Zunahme von 6.72 % entspricht.

Im Berichtsjahr wurden zwei Gewerbeimmobilien an der Geerenstrasse 10 in Wallisellen (ZH) und an der Blegistrasse 21-23 in Baar (ZG) sowie zwei Stockwerkeigentumseinheiten an der Via Tommaso Rodari 20A in Bellinzona für CHF 28.38 Millionen verkauft. Drei Liegenschaften an der Alten Landstrasse 135-139-144-153 und an der Alten Landstrasse 161 in Meilen (ZH) sowie an der

Route de Chippis 68E, 70A, 70C in Sitten wurden für CHF 38.16 Millionen erworben. Das Nettoverkaufsvolumen im Geschäftsjahr beträgt somit CHF 9.78 Millionen. Am Bilanzstichtag umfasst das Portfolio 96 Liegenschaften. Der Wertzuwachs im Geschäftsjahr ist vor allem auf Investitionen in den Immobilienbestand sowie auf Neubewertungen der Liegenschaften zurückzuführen.

Die Ankäufe konnten durch die Kapitalerhöhung von CHF 87.38 Millionen im Dezember 2021 finanziert werden, wobei 706'078 neue Anteile ausgegeben wurden. Der Saldo dieser Transaktion wurde für den Erwerb nach Abschluss der Wohnbauten in Neuhegi in Winterthur (ZH) verwendet und ermöglichte auch eine Senkung der Fremdfinanzierungsquote des Fonds.

Das Nettovermögen des Fonds Realstone RSF beläuft sich per Ende Berichtsjahr auf CHF 1'707.32 Millionen. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt CHF 127.27 und die Anlagerendite im Geschäftsjahr 5.11 %.



Lausanne - Route de la Feuillère 11, 13, 15, 17 et 27

Ergebnis des Berichtsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31. März 2022 berücksichtigt die Vereinigung der Realstone Swiss Property Fonds (RSP, übernehmender Fonds) und des Realstone Development Fund (RDF, übernommener Fonds) zum 1. April 2021. Die Mieteinnahmen des neu vereinigten Fonds Realstone RSF belaufen sich per Jahresende auf CHF 88.37 Millionen (CHF 53.56 Millionen für RSP per 31. März 2021). Dieser Anstieg ist nicht nur auf die Vereinigung der Liegenschaften der beiden genannten ehemaligen Fonds zurückzuführen, sondern auch auf einen Anstieg der Mieteinnahmen. Neben der Vermarktung der 77 Wohnungen an der Neugasse 3-17 in Horgen (ZH) im März 2021 wurden im Berichtsjahr 61 Wohnungen an der Avenue de Chailly 2 und der Avenue de Sévelin 15 in Lausanne sowie an der Rue de Savoie 4 in Gland (VD) geliefert.

Bemerkenswert sind auch eine sehr zufriedenstellende Auslastung für das erste Gesamtjahr der Immobilie an der Route de Berne 2 in Lausanne und ein allgemeiner Rückgang der Leerstände dank einer dynamischen Verwaltung. Tatsächlich wurde im Geschäftsjahr ein Rückgang der Mietausfallrate von 11.62 % (Rate rekonstruiert aus den Zahlen der RSP- und RDF-Fonds per 31. März 2021) auf 10.65 % zum Jahresabschluss verzeichnet. Dieser Rückgang ist das Ergebnis der aktiven Vermarktung der gewerblichen Liegenschaften und der in den Jahren 2020 und 2021 gelieferten Projekte. Weiter ist anzumerken, dass ein bedeutender Teil dieser Mietausfallrate (6.88 %) auf Gewerbeobjekte aus dem Portfolio der Axess Real Estate SA resultiert, die in der Vermarktung sind oder im Berichtsjahr verkauft wurden.

Auf der Aktivseite wurde ein Betrag von CHF 3.03 Millionen für Bauzinsen ausgewiesen. Diese Bauzinsen stammen aus den Projekten in der Avenue Sévelin 15 in Lausanne, der Rue de la Paix in Gland (A7 und A9), der Neugasse in Horgen (B1, B2 und C). Zusammen mit der Summe der übrigen Erträge (CHF 1.13 Millionen) und der Beteiligung der Zeichner an den im Zusammenhang mit der Kapitalemission vom Dezember 2021 aufgelaufenen Nettoerträgen (CHF 1.58 Millionen) belaufen sich die Gesamterträge des Fonds Realstone RSF im Berichtsjahr auf CHF 94.11 Millionen (CHF 54.70 Millionen für RSP per 31. März 2021).

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 50 Millionen (CHF 30 Millionen für RSP per 31. März 2021). Dieser

Anstieg ist vor allem auf die Vereinigtheitlichung der beiden alten Fonds zurückzuführen. Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 5.67 Millionen (CHF 3.18 Millionen für RSP per 31. März 2021) und konnten dank niedrigeren durchschnittlichen Schulden (Abschluss neuer Kreditlinien mit günstigen Zinsen) optimiert werden. Die direkten Steuern belaufen sich auf CHF 6.29 Millionen und berücksichtigen die Auflösung früherer Rückstellungen.

Der Fonds Realstone RSF weist per 31. März 2022 einen Nettoertrag von CHF 44.11 Millionen aus, dazu kommen Kapitalgewinne in Höhe von CHF 139'569.45 aus dem Verkauf der beiden gewerblichen Liegenschaften Gerenstrasse 10 in Wallisellen (ZH) und Blegistrasse 21-23 in Baar (ZG) sowie dem Verkauf von zwei Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude Via Tommaso Rodari

Der Fonds Realstone RSF weist per 31. März 2022 einen Nettoertrag von CHF 44.11 Millionen aus

20A in Bellinzona. Das im Berichtsjahr erzielte Ergebnis beträgt CHF 44.25 Millionen (CHF 26 Millionen für RSP per 31. März 2021).

Mit CHF 36.82 Millionen nicht realisierter Kapitalgewinne und -verluste aus Neubewertungen von Liegenschaften (inkl. Liquidationssteuern) beläuft sich das Gesamtergebnis für den Fonds Realstone RSF auf CHF 81.06 Millionen (CHF 32.53 Millionen für RSP per 31. März 2021).

Der Nettoertrag dieser Periode ermöglicht es, eine Dividende von CHF 3.50 pro Anteil anzubieten. Dies wird durch einen Ausschüttungskoeffizienten (payout ratio) von 100.37 % veranschaulicht. Bei einem Börsenkurs per 31. März 2022 von CHF 133.00 pro Anteil beträgt die Ausschüttungsrendite 2.63 % (bei RSP 2.53 % per 31. März 2021).

05

Rechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 31.03.2022 CHF	am 31.03.2021 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	16'043'502.21	4'775'496.10
Grundstücke		
Wohnbauten	1'217'119'000.00	559'589'000.00
Gemischte Liegenschaften	314'253'000.00	290'096'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	612'405'000.00	343'831'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	237'838'000.00	0.00
Total Grundstücke	2'381'615'000.00	1'193'516'000.00
Sonstige Vermögenswerte	53'904'630.87	16'626'702.48
Total Aktiven	2'451'563'133.08	1'214'918'198.58
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	304'330'000.00	120'800'735.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	143'567'688.75	24'766'292.77
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	243'833'000.00	185'843'000.00
Total Passiven	691'730'688.75	331'410'028.07
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'759'832'444.33	883'508'170.51
Geschätzte Liquidationssteuern	-52'507'708.18	-9'338'914.86
Nettofondsvermögen	1'707'324'736.15	874'169'255.65
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Veränderung des Nettofondsvermögens	874'169'255.65	813'038'540.57
Nettofondsvermögen des übernommenen Fonds (Vereinigung)	693'581'613.24	—
Ausschüttung	-25'580'587.00	-23'981'803.05
Ausschüttung des übernommenen Fonds (Vereinigung)	-3'290'625.00	—
Saldo aus dem Anteilverkehr	87'381'537.77	52'584'661.15
Gesamterfolg	81'063'541.49	32'527'856.98
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'707'324'736.15	874'169'255.65
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	7'008'380	6'570'357
Emission nach Vereinigung	5'701'033	—
Ausgegebene Anteile	706'078	438'023
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	13'415'491	7'008'380
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	127.27	124.73
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	7'369'512.67	4'925'034.11
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00

Erfolgsrechnung

	bis 01.04.2021 zu 31.03.2022 CHF	bis 01.04.2020 zu 31.03.2021 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	88'366'440.30	53'563'660.70
Aktivierte Bauzinsen	3'031'035.25	—
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'584'290.23	556'289.21
Sonstige Erträge	1'129'268.73	572'834.63
Zinsen auf Bankguthaben	—	6'660.97
Total Ertrag	94'111'034.51	54'699'445.51
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5'667'736.98	3'181'571.14
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4'619'825.56	3'333'778.66
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	408'488.97	1'716'969.94
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer, usw.)	11'904'048.07	5'955'952.06
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	5'900'881.57	3'613'505.16
Abschreibungen auf Grundstücken	2'444'478.56	1'553'176.38
Direkte Steuern	6'286'284.28	4'087'813.77
Schätzungs- und Prüfaufwand	357'193.63	341'887.31
Bankspesen	164'083.69	93'659.48
Publikations-, Druck- und andere Kosten	48'223.20	40'707.64
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	10'580'247.42	5'566'637.44
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	1'623'580.94	512'910.40
Total Aufwand	50'005'072.87	29'998'569.38
Erfolg		
Nettoertrag	44'105'961.64	24'700'876.13
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	139'569.45	1'298'937.36
Realisierter Erfolg	44'245'531.09	25'999'813.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	36'818'010.40	6'528'043.49
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	81'063'541.49	32'527'856.98
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	44'245'531.09	25'999'813.49
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	978'979.94	380'880.58
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	1'082'542.04	1'261'414.91
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres des übernommenen Fonds (Vereinigung)	8'408'369.83	—
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres des übernommenen Fonds (Vereinigung)	5'444'121.77	—
Zur Verteilender Erfolg	60'159'544.67	27'642'108.98
Ausgeschüttetes Kapital	2'683'098.23	700'838.00
Ausgeschüttete Erfolg	44'271'120.70	24'879'749.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	46'954'218.93	25'580'587.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'843'820.99	978'979.94
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	6'361'504.75	1'082'542.04
Total Vortrag auf neue Rechnung	13'205'325.74	2'061'521.98

