



REALSTONE
ANLAGESTIFTUNG

23

JAHRESBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2023

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort des Stiftungsrats	05
	Die Anlagegruppe RIRS in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation und Organe	08
	Strategie der Anlagegruppe RIRS	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	Benchmark GRESB	12
	Philosophie Real Impact	13
	Umweltrelevante Kennzahlen	14
03	Immobilienbestand	
	Transaktionen	16
	Perspektiven	17
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Vermögen der Anlagegruppe RIRS	19
	Ergebnis des Geschäftsjahres	20
05	Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS	
	Vermögensrechnung	22
	Erfolgsrechnung	23
06	Widmungskapital	
	Vermögensrechnung	26
	Erfolgsrechnung	26
07	Anhänge zu Jahresrechnungen	
	Organisation	28
	Vergütungssätze	30
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	31
	Rechnungslegungsgrundsätze	32
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	32
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	33
	Sacheinlagen	34
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	34
08	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	36
	Liegenschaftenbestand	37
09	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	47
10	Rechtliche Hinweise	
	Rechtliche Hinweise	50

01

Einleitung



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

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

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

Zurzeit bietet die Stiftung die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) an, die im Jahr 2020 lanciert wurde. Sie delegiert ihre Geschäftsführung (Leitung und Verwaltung) an die Realstone SA. Realstone SA ist aus der Fusion zweier Fondsleitungen von Immobilienanlagefonds in Lausanne hervorgegangen und seit

1961 in der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen tätig. Sie ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen.

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

Realstone SA verwaltet und verwertet Immobilienvermögen im Wert von rund CHF 4.4 Milliarden entsprechend ihrer Philosophie «Real Impact», verantwortungsbewusst und nachhaltig zu handeln, indem sie jeder ihrer Handlungen einen Sinn verleiht. Sie plant ihre Investitionen sorgfältig, sei es in die Verdichtung und energetische Optimierung der verwalteten Liegenschaften oder in Entwicklungsprojekte, die hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz genügen.

Rue Gambetta 22, Montreux (VD)



Grusswort des Stiftungsrats

**Sehr geehrte Damen und Herren,
Liebe Investoren,**

Die Realstone Anlagestiftung hat das Geschäftsjahr der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) auf erfreuliche Weise abgeschlossen, selbst in dem komplizierten Umfeld des Jahres 2023, das durch die Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Kapital bei den Anlegern und die Auswirkungen der Leitzinserhöhungen durch die Schweizerische Nationalbank geprägt war. In einem vorübergehend schwachen Markt gelang es der Stiftung dennoch, CHF 17.10 Millionen bei vier neuen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zu beschaffen. Dies zeigt das Interesse der Investoren an unserer Strategie und deren soliden Ergebnisse.

Diese Kapitalzufuhr hat es ermöglicht, das Portfolio der Anlagegruppe RIRS durch den Erwerb von fünf neuen Liegenschaften für CHF 43.65 Millionen qualitativ zu erweitern. Diese Käufe in den Kantonen Waadt, Genf und Basel ermöglichten es der Stiftung, ihren Immobilienbestand auszubauen, und gleichzeitig die Diversifizierung sowohl auf geografischer Ebene als auch in Bezug auf die Typologie der Liegenschaften zu verbessern.

Realstone Anlagestiftung hat im 2023 CHF 17.10 Millionen von vier neuen Ein- richtungen der beruflichen Vorsorge auf- gebracht

Ebenso erfreulich ist, dass ein im Geschäftsjahr 2023 gestellter Antrag auf Mitgliedschaft an der KGAST Anfang 2024 konkretisiert wurde. Dieser wichtige Schritt in der Entwicklung der Realstone Anlagestiftung ist das Ergebnis der kontinuierlichen Arbeit des Stiftungsrats, um die Verwaltung der Anlagegruppe RIRS und deren Rendite zu verbessern.

Die Prozesse im Zusammenhang mit der finanziellen und operativen Berichterstattung sowie die Verfahren zur Bewertung und Bearbeitung von Angeboten wurden laufend verbessert. Ein Massnahmenplan für die kommenden Jahre, der insbesondere mit dem Wachstum der Anlagegruppe RIRS zusammenhängt, ist in Vorbereitung. All diese Massnahmen werden es dem Stiftungsrat ermöglichen, die strategischen Ziele detailliert zu verfol-

gen, aber auch eine qualitativ hochstehende Kommunikation mit den Investoren zu pflegen.

Die bereits unternommenen Kommunikationsanstrengungen und die soliden Erträge der Anlagegruppe RIRS haben nicht nur zur Kapitalbeschaffung im Jahr 2023 geführt, sondern auch dazu, dass verbindliche Zeichnungen für das erste Quartal 2024 formalisiert werden konnten. Der Stiftungsrat sieht daher die Wachstumskapazität des Portfolios in den kommenden Monaten eher optimistisch.

Sehr erfreulich ist, dass Anfang 2024 ein Antrag auf Mitgliedschaft in der KGAST gestellt wurde

Wir freuen uns, dass dank des anhaltenden Engagements aller Beteiligten im Jahr 2023 eine Anlagerendite von 0.81% erzielt werden konnte. Dies zeigt die sehr gute Qualität des geschaffenen Portfolios und seine Fähigkeit, trotz des starken Anstiegs der Zinssätze und der Inflation Finanzergebnisse zu liefern, die mit der festgelegten Strategie übereinstimmen. Der Stiftungsrat hat auch darauf geachtet, dass die mit diesen Faktoren verbundenen Mieterhöhungen in angemessener Weise erfolgen und an die besonderen Umstände jeder Liegenschaft angepasst sind.

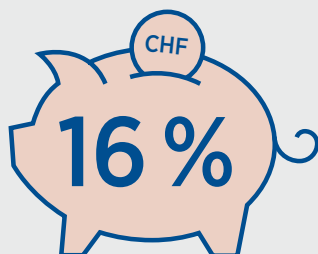
Dank der Unterstützung von zahlreichen bereits angeschlossener Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und neuen Investoren konnte bereits mit der Erwerbsplanung von Objekten begonnen werden. Diese Erwerbe sollen das Portfolio der Anlagegruppe RIRS weiter stärken. Der Stiftungsrat blickt gelassen in die Zukunft, dankt Ihnen für Ihr Vertrauen und wünscht Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, liebe Investoren, eine angenehme Lektüre des Jahresberichts 2023.



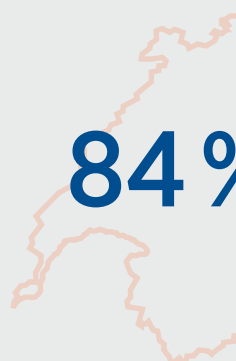
Edouard Dubuis
Präsident des Stiftungsrats

Die Anlagegruppe RIRS in Kürze

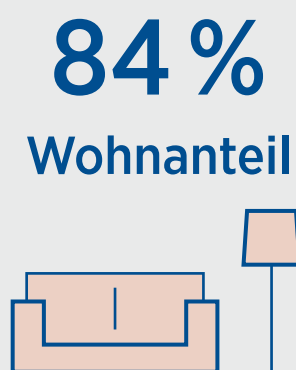
CHF 309.31 Millionen
Nettovermögen (+17 %)



16 %
Gesamte Miet-
reserve auf dem
Immobilien-
bestand



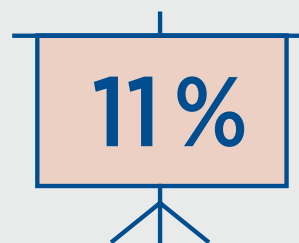
84 %
Zuteilung
in der
Westschweiz



84 %
Wohnanteil

1.55 %

Mietausfallquote
(niedrigster Satz des
KGASt Immo-Index
Wohnen : 1.82 %)



11 %
Rendite (ROI) auf
Renovierungsarbeiten
bei Mieterwechsel

Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

Kennzahlen

	am 31.12.2023 CHF	am 31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen der Anlagegruppe	309'310'411.83	264'524'209.91
Nettovermögen der Anlagegruppe	220'707'236.68	202'105'172.28
Verkehrswert der Liegenschaften	305'755'000.00	262'405'000.00
Anzahl Liegenschaften	26	22

Datum	Ansprüche im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anspruch CHF	Ausschüttung
31.12.2023	192'550	220'707'236.68	1'146.23	—
31.12.2022	177'742	202'105'172.28	1'137.07	—
31.12.2021	121'811	133'713'373.37	1'097.71	—

Performance Kennzahlen [•]

	am 31.12.2023	am 31.12.2022
Mietausfallquote	1.55 %	2.53 %
Fremdfinanzierungsquote	28.29 %	22.29 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.54 %	62.36 %
Betriebsaufwandquote (TER ISA GAV)	0.65 %	0.65 %
Betriebsaufwandquote (TER ISA NAV)	0.89 %	0.85 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.80 %	3.59 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.02 %	2.93 %
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Anlagerendite	0.81 %	3.59 %

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

Organisation und Organe

Stiftungsrat

Edouard Dubuis
Präsident

Didier Rapp
Mitglied

Yvan Schmidt
Mitglied

Delegierte Geschäftsführung

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Verwaltungsrat der delegierte Geschäftsführung

Yann Wermeille
Präsident

Yvan Schmidt
Vizepräsident

Esteban Garcia
VR-Mitglied

Geschäftsleitung der delegierte Geschäftsführung

Julian Reymond
CEO

Guillaume Fahrni
CFO (seit dem 1. Januar 2023)

Alberto Simonato
Geschäftsleitungsmitglied

Aufsicht

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

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Revisionstelle

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

Schätzungsexperten

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

CBRE (Geneva) SA

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

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA
Avenue de la Gare 26
1003 Lausanne

Burriplus immobilien-treuhand

Dalmaziquai 37
3005 Bern

Cogestim SA (seit dem 1. Januar 2023)

Rue Etraz 5
1001 Lausanne

Grange & Cie SA

Chemin de Grange-Canal 23
1208 Genf

Gerama SA

Place de la Gare 5
1700 Freiburg

Strategie der Anlagegruppe RIRS

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) konzentriert sich vor allem auf Wohnimmobilien, wenn möglich mit Verdichtungspotenzial, in den Schweizer Ballungsgebieten und im Umland, in der Genferseeregion und im Mittelland, und strebt für die Erträge einen Zielwert von 80 % aus Wohneinnahmen und 80 % in der Westschweiz an.