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
Aufstellung der hypothekarischen Verbindlichkeiten				
Kurzfristige Hypotheken				
Variabel	16'300'000.00	0.30 %	27.05.21	•14.04.22
Variabel	8'700'000.00	0.30 %	04.08.21	•14.04.22
Variabel	2'000'000.00	0.30 %	14.02.22	•14.04.22
Variabel	2'000'000.00	0.30 %	14.03.22	•14.04.22
Variabel	28'320'000.00	0.50 %	25.06.20	•21.04.22
Variabel	43'965'000.00	0.50 %	29.06.20	•21.04.22
Variabel	3'870'000.00	0.50 %	30.06.20	•21.04.22
Variabel	500'000.00	0.50 %	03.07.20	•21.04.22
Variabel	45'000.00	0.50 %	28.08.20	•21.04.22
Variabel	300'000.00	0.50 %	11.12.20	•21.04.22
Variabel	2'000'000.00	0.50 %	29.03.22	•21.04.22
Variabel	36'000'000.00	0.25 %	07.06.18	•28.04.22
Variabel	3'000'000.00	0.25 %	29.01.21	•28.04.22
Variabel	6'220'000.00	0.25 %	27.05.21	•28.04.22
Variabel	2'700'000.00	0.25 %	28.02.22	•28.04.22
Variabel	1'400'000.00	0.28 %	28.12.20	•28.04.22
Variabel	3'000'000.00	0.28 %	25.05.21	•28.04.22
Variabel	8'600'000.00	0.28 %	29.09.20	•28.04.22
Variabel	46'050'000.00	0.55 %	01.01.22	•28.04.22
Variabel	15'337'500.00	0.30 %	24.08.20	•29.04.22
Variabel	9'550'000.00	0.30 %	30.06.21	•29.04.22
Variabel	112'500.00	0.30 %	01.10.21	•29.04.22
Variabel	2'965'000.00	0.30 %	31.12.21	•29.04.22
Variabel	12'035'000.00	0.30 %	30.03.22	•29.04.22
Fix	9'580'000.00	2.19 %	01.07.14	16.07.22
Fix	1'000'000.00	2.19 %	01.09.14	16.07.22
Fix	3'250'000.00	1.83 %	30.07.18	27.09.22
Fix	3'530'000.00	1.83 %	30.07.19	27.09.22
Fix	6'000'000.00	1.65 %	30.06.21	15.10.22
Fix	6'000'000.00	1.78 %	30.07.18	25.01.23
Fix	10'000'000.00	0.35 %	15.07.20	15.03.23
Fix	10'000'000.00	2.00 %	09.10.15	31.03.23
Total kurzfristige Hypotheken	304'330'000.00			

• Monatlich erneuert

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
Hypotheken und andere ausstehende Verbindlichkeiten per 31. März 2022 (Fortsetzung)				
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	750'000.00	2.45 %	18.02.14	02.05.23
Fix	1'500'000.00	2.35 %	18.02.14	02.05.23
Fix	4'062'500.00	2.25 %	30.06.21	30.06.23
Fix	15'000'000.00	2.30 %	03.08.13	02.08.23
Fix	10'000'000.00	0.42 %	26.06.20	11.01.24
Fix	7'600'000.00	1.27 %	14.01.15	13.01.24
Fix	1'625'000.00	1.83 %	27.05.15	04.09.24
Fix	6'000'000.00	1.75 %	15.09.15	16.09.24
Fix	8'500'000.00	1.76 %	30.09.15	30.09.24
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.15	27.02.25
Fix	4'500'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fix	21'010'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fix	9'368'000.00	1.20 %	07.05.17	06.05.25
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
Fix	17'400'000.00	1.00 %	09.05.16	26.11.25
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.15	31.12.25
Fix	10'000'000.00	0.63 %	26.06.20	11.01.26
Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.12.17	30.06.26
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	151'315'500.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	12'577'500.00	1.21 %	09.06.18	08.06.27
Fix	7'000'000.00	0.74 %	28.06.19	27.06.27
Fix	11'000'000.00	0.50 %	01.04.11	30.11.27
Fix	15'000'000.00	0.85 %	26.06.20	11.01.28
Fix	30'000'000.00	1.30 %	31.03.18	31.03.28
Fix	9'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.15	06.03.29
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	92'517'500.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten per 31. März 2022				
	548'163'000.00			
Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite				
Fix	20'000'000.00	0.00 %	29.10.21	29.04.22
Fix	25'000'000.00	0.00 %	06.12.21	06.05.22
Fix	25'000'000.00	0.00 %	06.12.21	07.06.22
Fix	25'000'000.00	0.00 %	06.12.21	06.07.22
Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite	95'000'000.00			
Total Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	643'163'000.00	0.96 %		
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen				
	1.63 Jahr			

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Variabel	13'000'000.00	0.50 %	01.04.21	20.07.21
Variabel	105'000.00	0.30 %	04.08.21	01.10.21
Variabel	14'735'000.00	0.25 %	01.04.21	15.12.21
Variabel	29'000'000.00	0.55 %	01.04.21	16.12.21
Variabel	34'400'000.00	0.70 %	01.04.21	16.12.21
Variabel	40'000'000.00	0.28 %	01.04.21	17.12.21
Variabel	14'000'000.00	0.50 %	01.04.21	20.12.21
Variabel	16'049'500.00	0.30 %	01.04.21	24.12.21
Variabel	2'000'000.00	0.40 %	01.04.21	31.12.21
Variabel	2'998'696.80	0.50 %	01.04.21	31.12.21
Variabel	26'300'000.00	0.55 %	06.08.21	31.12.21
Variabel	5'000'000.00	0.55 %	27.05.21	31.12.21
Variabel	7'300'000.00	0.55 %	27.09.21	31.12.21
Variabel	7'450'000.00	0.55 %	09.11.21	31.12.21
Variabel	670'000.00	0.70 %	01.04.21	28.02.22
Fix	9'575'000.00	2.65 %	01.04.21	30.06.21
Fix	10'000'000.00	1.98 % / 0.40 %	01.04.21	31.12.21
Fix	6'000'000.00	2.35 % / 0.40 %	01.04.21	31.12.21
Fix	1'700'000.00	1.70 %	01.04.21	15.01.22
Fix	815'000.00	2.04 %	01.04.21	15.01.22
Fix	3'268'146.50	1.93 %	01.04.21	30.03.22

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

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

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe	0.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	142'055'000.00

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1) [•]	1.00 %	0.45 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	2.50 %
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) [•]	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)	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19.4 Abs.2) [•]	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19.7)	125.- /Position	125.- /Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19.2) [•]	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung kann aus dem als Vertriebskommission vorgesehenen Teil der Verwaltungskommission Retrozessionen an Vertriebspartner und Vertriebspartner als Vergütung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Vermittlung von Fondsanteilen zahlen (Art. 19.6 des Fondsvertrags). Die Fondsleitung gewährt keine Rabatte im Sinne der Verhaltensregeln der AMAS (5. August und 23. September 2021), die auf den 1. Januar 2022 in Kraft getreten sind.

Dividendenausschüttung

Für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 46'954'218.93 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 3.50 pro Anteil entspricht. Die Coupons Nr. 23 und 24 können am 8. Juli 2022 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 23 aus der Rendite des Immobilienvermögens	3.30
Coupon Nr. 24 aus dem Kapitalgewinn des Immobilienvermögens	0.20
Total	3.50

[•] Höchstsatz pro Jahr.

[•] Die Entwicklungskommission wurde mit Inkrafttreten des Fondsvertrages am 15. August 2019 eingeführt.

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der SFAMA-Richtlinie über die Immobilienfonds vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. Die Discounted Cash Flow-Methode basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten

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

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.). Der zur Bewertung des Immobilienbestands herbeigezogene durchschnittliche, gewichtete Nettodiskontierungszinssatz erhöhte sich von 3.52 % (am 31.03.2021) auf 3.91 % (am 31.03.2022). Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 3.30 % à 5.42 %. Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, ist von 3.08% (31. März 2021) auf 2.92% (31. März 2022) gesunken. Die auf die einzelnen Gebäude angewandten Sätze liegen zwischen 2.40 % und 4.38 %.

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

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

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Vereinigung von Realstone Swiss Property und Realstone Development Fund

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) hat die Vereinigung der beiden Immobilienfonds mit Bescheid vom 22. März 2021 genehmigt. Ein geprüfter Abschluss für beide Fonds wurde zum 31. März 2021 erstellt. Daraus ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 3.65 pro Anteil für Realstone Swiss Property und CHF 0.65 pro Anteil für Realstone Development Fund. Beide Zahlungen werden ohne Abzug von Verrechnungssteuer geleistet. Erträge und Kapitalgewinne aus dem direkten Besitz der Liegenschaften werden auf Fondsebene besteuert und sind somit für Anleger (natürliche und juristische Personen) mit Wohnsitz in der Schweiz steuerfrei.

Realstone SA vereinigt die beiden Immobilienfonds Realstone Swiss Property (übernehmender Fonds) und Realstone Development Fund (übernommener Fonds) zum 31. Mai 2021, rückwirkend zum 1. April 2021. Die Berechnung des Umtauschverhältnisses für die Vereinigung basiert auf den Nettoinventarwerten (NAV) beider Fonds zum 31. März 2021 nach Abzug der oben genannten Ausschüttungen. Am 1. Juni 2021 wurde jeder der 5'062'500 Anteile des übernommenen Fonds Realstone Development Fund gegen 1.12613 Anteile des übernehmenden Fonds Realstone Swiss Property, neu Realstone RSF genannt, ausgetauscht, was insgesamt 5'701'033 zusätzliche Anteile ergibt.

	Realstone Swiss Property	Realstone Development Fund
Berichtszeitraum beendet am	31 März 2021	31 März 2021
Art des Abschlusses	Jahr	Quartal
Verkehrswert der Liegenschaften	1'193.52 Mio.	1'038.07 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	25.69 %	28.04 %
Nettoinventarwert pro Anteil (Ex-Dividende) (CHF)	121.08	136.35
Ausschüttung (CHF)	3.65 pro Anteil	0.65 pro Anteil
Schlusskurs (CHF)	144.50	155.00
Agio	15.85 %	13.14 %

Die FINMA hat den Fondsvertrag des neuen Fonds Realstone RSF am 22. März 2021 genehmigt. Dieser ist, abgesehen von den mit der Zusammenlegung verbundenen Anpassungen, identisch mit den zuvor gültigen Fondsverträgen für jeden der beiden Fonds.

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnliegenschaften					
Zürich, Meilen, Alte Landstrasse 161	10.11.2021	341'359	1'221	295	10'540'000
Bauprojekte					
Wallis, Sitten, Route de Chippis 68E, 70A, 70C	24.08.2021	—	—	—	10'733'192
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Zürich, Meilen, Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153	10.11.2021	611'069	399	8'563	16'884'000
Total Einkäufe					38'157'192

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
Zürich, Wallisellen, Geerenstrasse 10	Gewerbebauten	30.04.2021	14'000'000
Tessin, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + zwei Parkplätze	21.05.2021	900'000
Tessin, Bellinzona, via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	29.10.2021	430'000
Zug, Baar, Blegistrasse 21, 23	Gewerbebauten	21.12.2021	13'050'000
Total Verkäufe			28'380'000

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Transaktion

Erwerb eines Bauprojekts in Neuhegi, Winterthur (ZH) am 7. April 2022 für CHF 18.10 Millionen.

06

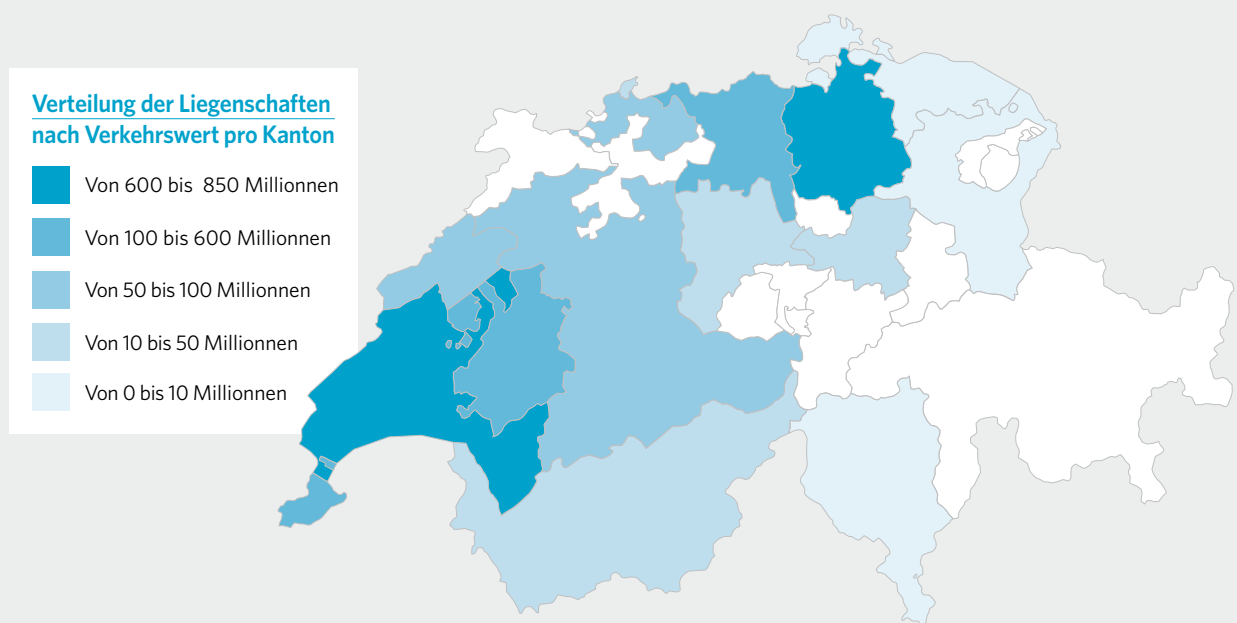
Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ		Kennzahlen des Land			
Wohnungen (Anz./Fläche) 3'878/225'739 m²	Verkehrswert VW 2'381'615'000 CHF	Mieterspiegel MS 99'148'666 CHF	Verhältnis MS/VW 4.16 %	Leerstand Berichtsperiode 10.29 %	
Gewerbeflächen 190'223 m²	Mietzinseinnahmen* 87'891'463 CHF	Einstandspreis EP 2'112'770'265 CHF	Verhältnis MS/EP 4.69 %	Leerstand März 2022 10.16 %	

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



	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Verteilung der Liegenschaften pro Kanton				
Waadt	35.67 %	849'433'000	4.02 %	3.60 %
Zürich	25.26 %	601'674'000	3.15 %	4.30 %
Genf	8.81 %	209'910'000	6.08 %	39.84 %
Freiburg	8.65 %	205'953'000	4.93 %	16.16 %
Aargau	6.55 %	156'086'000	4.21 %	5.18 %
Neuenburg	3.73 %	88'797'000	5.51 %	5.07 %
Bern	3.29 %	78'440'000	3.84 %	1.95 %
Basel-Landschaft	2.92 %	69'587'000	4.95 %	3.56 %
Wallis	1.57 %	37'330'000	3.99 %	0.00 %
Luzern	1.37 %	32'521'000	4.79 %	22.80 %
Basel-Stadt	0.84 %	19'939'000	3.87 %	3.32 %
Schwyz	0.45 %	10'775'000	4.11 %	4.43 %
Schaffhausen	0.37 %	8'834'000	4.51 %	2.63 %
Tessin	0.19 %	4'490'000	4.12 %	64.48 %
Thurgau	0.18 %	4'339'000	5.39 %	10.55 %
St. Gallen	0.15 %	3'507'000	4.20 %	34.45 %
Total	100 %	2'381'615'000	4.16 %	10.29 %

Zusammensetzung des Bestands



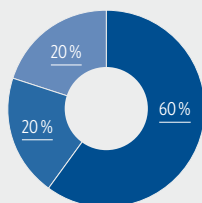
Wohnbauten Gewerbebauten Gemischte Bauprojekte

Verteilung der Liegenschaften pro Typ

Wohnungen (Anzahl)	3'106	40	556	134
Wohnflächen (m²)	183'861	4'762	37'116	0
Gewerbeflächen (m²)	10'493	137'341	22'264	20'125
Mietzinseinnahmen (CHF)	47'340'273.48	26'991'870.21	13'156'355.20	402'964.40
Mieterspiegel MS (CHF)	50'563'032.80	34'342'230.96	13'835'106.00	408'294.10
Einstandspreis EP (CHF)	1'005'588'852.21	616'440'155.95	278'126'663.90	212'614'592.81
Verkehrswert VW (CHF)	1'217'119'000.00	612'405'000.00	314'253'000.00	237'838'000.00
Verhältnis MS/VW	4.15 %	5.61 %	4.40 %	0.17 %
Verhältnis MS/EP	5.03 %	5.57 %	4.97 %	0.19 %

Nach strategischer Allokation

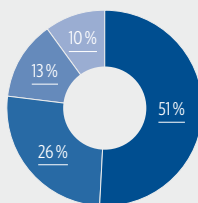
Teil des Fonds nach Verkehrswert
am 31. März 2022



Core	60%
Value-add	20%
Development	20%

Nach Liegenschaftstyp

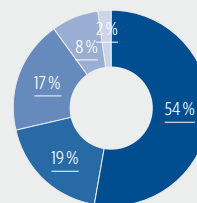
Teil des Fonds nach Verkehrswert
am 31. März 2022



Wohnungen	51%
Kommerziell	26%
Gemischte	13%
Bauprojekte	10%

Nach Verwendungszweck

Teil des Fonds nach Verkehrswert
am 31. März 2022



Wohnungen	54%
Ladenflächen	19%
Büros	17%
Parkplätze	8%
Sonstige	2%

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 31. März 2022 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds.







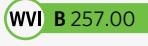
Liegenschaftsbestand

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

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 337/22'245 m²	Mieteinnahmen 6'242'185 CHF	Verhältnis MS/VW 4.21 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 6'226 m²	Mieterspiegel MS 6'565'386 CHF	Verhältnis MS/EP 4.43 %
		Einstandspreis EP 148'320'270 CHF	Leerstand März 2022 4.03 %
		Verkehrswert VW 156'086'000 CHF	

AARAU		General Guisan-Strasse 37-45	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'081'062 CHF	Verhältnis MS/VW 4.36 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 71/4'992 m²	Mieterspiegel MS 1'116'348 CHF	Verhältnis MS/EP 4.63 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 24'133'941 CHF	Leerstand Berichtsperiode 3.21 %
		Verkehrswert VW 25'622'000 CHF	Leerstand März 2022 1.93 %
		 Heizung Gas, Wärmepumpe	
			

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 695'394 CHF	Verhältnis MS/VW 4.85 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 40/1'078 m²	Mieterspiegel MS 729'306 CHF	Verhältnis MS/EP 5.89 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 671 m²	Einstandspreis EP 12'380'920 CHF	Leerstand Berichtsperiode 4.49 %
		Verkehrswert VW 15'050'000 CHF	Leerstand März 2022 7.81 %
		 Heizung Gas, Wärmepumpe	
			

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5 A	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 147'270 CHF	Verhältnis MS/VW 4.98 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 2/225 m²	Mieterspiegel MS 147'223 CHF	Verhältnis MS/EP 3.60 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 913 m²	Einstandspreis EP 4'084'134 CHF	Leerstand Berichtsperiode 10.40 %
		Verkehrswert VW 2'957'000 CHF	Leerstand März 2022 8.87 %
		 Heizung Heizöl	
			

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
122/7'264 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'840'028 CHF

Mieterspiegel MS
1'927'029 CHF

Einstandspreis EP
41'767'866 CHF

Verkehrswert VW
46'490'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %

Verhältnis MS/EP
4.61 %

Heizung
Heizöl

Photovoltaik-Leistung
181.55 KW


Leerstand Berichtsperiode
4.62 %

Leerstand März 2022
1.41 %

CO₂ C 42.00

WVI E 591.00

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
1'777 m²

Mieteinnahmen
253'670 CHF

Mieterspiegel MS
304'717 CHF

Einstandspreis EP
17'895'614 CHF

Verkehrswert VW
17'100'000 CHF

Verhältnis MS/VW
1.78 %

Verhältnis MS/EP
1.70 %

Leerstand Berichtsperiode
16.75 %

Leerstand März 2022
22.13 %

WILDEGG Bruggerstrasse 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
18/1'578 m²

Geschäftsfläche (m²)
267 m²

Mieteinnahmen
364'680 CHF

Mieterspiegel MS
393'960 CHF

Einstandspreis EP
10'286'161 CHF

Verkehrswert VW
9'823'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %

Verhältnis MS/EP
3.83 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
7.74 %

Leerstand März 2022
0.00 %

CO₂ B 17.00

WVI B 227.00

WILDEGG Bruggerstrasse 11 a-d



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
38/4'123 m²

Geschäftsfläche (m²)
2'566 m²

Mieteinnahmen
1'281'701 CHF

Mieterspiegel MS
1'309'951 CHF

Einstandspreis EP
25'719'628 CHF

Verkehrswert VW
27'344'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %

Verhältnis MS/EP
5.09 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
2.07 %

Leerstand März 2022
2.13 %

CO₂ B 15.00

WVI B 216.00

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1,3,5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
46/2'985 m²

Geschäftsfläche (m²)
32 m²

Mieteinnahmen
578'380 CHF

Mieterspiegel MS
636'852 CHF

Einstandspreis EP
12'052'006 CHF

Verkehrswert VW
11'700'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.44 %

Verhältnis MS/EP
5.28 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
9.09 %

Leerstand März 2022
8.19 %

CO₂ C 38.00

WVI E 682.00

BASEL-LANDSCHAFT		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 178/12'273 m²	Mieteinnahmen 3'324'276 CHF	Verhältnis MS/VW 4.95 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'974 m²	Mieterspiegel MS 3'443'177 CHF	Verhältnis MS/EP 5.18 %
		Einstandspreis EP 66'513'809 CHF	Leerstand März 2022 4.52 %
		Verkehrswert VW 69'587'000 CHF	

MÜNCHENSTEIN		Therwilerstrasse 10, 12	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 408'570 CHF	Verhältnis MS/VW 3.90 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 20/1'525 m²	Mieterspiegel MS 422'160 CHF	Verhältnis MS/EP 4.46 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 9'463'313 CHF	Leerstand März 2022 4.32 %	
	Verkehrswert VW 10'824'000 CHF	Heizung Gas, Wärmepumpe	
			
			

MUTTENZ		Eptingerstrasse 22	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 229'068 CHF	Verhältnis MS/VW 4.26 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 13/1'053 m²	Mieterspiegel MS 248'232 CHF	Verhältnis MS/EP 4.55 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 5'456'304 CHF	Leerstand März 2022 2.42 %	
	Verkehrswert VW 5'833'000 CHF	Heizung Heizöl	
			
			

PRATTELN		Wyhlenstrasse 10-22	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'622'110 CHF	Verhältnis MS/VW 5.12 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 124/7'968 m²	Mieterspiegel MS 1'663'872 CHF	Verhältnis MS/EP 5.45 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 30'522'604 CHF	Leerstand März 2022 5.24 %	
	Verkehrswert VW 32'510'000 CHF	Heizung Fernheizung	
			
			

REINACH		Niederbergstrasse 1	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 1'064'528 CHF	Verhältnis MS/VW 5.43 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 21/1'727 m²	Mieterspiegel MS 1'108'913 CHF	Verhältnis MS/EP 5.26 %
 Geschäftsfläche (m ²) 2'974 m²	Einstandspreis EP 21'071'588 CHF	Leerstand März 2022 3.97 %	
	Verkehrswert VW 20'420'000 CHF	Heizung Heizöl	
			
			

BASEL-STADT		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 34/2'768 m²	Mieteinnahmen 744'765 CHF	Verhältnis MS/VW 3.87 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 469 m²	Mieterspiegel MS 771'736 CHF	Verhältnis MS/EP 4.06 %
		Einstandspreis EP 19'007'615 CHF	Leerstand März 2022 11.41 %
		Verkehrswert VW 19'939'000 CHF	








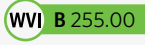
BASEL		Hochstrasse 66		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 184'456 CHF	Verhältnis MS/VW 3.79 %	Leerstand Berichtsperiode 0.67 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 10/541 m²	Mieterspiegel MS 186'252 CHF	Verhältnis MS/EP 4.45 %	Leerstand März 2022 0.00 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 62 m²	Einstandspreis EP 4'187'360 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 4'910'000 CHF	 CO₂ B 17.00		
		 WWI B 250.00		

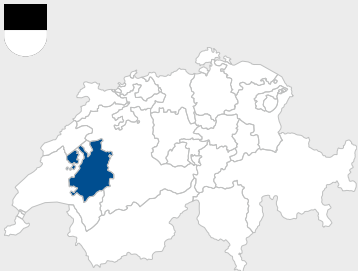
BASEL		Luzernerring 91 + 93		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 257'960 CHF	Verhältnis MS/VW 3.86 %	Leerstand Berichtsperiode 1.13 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 8/1'198 m²	Mieterspiegel MS 261'064 CHF	Verhältnis MS/EP 3.75 %	Leerstand März 2022 2.44 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 152 m²	Einstandspreis EP 6'970'722 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 6'761'000 CHF	 CO₂ B 19.00		
		 WWI C 299.00		

BASEL		Maulbeerstrasse 31		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 188'149 CHF	Verhältnis MS/VW 4.73 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 9/624 m²	Mieterspiegel MS 188'820 CHF	Verhältnis MS/EP 5.17 %	Leerstand März 2022 0.00 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 145 m²	Einstandspreis EP 3'653'525 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 3'989'000 CHF	 CO₂ B 22.00		
		 WWI C 363.00		

BASEL		Maulbeerstrasse 33		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 114'200 CHF	Verhältnis MS/VW 3.17 %	Leerstand Berichtsperiode 15.78 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 7/405 m²	Mieterspiegel MS 135'600 CHF	Verhältnis MS/EP 3.23 %	Leerstand März 2022 53.85 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 110 m²	Einstandspreis EP 4'196'008 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 4'279'000 CHF			

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 132/8'871 m²	Mieteinnahmen 2'958'618 CHF	Verhältnis MS/VW 3.84 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'157 m²	Mieterspiegel MS 3'014'048 CHF	Verhältnis MS/EP 4.34 %
		Einstandspreis EP 69'502'151 CHF	Leerstand März 2022 1.01 %
		Verkehrswert VW 78'440'000 CHF	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121a-121e + Dr. Zuber-Strasse 2, 2a, 2b			
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 2'958'618 CHF	Verhältnis MS/VW 3.84 %	Leerstand Berichtsperiode 1.95 %	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 132/8'871 m²	Mieterspiegel MS 3'014'048 CHF	Verhältnis MS/EP 4.34 %	Leerstand März 2022 1.01 %	
	 Geschäftsfläche (m ²) 2'157 m²	Einstandspreis EP 69'502'151 CHF			
		Verkehrswert VW 78'440'000 CHF	 Heizung Pellets		
					

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 516/26'762 m²	Mieteinnahmen 8'458'883 CHF	Verhältnis MS/VW 4.93 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 15'277 m²	Mieterspiegel MS 10'159'344 CHF	Verhältnis MS/EP 5.44 %
		Einstandspreis EP 186'747'022 CHF	Leerstand März 2022 14.23 %
		Verkehrswert VW 205'953'000 CHF	

CORMINBOEUF		Centre 32	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 122'959 CHF	Verhältnis MS/VW 5.67 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 9/668 m²	Mieterspiegel MS 124'716 CHF	Verhältnis MS/EP 5.61 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 2'223'486 CHF	Leerstand März 2022 0.69 %	
	Verkehrswert VW 2'201'000 CHF	 Heizung Heizöl	
			

FREIBURG		Arsenaux 15	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 1'078'198 CHF	Verhältnis MS/VW 5.71 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 37/2'649 m²	Mieterspiegel MS 1'100'996 CHF	Verhältnis MS/EP 5.87 %
 Geschäftsfläche (m ²) 2'894 m²	Einstandspreis EP 18'748'658 CHF	Leerstand März 2022 0.00 %	
	Verkehrswert VW 19'270'000 CHF	 Heizung Gas, Wärmepumpe	
			

FREIBURG		Arsenaux 6, 8, 10	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 3'357'194 CHF	Verhältnis MS/VW 4.33 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 234/11'375 m²	Mieterspiegel MS 3'995'466 CHF	Verhältnis MS/EP 5.04 %
 Geschäftsfläche (m ²) 2'592 m²	Einstandspreis EP 79'198'416 CHF	Leerstand März 2022 11.32 %	
	Verkehrswert VW 92'210'000 CHF	 Heizung Fernheizung	
			

FREIBURG		Jean-Marie-Musy 3	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 460'054 CHF	Verhältnis MS/VW 5.14 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 32/2'419 m²	Mieterspiegel MS 472'444 CHF	Verhältnis MS/EP 4.91 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 9'624'714 CHF	Leerstand März 2022 1.22 %	
	Verkehrswert VW 9'190'000 CHF	 Heizung Heizöl	
			

FREIBURG Jean-Marie-Musy 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/2'432 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
365'901 CHF

Mieterspiegel MS
371'736 CHF

Einstandspreis EP
7'064'194 CHF

Verkehrswert VW
8'358'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.45 %** Leerstand Berichtsperiode **1.15 %**

Verhältnis MS/EP **5.26 %** Leerstand März 2022 **5.51 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe **D 46.00**

E 605.00

FREIBURG Rosiers 1

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
18/1'530 m²

Geschäftsfläche (m²)
145 m²

Mieteinnahmen
354'353 CHF

Mieterspiegel MS
363'786 CHF

Einstandspreis EP
8'503'094 CHF

Verkehrswert VW
8'754'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.16 %** Leerstand Berichtsperiode **1.93 %**

Verhältnis MS/EP **4.28 %** Leerstand März 2022 **1.17 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe **D 55.00**

F 742.00

FREIBURG Wilhelm Kaiser 4, 8, 10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
154/5'689 m²

Geschäftsfläche (m²)
457 m²

Mieteinnahmen
1'834'744 CHF

Mieterspiegel MS
1'882'320 CHF

Einstandspreis EP
37'832'067 CHF

Verkehrswert VW
44'010'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.28 %** Leerstand Berichtsperiode **2.91 %**

Verhältnis MS/EP **4.98 %** Leerstand März 2022 **1.78 %**

Heizung
Fernheizung **B 23.00**

Photovoltaik-Leistung
88.50 KW **C 348.00**

GIVISIEZ Mont-Carmel 1, 3, 5

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
9'189 m²

Mieteinnahmen
885'480 CHF

Mieterspiegel MS
1'847'880 CHF

Einstandspreis EP
23'552'393 CHF

Verkehrswert VW
21'960'000 CHF

Verhältnis MS/VW **8.41 %** Leerstand Berichtsperiode **50.80 %**

Verhältnis MS/EP **7.85 %** Leerstand März 2022 **51.56 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe **D 35.00**

Photovoltaik-Leistung
150.58 KW **D 429.00**

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


GENEVE Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m ²) 89/6'256 m²	 Geschäftsfläche (m ²) 25'156 m²	Mieteinnahmen 7'646'161 CHF Mieterspiegel MS 12'767'170 CHF Einstandspreis EP 209'875'874 CHF Verkehrswert VW 209'910'000 CHF	Verhältnis MS/VW 6.08 % Verhältnis MS/EP 6.08 % Leerstand Berichtsperiode 39.84 % Leerstand März 2022 40.22 %
---	--	--	--

GENEVE Eugène-Pittard 34 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften  Wohnungen (Anz./m ²) -/ - m²  Geschäftsfläche (m ²) 2'029 m²	Mieteinnahmen 1'410'312 CHF Mieterspiegel MS 1'410'312 CHF Einstandspreis EP 34'876'063 CHF Verkehrswert VW 29'889'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.72 % Verhältnis MS/EP 4.04 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand März 2022 0.00 %	 Heizung Gas, Wärmepumpe	 CO₂ D 44.00  WWI D 477.00
---	---	--	--	---	--

GENEVE Mon-Soleil 1A 



 Typ Wohnbauten  Wohnungen (Anz./m ²) 12/1'086 m²  Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteinnahmen 290'252 CHF Mieterspiegel MS 296'040 CHF Einstandspreis EP 6'275'207 CHF Verkehrswert VW 8'426'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.51 % Verhältnis MS/EP 4.72 %	Leerstand Berichtsperiode 1.96 % Leerstand März 2022 1.50 %	 Heizung Heizöl	 CO₂ C 33.00  WWI C 405.00
--	---	--	--	--	--



GENEVE Montchoisy 7 



 Typ Gemischte Bauten  Wohnungen (Anz./m ²) 24/1'136 m²  Geschäftsfläche (m ²) 224 m²	Mieteinnahmen 549'787 CHF Mieterspiegel MS 566'700 CHF Einstandspreis EP 9'584'040 CHF Verkehrswert VW 16'297'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.48 % Verhältnis MS/EP 5.91 %	Leerstand Berichtsperiode 1.09 % Leerstand März 2022 0.00 %	 Heizung Gas, Wärmepumpe	 CO₂ C 39.00  WWI D 502.00
--	--	--	--	---	--

LE GRAND-SACONNEX Pavillon 2 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften  Wohnungen (Anz./m ²) -/ - m²  Geschäftsfläche (m ²) 22'590 m²	Mieteinnahmen 4'355'876 CHF Mieterspiegel MS 9'434'254 CHF Einstandspreis EP 139'524'599 CHF Verkehrswert VW 129'510'000 CHF	Verhältnis MS/VW 7.28 % Verhältnis MS/EP 6.76 %	Leerstand Berichtsperiode 53.64 % Leerstand März 2022 54.43 %	 Heizung Gas, Heizöl	 CO₂ D 43.00  WWI B 192.00
--	---	--	--	---	--

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

MEYRIN		Champs-Fréchet 20	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 256'604 CHF	Verhältnis MS/VW 4.01 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 12/1'056 m²	Mieterspiegel MS 262'704 CHF	Verhältnis MS/EP 5.11 %
	Geschäftsfläche (m ²) 57 m²	Einstandspreis EP 5'140'360 CHF Verkehrswert VW 6'553'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.32 % Leerstand März 2022 7.99 %
		Heizung Fernheizung	
		CO ₂ B 24.00 WWI D 429.00	

MEYRIN		Champs-Fréchet 24	
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 310'548 CHF	Verhältnis MS/VW 3.90 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 11/1'082 m²	Mieterspiegel MS 310'548 CHF	Verhältnis MS/EP 5.07 %
	Geschäftsfläche (m ²) 256 m²	Einstandspreis EP 6'127'597 CHF Verkehrswert VW 7'955'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand März 2022 0.00 %
		Heizung Fernheizung	
		CO ₂ B 24.00 WWI D 429.00	

MEYRIN		Gilbert 7	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 472'782 CHF	Verhältnis MS/VW 4.31 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 30/1'896 m²	Mieterspiegel MS 486'612 CHF	Verhältnis MS/EP 5.83 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 8'348'008 CHF Verkehrswert VW 11'280'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.51 % Leerstand März 2022 0.00 %
		Heizung Heizöl	
		CO ₂ D 49.00 WWI D 483.00	

LUZERN		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 68/4'500 m²	Mieteinnahmen 1'203'519 CHF	Verhältnis MS/VW 4.79 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 3'430 m²	Mieterspiegel MS 1'556'504 CHF	Verhältnis MS/EP 4.55 %
		Einstandspreis EP 34'187'437 CHF	Leerstand März 2022 22.96 %
		Verkehrswert VW 32'521'000 CHF	

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 + Schulhausstr. 3a, 3b, 5a, 5b		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 840'772 CHF	Verhältnis MS/VW 5.31 %	Leerstand Berichtsperiode 25.44 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 28/2'704 m²	Mieterspiegel MS 1'125'065 CHF	Verhältnis MS/EP 4.94 %	Leerstand März 2022 24.84 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 3'430 m²	Einstandspreis EP 22'755'967 CHF		
		Verkehrswert VW 21'180'000 CHF	 Heizung Fernheizung	
				

LUZERN		Blattenmoosstrasse 2 - 4		
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 362'747 CHF	Verhältnis MS/VW 3.80 %	Leerstand Berichtsperiode 15.91 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 40/1'796 m²	Mieterspiegel MS 431'439 CHF	Verhältnis MS/EP 3.77 %	Leerstand März 2022 18.07 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 11'431'470 CHF		
		Verkehrswert VW 11'341'000 CHF	 Heizung Heizöl	



NEUENBURG		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./m ²) 397/31'566 m²	Mieteinnahmen 4'626'952 CHF	Verhältnis MS/VW 5.51 %
	Geschäftsfläche (m ²) 4'736 m²	Mieterspiegel MS 4'891'106 CHF	Verhältnis MS/EP 5.51 %
		Einstandspreis EP 88'825'171 CHF	Leerstand März 2022 4.85 %
		Verkehrswert VW 88'797'000 CHF	

LA CHAUX-DE-FONDS		Cernil-Antoine 9-11	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 780'575 CHF	Verhältnis MS/VW 5.44 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 88/7'008 m²	Mieterspiegel MS 827'834 CHF	Verhältnis MS/EP 5.33 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 15'545'180 CHF	Leerstand Berichtsperiode 5.37 %
	Verkehrswert VW 15'230'000 CHF	Leerstand März 2022 6.24 %	
		Heizung Gas, Wärmepumpe	D 46.00
			E 597.00


LA CHAUX-DE-FONDS		Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35, 41-47	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 3'481'388 CHF	Verhältnis MS/VW 5.63 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 294/23'112 m²	Mieterspiegel MS 3'694'536 CHF	Verhältnis MS/EP 5.59 %
	Geschäftsfläche (m ²) 3'510 m²	Einstandspreis EP 66'119'007 CHF	Leerstand Berichtsperiode 5.44 %
	Verkehrswert VW 65'630'000 CHF	Leerstand März 2022 5.00 %	
		Heizung Fernheizung	B 26.00
			D 429.00

NEUENBURG		Max Petitpierre 34, 36, 38	
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 364'989 CHF	Verhältnis MS/VW 4.65 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 15/1'446 m²	Mieterspiegel MS 368'736 CHF	Verhältnis MS/EP 5.15 %
	Geschäftsfläche (m ²) 1'226 m²	Einstandspreis EP 7'160'984 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.61 %
	Verkehrswert VW 7'937'000 CHF	Leerstand März 2022 0.20 %	
		Heizung Heizöl	D 45.00
			D 438.00



• Liegenschaft im Baurecht.

SCHAFFHAUSEN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 25/2'400 m²	Mieteinnahmen 389'455 CHF	Verhältnis MS/VW 4.51 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieterspiegel MS 398'772 CHF	Verhältnis MS/EP 4.27 %
		Einstandspreis EP 9'329'791 CHF	Leerstand März 2022 3.56 %
		Verkehrswert VW 8'834'000 CHF	


NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12a, 12b		
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 389'455 CHF	Verhältnis MS/VW 4.51 %	Leerstand Berichtsperiode 2.63 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 25/2'400 m²	Mieterspiegel MS 398'772 CHF	Verhältnis MS/EP 4.27 %	Leerstand März 2022 3.56 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 9'329'791 CHF		
	Verkehrswert VW 8'834'000 CHF	 Heizung Gas, Wärmepumpe	 CO₂ C 32.00	
			 WWI C 390.00	

SCHWYZ		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 20/958 m²	Mieteinnahmen 415'925 CHF	Verhältnis MS/VW 4.11 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 206 m²	Mieterspiegel MS 442'775 CHF	Verhältnis MS/EP 4.54 %
		Einstandspreis EP 9'750'779 CHF	Leerstand März 2022 12.34 %
		Verkehrswert VW 10'775'000 CHF	

SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25a	
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 415'925 CHF	Verhältnis MS/VW 4.11 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 20/958 m²	Mieterspiegel MS 442'775 CHF	Leerstand Berichtsperiode 4.43 %
 Geschäftsfläche (m ²) 206 m²	Einstandspreis EP 9'750'779 CHF	Verhältnis MS/EP 4.54 %	Leerstand März 2022 12.34 %
		Verkehrswert VW 10'775'000 CHF	
		 Heizung Heizöl	
			

ST. GALLEN		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m ²) 13/731 m²	Mieteinnahmen 98'009 CHF	Verhältnis MS/VW 4.20 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Mieterspiegel MS 147'384 CHF	Verhältnis MS/EP 4.88 %
		Einstandspreis EP 3'022'109 CHF	Leerstand März 2022 14.70 %
		Verkehrswert VW 3'507'000 CHF	

ST. GALLEN		Badstrasse 8 	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 98'009 CHF	Verhältnis MS/VW 4.20 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 13/731 m²	Mieterspiegel MS 147'384 CHF	Verhältnis MS/EP 4.88 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m ²	Einstandspreis EP 3'022'109 CHF	Leerstand Berichtsperiode 34.45 %
		Verkehrswert VW 3'507'000 CHF	Leerstand März 2022 14.70 %
		 Heizung Heizöl	
			

TESSIN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 10/1'112 m²	Mieteinnahmen 71'374 CHF	Verhältnis MS/VW 4.12 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieterspiegel MS 184'819 CHF	Verhältnis MS/EP 3.71 %
		Einstandspreis EP 4'977'898 CHF	Leerstand März 2022 86.74 %
		Verkehrswert VW 4'490'000 CHF	

BELLINZONA		Pommaso Rodari 20a 	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 71'374 CHF	Verhältnis MS/VW 4.12 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 10/1'112 m²	Mieterspiegel MS 184'819 CHF	Leerstand Berichtsperiode 64.48 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 4'977'898 CHF	Verhältnis MS/EP 3.71 %
	Verkehrswert VW 4'490'000 CHF	 Heizung Fernheizung	

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

THURGAU		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) 12/923 m²	Mieteinnahmen 210'305 CHF	Verhältnis MS/VW 5.39 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 446 m²	Mieterspiegel MS 233'772 CHF	Verhältnis MS/EP 5.06 %
		Einstandspreis EP 4'619'843 CHF	Leerstand März 2022 9.14 %
		Verkehrswert VW 4'339'000 CHF	

AMRISWIL		Bahnhofstrasse 34 		
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 210'305 CHF	Verhältnis MS/VW 5.39 %	Leerstand Berichtsperiode 10.55 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 12/923 m²	Mieterspiegel MS 233'772 CHF	Verhältnis MS/EP 5.06 %	Leerstand März 2022 9.14 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 446 m²	Einstandspreis EP 4'619'843 CHF	<hr/>  Heizung Heizöl	
		Verkehrswert VW 4'339'000 CHF		
				

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./m ²) 1'681'93'024 m²	Mieteinnahmen 32'444'092 CHF	Verhältnis MS/VW 4.02 %
	Geschäftsfläche (m ²) 24'915 m²	Mieterspiegel MS 34'155'878 CHF	Verhältnis MS/EP 5.06 %
		Einstandspreis EP 674'624'228 CHF	Leerstand März 2022 2.99 %
		Verkehrswert VW 849'433'000 CHF	

AIGLE		Margencel 27, 29, 31	
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 404'984 CHF	Verhältnis MS/VW 5.80 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 21/1'469 m²	Mieterspiegel MS 433'012 CHF	Verhältnis MS/EP 5.56 %
	Geschäftsfläche (m ²) 424 m²	Einstandspreis EP 7'793'475 CHF	Leerstand Berichtsperiode 6.47 %
		Verkehrswert VW 7'471'000 CHF	Leerstand März 2022 9.39 %
		Heizung Gas, Wärmepumpe	E 59.00
			F 799.00

CHAVANNES-PRÈS-RENS		Blancherie 46	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 985'078 CHF	Verhältnis MS/VW 4.57 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 77/4'314 m²	Mieterspiegel MS 1'002'600 CHF	Verhältnis MS/EP 5.25 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 19'102'888 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.47 %
		Verkehrswert VW 21'953'000 CHF	Leerstand März 2022 0.00 %
		Heizung Gas, Wärmepumpe	D 43.00
			D 485.00

CHAVANNES-PRÈS-RENS		Glycines 12	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 261'060 CHF	Verhältnis MS/VW 4.34 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 20/907 m²	Mieterspiegel MS 272'760 CHF	Verhältnis MS/EP 4.51 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 6'041'521 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.81 %
		Verkehrswert VW 6'280'000 CHF	Leerstand März 2022 0.00 %
		Heizung Heizöl	E 67.00
			F 740.00

CHESEAUX-SUR-LAUSANNE		Mon-Repos 3-5	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 550'700 CHF	Verhältnis MS/VW 3.34 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 28/1'698 m²	Mieterspiegel MS 574'680 CHF	Verhältnis MS/EP 3.81 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 15'095'475 CHF	Leerstand Berichtsperiode 4.25 %
		Verkehrswert VW 17'190'000 CHF	Leerstand März 2022 0.88 %
		Heizung Wärmepumpe	42.50 KW

CRISSIER Jura 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
55/2'637 m²

Geschäftsfläche (m²)
123 m²

Mieteinnahmen
723'052 CHF

Mieterspiegel MS
736'236 CHF

Einstandspreis EP
12'125'541 CHF

Verkehrswert VW
16'545'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.45 %** Leerstand Berichtsperiode **1.65 %**


Verhältnis MS/EP **6.07 %** Leerstand März 2022 **2.39 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe

D 54.00

F 714.00

CRISSIER Jura 7



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
465 m²

Mieteinnahmen
66'876 CHF

Mieterspiegel MS
66'876 CHF

Einstandspreis EP
1'491'637 CHF

Verkehrswert VW
1'443'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.63 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/EP **4.48 %** Leerstand März 2022 **0.00 %**

Heizung
Heizöl

E 62.00

E 682.00

GLAND Paix 1



Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
1'306 m²

Mieteinnahmen
339'314 CHF

Mieterspiegel MS
341'834 CHF

Einstandspreis EP
26'782'408 CHF

Verkehrswert VW
27'276'000 CHF

Verhältnis MS/VW **1.25 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/EP **1.28 %** Leerstand März 2022 **0.00 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe

B 12.00

A 103.00

GLAND Savoie 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/672 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
70'245 CHF

Mieterspiegel MS
240'840 CHF

Einstandspreis EP
7'084'997 CHF

Verkehrswert VW
7'368'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.27 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/EP **3.40 %** Leerstand März 2022 **0.00 %**

Heizung
Wärmepumpe

LAUSANNE Berne 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
54/1'158 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
804'529 CHF

Mieterspiegel MS
993'500 CHF

Einstandspreis EP
14'910'987 CHF

Verkehrswert VW
16'643'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.97 %** Leerstand Berichtsperiode **19.93 %**

Verhältnis MS/EP **6.66 %** Leerstand März 2022 **2.59 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe

A 12.00

A 72.00

Photovoltaik-Leistung
40.00 KW

LAUSANNE Bugnon 6, 8, 10

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 47/2'606 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 494 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 782'868 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 784'068 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 11'349'632 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 20'694'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.79 % Leerstand Berichtsperiode 0.15 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.91 % Leerstand März 2022 0.15 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p> B 28.00</p> <p> D 504.00</p>
---	--	---

LAUSANNE Chailly 2

<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 13/695 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 370 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 256'586 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 307'884 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 9'348'260 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 10'122'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.04 % Leerstand Berichtsperiode 10.20 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 3.29 % Leerstand März 2022 7.50 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p> C 29.00</p> <p> D 513.00</p>
---	---	--

LAUSANNE Echallens 100, 102 + Avelines 1

<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 79/3'620 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 2'685 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'247'806 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'262'952 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 20'497'218 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 30'356'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.16 % Leerstand Berichtsperiode 0.90 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.16 % Leerstand März 2022 2.86 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p> <p> D 52.00</p> <p> E 675.00</p>
---	--	---

LAUSANNE Feuillère 11, 13, 15, 17 et 27

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 73/6'135 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 2'097'537 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 2'133'072 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 41'874'137 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 57'500'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.71 % Leerstand Berichtsperiode 2.23 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 5.09 % Leerstand März 2022 0.45 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p> B 17.00</p> <p> B 221.00</p>
---	--	---

LAUSANNE Genève 95

<p> Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) -/ - m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 1'720 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 307'152 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 307'152 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 4'913'169 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'807'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 6.39 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.25 % Leerstand März 2022 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p>
--	--	--

LAUSANNE Industrie 9-11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
37/2'065 m²

Geschäftsfläche (m²)
377 m²

Mieteinnahmen
587'565 CHF

Mieterspiegel MS
597'024 CHF

Einstandspreis EP
8'887'018 CHF

Verkehrswert VW
13'526'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.41 %

Verhältnis MS/EP
6.72 %

Leerstand Berichtsperiode
0.81 %


Leerstand März 2022
3.75 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 22.00

WVI C 371.00

LAUSANNE Ouchy 10-12



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
1'080 m²

Mieteinnahmen
383'996 CHF

Mieterspiegel MS
384'000 CHF

Einstandspreis EP
8'183'620 CHF

Verkehrswert VW
8'523'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.51 %

Verhältnis MS/EP
4.69 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2022
0.00 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ A 5.00

LAUSANNE Pavement 75, 75A



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
15/847 m²

Geschäftsfläche (m²)
180 m²

Mieteinnahmen
334'702 CHF

Mieterspiegel MS
336'340 CHF

Einstandspreis EP
5'825'123 CHF

Verkehrswert VW
8'356'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.03 %

Verhältnis MS/EP
5.77 %

Leerstand Berichtsperiode
0.01 %

Leerstand März 2022
0.18 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ C 41.00

WVI D 520.00

LAUSANNE Rosiers 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/1'123 m²

Geschäftsfläche (m²)
173 m²

Mieteinnahmen
501'877 CHF

Mieterspiegel MS
501'948 CHF

Einstandspreis EP
8'204'772 CHF

Verkehrswert VW
11'510'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.36 %

Verhältnis MS/EP
6.12 %

Leerstand Berichtsperiode
0.04 %

Leerstand März 2022
0.00 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ D 55.00

WVI F 728.00

LAUSANNE Rosiers 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
37/1'581 m²

Geschäftsfläche (m²)
115 m²

Mieteinnahmen
576'737 CHF

Mieterspiegel MS
587'076 CHF

Einstandspreis EP
9'278'888 CHF

Verkehrswert VW
12'630'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.65 %

Verhältnis MS/EP
6.33 %

Leerstand Berichtsperiode
0.32 %

Leerstand März 2022
0.65 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ D 54.00

WVI F 717.00

LAUSANNE Rosiers 4


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
45/1'606 m²
 Geschäftsfläche (m²)
270 m²

Mieteinnahmen
605'940 CHF
 Mieterspiegel MS
607'740 CHF
 Einstandspreis EP
10'033'525 CHF
 Verkehrswert VW
13'560'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.48 %** Leerstand Berichtsperiode **0.23 %**
 Verhältnis MS/EP **6.06 %** Leerstand März 2022 **0.00 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe **CO₂ E 70.00**
WWI G 933.00

LAUSANNE Rosiers 5


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

Mieteinnahmen
581'133 CHF
 Mieterspiegel MS
582'984 CHF
 Einstandspreis EP
9'587'367 CHF
 Verkehrswert VW
14'220'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.10 %** Leerstand Berichtsperiode **0.26 %**
 Verhältnis MS/EP **6.08 %** Leerstand März 2022 **0.00 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe **CO₂ E 67.00**
WWI G 895.00

LAUSANNE Sévelin 13 A-E


Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
374/27'813 m²
 Geschäftsfläche (m²)
703 m²

Mieteinnahmen
8'792'932 CHF
 Mieterspiegel MS
8'942'846 CHF
 Einstandspreis EP
151'770'227 CHF
 Verkehrswert VW
229'505'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.90 %** Leerstand Berichtsperiode **1.69 %**
 Verhältnis MS/EP **5.89 %** Leerstand März 2022 **0.00 %**

Heizung
Fernheizung
 Photovoltaik-Leistung
62.84 KW

LAUSANNE Sévelin 15


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

Mieteinnahmen
357'780 CHF
 Mieterspiegel MS
903'960 CHF
 Einstandspreis EP
23'010'683 CHF
 Verkehrswert VW
28'490'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.17 %** Leerstand Berichtsperiode **32.06 %**
 Verhältnis MS/EP **3.93 %** Leerstand März 2022 **27.20 %**

Heizung
Gas, Wärmepumpe
 Photovoltaik-Leistung
165.43 KW

LAUSANNE Théâtre 7


Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Wohnungen (Anz./m²)
-/ - m²
 Geschäftsfläche (m²)
5'193 m²

Mieteinnahmen
1'442'797 CHF
 Mieterspiegel MS
1'484'648 CHF
 Einstandspreis EP
34'746'023 CHF
 Verkehrswert VW
33'109'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.48 %** Leerstand Berichtsperiode **2.30 %**
 Verhältnis MS/EP **4.27 %** Leerstand März 2022 **0.00 %**

Heizung
Gas, Heizöl **CO₂ E 49.00**
WWI E 627.00

MONTREUX Grand-Rue 90, 92



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
10/1'354 m²

Geschäftsfläche (m²)
7'724 m²

Mieteinnahmen
2'079'647 CHF

Mieterspiegel MS
2'191'385 CHF

Einstandspreis EP
43'079'902 CHF

Verkehrswert VW
45'240'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.84 %

Verhältnis MS/EP
5.09 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

Leerstand Berichtsperiode
8.22 %

Leerstand März 2022
9.25 %

CO₂ C 34.00

WVI C 288.00

NYON Redoute 1-3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
25/1'535 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
396'417 CHF

Mieterspiegel MS
400'728 CHF

Einstandspreis EP
8'743'329 CHF

Verkehrswert VW
8'569'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.68 %

Verhältnis MS/EP
4.58 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.88 %

Leerstand März 2022
0.00 %

CO₂ D 58.00

WVI E 634.00

PUIDOUX Publoz 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
91/5'794 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
1'316'635 CHF

Mieterspiegel MS
1'349'274 CHF

Einstandspreis EP
23'788'551 CHF

Verkehrswert VW
28'320'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.76 %

Verhältnis MS/EP
5.67 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
2.68 %

Leerstand März 2022
3.88 %

CO₂ B 25.00

WVI D 432.00

PUIDOUX Sous-la-Ville 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
64/3'192 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
688'109 CHF

Mieterspiegel MS
722'676 CHF

Einstandspreis EP
18'825'596 CHF

Verkehrswert VW
18'920'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.82 %

Verhältnis MS/EP
3.84 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

Leerstand Berichtsperiode
5.09 %

Leerstand März 2022
2.41 %

RENS Crissier 9b



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/941 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
308'427 CHF

Mieterspiegel MS
317'784 CHF

Einstandspreis EP
9'993'760 CHF

Verkehrswert VW
9'846'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.23 %

Verhältnis MS/EP
3.18 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
3.48 %

Leerstand März 2022
2.59 %

CO₂ E 63.00

WVI E 682.00

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



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 186/3'720 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 430 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'666'615 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'674'615 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 38'139'148 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 46'525'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.60 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 4.39 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p> <p>CO₂ C 37.00</p> <p>WVI D 428.00</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 0.51 %</p> <p>Leerstand März 2022 0.21 %</p>
--	--	--	---

VEVEY Maronniers 8-10



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 30/1'782 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 409'331 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 435'288 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 7'018'342 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 10'192'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.27 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 6.20 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 6.21 %</p> <p>Leerstand März 2022 0.00 %</p>
---	---	--	---

VEVEY Quai de Copet 6-7-8-9



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 46/2'766 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 568'357 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 637'148 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 18'258'768 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 17'390'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 3.66 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 3.49 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <p>CO₂ E 60.00</p> <p>WVI E 688.00</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 10.78 %</p> <p>Leerstand März 2022 12.26 %</p>
---	--	---	---

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



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 63/4'380 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'262'810 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'324'800 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 26'329'496 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 31'397'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.22 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 5.03 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p> <p>CO₂ C 34.00</p> <p>WVI D 424.00</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 4.98 %</p> <p>Leerstand März 2022 2.78 %</p>
---	--	--	---

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



<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 13/1'478 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 844 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 453'400 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 471'828 CHF</p> <p>Einstandspreis EP 8'495'336 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 9'193'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.13 %</p> <p>Verhältnis MS/EP 5.55 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas, Wärmepumpe</p> <p>CO₂ C 30.00</p> <p>WVI C 341.00</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 3.93 %</p> <p>Leerstand März 2022 5.56 %</p>
---	--	--	---



Typ
Wohnbauten



Wohnungen (Anz./m²)
15/921 m²



Geschäftsfläche (m²)
129 m²

Mieteinnahmen
231'098 CHF

Mieterspiegel MS
244'320 CHF

Einstandspreis EP
4'013'409 CHF

Verkehrswert VW
4'764'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.13 %

Verhältnis MS/EP
6.09 %





Heizung
Heizöl







Leerstand Berichtsperiode
5.04 %






Leerstand März 2022
1.33 %

CO₂ D 49.00

WVI D 537.00

WALLIS		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	Mieteinnahmen 1'488'504 CHF	Verhältnis MS/VW 3.99 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 4'283 m²	Mieterspiegel MS 1'488'504 CHF	Verhältnis MS/EP 4.08 %
		Einstandspreis EP 36'509'424 CHF	Leerstand März 2022 0.00 %
		Verkehrswert VW 37'330'000 CHF	

SAXON		Léman 29 	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 1'488'504 CHF	Verhältnis MS/VW 5.51 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	Mieterspiegel MS 1'488'504 CHF	Verhältnis MS/EP 5.95 %
 Geschäftsfläche (m ²) 4'283 m²	Einstandspreis EP 25'034'632 CHF		Leerstand März 2022 0.00 %
	Verkehrswert VW 27'020'000 CHF	 Heizung Fernheizung	 CO₂ C 28.00
			 WWI D 449.00

SITTEN-BRAMOIS		Route de Chippis 68E, 70A, 70C 	
	 Typ Im Bau	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW 0.00 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m ²	Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP 0.00 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 11'474'792 CHF		Leerstand März 2022 0.00 %
	Verkehrswert VW 10'310'000 CHF	 Heizung Wärmepumpe	

ZÜRICH Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m ²) 324/14'081 m²	Mieteinnahmen 17'568'445 CHF	Verhältnis MS/VW 3.15 %
 Geschäftsfläche (m ²) 99'948 m²	Mieterspiegel MS 18'928'291 CHF	Verhältnis MS/EP 3.46 %
	Einstandspreis EP 546'956'845 CHF	Leerstand Berichtsperiode 4.30 %
	Verkehrswert VW 601'674'000 CHF	Leerstand März 2022 5.87 %

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



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 1'359'957 CHF	Verhältnis MS/VW 4.94 %	Leerstand Berichtsperiode 0.70 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 25/2'665 m²	Mieterspiegel MS 1'370'579 CHF	Verhältnis MS/EP 5.30 %	Leerstand März 2022 0.39 %
 Geschäftsfläche (m ²) 3'965 m²	Einstandspreis EP 25'878'787 CHF		
	Verkehrswert VW 27'720'000 CHF		
	 Heizung Heizöl	 E 46.00	
		 D 489.00	

DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 375'850 CHF	Verhältnis MS/VW 4.31 %	Leerstand Berichtsperiode 0.33 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 24/1'950 m²	Mieterspiegel MS 377'093 CHF	Verhältnis MS/EP 4.84 %	Leerstand März 2022 0.46 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 7'796'819 CHF		
	Verkehrswert VW 8'755'000 CHF		
	 Heizung Heizöl	 E 62.00	
		 E 694.00	

HORGEN Neugasse 3-17



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 2'413'434 CHF	Verhältnis MS/VW 3.07 %	Leerstand Berichtsperiode 1.05 %
 Wohnungen (Anz./m ²) 77/6'446 m²	Mieterspiegel MS 2'438'904 CHF	Verhältnis MS/EP 3.79 %	Leerstand März 2022 0.89 %
 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 64'308'700 CHF		
	Verkehrswert VW 79'560'000 CHF		
	 Heizung Fernheizung		
	 Photovoltaik-Leistung 126.72 KW		

HORGEN Neugasse 18



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 6'981'816 CHF	Verhältnis MS/VW 5.05 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m²	Mieterspiegel MS 6'981'816 CHF	Verhältnis MS/EP 5.57 %	Leerstand März 2022 0.00 %
 Geschäftsfläche (m ²) 32'221 m²	Einstandspreis EP 125'451'344 CHF		
	Verkehrswert VW 138'240'000 CHF		
	 Heizung Fernheizung	 B 25.24	
		 A 112.00	

• Liegenschaft im Baurecht.

HORGEN		Neugasse 19-35		
	Typ Im Bau	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW 0.00 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 134/- m²	Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP 0.00 %	Leerstand März 2022 0.00 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 84'695'716 CHF		
		Verkehrswert VW 100'510'000 CHF		


HORGEN		Neugasse, Baufeld B1		
	Typ Im Bau	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW 0.00 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./m ²) -/- m²	Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP 0.00 %	Leerstand März 2022 0.00 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 32'976'932 CHF		
		Verkehrswert VW 34'950'000 CHF		


HORGEN		Neugasse, Baufeld B2		
	Typ Im Bau	Mieteinnahmen 63'650 CHF	Verhältnis MS/VW 0.11 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./m ²) -/- m²	Mieterspiegel MS 66'460 CHF	Verhältnis MS/EP 0.13 %	Leerstand März 2022 0.00 %
	Geschäftsfläche (m ²) 18'819 m²	Einstandspreis EP 52'488'194 CHF		
		Verkehrswert VW 62'770'000 CHF		





HORGEN		Neugasse, Baufeld B3		
	Typ Im Bau	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW 0.00 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./m ²) -/- m²	Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/EP 0.00 %	Leerstand März 2022 0.00 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Einstandspreis EP 4'196'550 CHF		
		Verkehrswert VW 2'022'000 CHF		


KLOTEN		Schaffhauserstrasse 146		
	Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieteinnahmen 1'021'532 CHF	Verhältnis MS/VW 6.93 %	Leerstand Berichtsperiode 4.56 %
	Wohnungen (Anz./m ²) -/- m²	Mieterspiegel MS 1'096'979 CHF	Verhältnis MS/EP 6.00 %	Leerstand März 2022 4.74 %
	Geschäftsfläche (m ²) 4'433 m²	Einstandspreis EP 18'289'720 CHF		
		Verkehrswert VW 15'820'000 CHF		
			Heizung Heizöl	CO₂ D 41.00
				WVI C 372.00


• Diese Zahlen beziehen sich nur auf Parkplätze.





MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	 Wohnungen (Anz./m ²) 2/399 m²	Mieteinnahmen 237'245 CHF	Verhältnis MS/VW 2.88 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 15'834 m²	Mieterspiegel MS 571'836 CHF	Verhältnis MS/EP 2.46 %	Leerstand März 2022 0.40 %
		Einstandspreis EP 23'239'826 CHF	<hr/> Heizung  Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 19'880'000 CHF		

MEILEN Alte Landstrasse 161 



 Typ Wohnbauten	 Wohnungen (Anz./m ²) 40/1'221 m²	Mieteinnahmen 159'455 CHF	Verhältnis MS/VW 3.55 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 295 m²	Mieterspiegel MS 382'692 CHF	Verhältnis MS/EP 3.63 %	Leerstand März 2022 0.00 %
		Einstandspreis EP 10'540'000 CHF	<hr/> Heizung  Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 10'780'000 CHF		



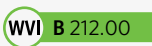
RICHTERSWIL Chrüzweg 4, 6 + Poststrasse 11a, 11b 




 Typ Gemischte Bauten	 Wohnungen (Anz./m ²) 21/1'281 m²	Mieteinnahmen 385'765 CHF	Verhältnis MS/VW 3.38 %	Leerstand Berichtsperiode 0.18 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 456 m²	Mieterspiegel MS 387'862 CHF	Verhältnis MS/EP 3.56 %	Leerstand März 2022 0.00 %
		Einstandspreis EP 10'895'564 CHF	<hr/> Heizung  Heizöl	
		Verkehrswert VW 11'480'000 CHF	 CO₂ D 53.00  WVI E 562.00	

URDORF In der Luberzen 40, 42 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m²	Mieteinnahmen 1'341'818 CHF	Verhältnis MS/VW 6.94 %	Leerstand Berichtsperiode 16.13 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 7'539 m²	Mieterspiegel MS 1'589'760 CHF	Verhältnis MS/EP 6.53 %	Leerstand März 2022 15.70 %
		Einstandspreis EP 24'359'844 CHF	<hr/> Heizung  Gas, Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 22'900'000 CHF	 CO₂ B 22.00  WVI B 212.00	

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4 



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	 Wohnungen (Anz./m ²) -/- m²	Mieteinnahmen 1'131'166 CHF	Verhältnis MS/VW 6.59 %	Leerstand Berichtsperiode 26.05 %
	 Geschäftsfläche (m ²) 7'354 m²	Mieterspiegel MS 1'528'248 CHF	Verhältnis MS/EP 6.42 %	Leerstand März 2022 48.34 %
		Einstandspreis EP 23'822'744 CHF	<hr/> Heizung  Gas, Wärmepumpe	
		Verkehrswert VW 23'180'000 CHF	 CO₂ E 50.00  WVI C 389.00	

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

ZÜRICH
Albulastrasse 57



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
 -/- m²

Geschäftsfläche (m²)
2'296 m²

Mieteinnahmen
606'204 CHF

Mieterspiegel MS
643'590 CHF

Einstandspreis EP
11'766'632 CHF

Verkehrswert VW
13'187'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.88 %

Verhältnis MS/EP
5.47 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ B 20.00

WVI B 195.00

Leerstand
6.48 %

Berichtsperiode
 Leerstand März 2022
5.27 %

ZÜRICH
Flüelastrasse 6-12



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./m²)
1/119 m²

Geschäftsfläche (m²)
6'736 m²

Mieteinnahmen
1'490'553 CHF

Mieterspiegel MS
1'492'472 CHF

Einstandspreis EP
26'249'473 CHF

Verkehrswert VW
29'920'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.99 %

Verhältnis MS/EP
5.69 %

Heizung
Heizöl

CO₂ A 6.00

WVI D 452.00

Leerstand
0.16 %

Berichtsperiode
 Leerstand März 2022
0.13 %

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

kg/m²/Jahr

MJ/m²/Jahr

07

Bericht der Prüfstelle



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Fonds Realstone RSF

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Fonds Realstone RSF, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 7 bis 8 und 24 bis 64 des Jahresberichts) für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Mathilde de La Pomélie
Revisionsexperte

Lausanne, 29. Juni 2022

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



PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, téléfax : +41 58 792 81 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

08

Rechtliche Hinweise



Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA

[Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne](#)

T [+41 58 262 00 00](#)

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Bildnachweise

Adobe Stock

Yannic Bartolozzi

Andre Bernet

Adrien Cater

Yomira Studio

Olivier Fatzer

Jeremy Bierer

Layout, Produktion und Fotolithografie

[KOMUNIK](#)

Druck

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

Disclaimer

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.