Ziel der Anlagegruppe ist es, Wohnimmobilien mit regelmässigen, langfristigen Renditen oder mit langfristigem Aufwertungspotenzial zu erwerben. Die Anlagegruppe RIRS möchte auch das wirtschaftliche Alter in ihrem Portfolio mit nachhaltigen Renovierungen zur Verbesserung der Energieleistungen der Liegenschaften senken.

Lage am dem Immobilienmarkt

Das Jahr 2023 war geprägt von zahlreichen wirtschaftlichen Herausforderungen und Chancen. So ist die Inflation im ersten Halbjahr stark angestiegen und erreichte einen Spitzenwert von 3.40 %¹ – einen beachtlichen, aber noch deutlich niedrigeren Wert im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften weltweit. Gleichzeitig griff die Schweizerische Nationalbank (SNB) ein, indem sie den Leitzins in zwei Schritten auf 1.75 % erhöhte². Durch diese Massnahme konnte die Inflation eingedämmt und auf einen Jahresmittelwert von 1.70 % gebremst werden, was im Vergleich zu den 2.80 % des Vorjahres einen Nettorückgang bedeutete.

Der Wandel der Geldpolitik, der bereits 2022 von der SNB angestossen wurde, hatte direkte Auswirkungen auf den Mietmarkt, vor allem auf die Mieten. Tatsächlich zog der Anstieg des Zinssatzes auf Hypothekendarlehen einen zweimaligen Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes um jeweils einen Viertelpunkt nach sich. Letzterer wiederum hat erhebliche Auswirkungen auf die Mieterhöhungen, die angekündigt werden können.

Jede Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes um 0.25 % entspricht einer anzukündigenden Miet-

höhung nach Anpassung der Vertragsparameter um 4 % (Hypothekensatz + Inflation). Dies entspricht also – in bestimmten Fällen – einem Anstieg um bis zu 8 % infolge der Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 % auf 1.75 % im Laufe des Jahres 2023.

Im Laufe des zweiten Halbjahres hat der Markt eine Senkung des Leitzinses durch die SNB klar vorausgesehen. Dies zeigte sich in einer Senkung der Hypothekensätze vor allem bei langen Fälligkeiten bis hin zu einer Umkehrung der Kurve der Sätze. Diese Umkehrung hatte zur Folge, dass die Attraktivität der als risikolos geltenden Bundesanleihen sank, da diese heute eine Rendite in einer Grössenordnung von etwa 0.80 % aufweisen, was einem Rückgang von 35 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz bleibt hoch, vor allem in den Ballungsgebieten und in der Genferseeregion. Infolge eines stark positiven Migrationssaldos von 70'000 im Jahre 2023³, von dem ein Drittel auf die Kantone Genf, Waadt, Freiburg und Wallis entfällt, erlebt die Schweiz ein starkes Bevölkerungswachstum, welches die bereits angespannte Nachfrage in diesen Regionen noch verstärkt. Da der Schwellenwert der Wohnungs-

¹ Konsumentenpreise, Bundesamt für Statistik, 4. März 2024.

² Renditen von Obligationen, Schweizer Nationalbank, 1. März 2024.

³ Ausländerstatistik, Staatssekretariat für Migration, 15. Januar 2024.

knappheit, der auf 1.80 % des kantonalen Immobilienbestandes festgelegt wurde, im Kanton Freiburg bereits erreicht wurde, haben die Behörden beschlossen, die Verwendung des offiziellen Formulars für den Abschluss eines neuen Mietvertrags für Wohnraum ab 1. Januar 2024⁹ verpflichtend zu machen.

Das Angebot an neuen Mietwohnungen ist mit 4'131 verfügbaren Einheiten¹⁰ gesunken, was einem Rückgang um 732 Wohnungen oder 15.10 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Diese Verknappung des Angebots in Verbindung mit einer Verlängerung der Bauzeiten um sechs Monate¹¹ im Vergleich zu 2018 und einer in Zukunft rückläufigen Bautätigkeit wird nicht zu einer Entspannung des Marktes führen und deutet auf einen Aufwärtstrend bei den Angebotsmieten hin. Die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen — das Bundesgesetz über die Raumplanung — sowie die zahlreichen Einsprachemöglichkeiten vor der Erteilung einer Baugenehmigung motivieren die Entwickler nicht dazu, sich an Immobilienprojekten zu beteiligen, was einen stetigen Rückgang neuer Wohnungen auf dem Markt zur Folge hat.

Die Knappheit der verfügbaren Wohnungen im Anschluss an eine solide Nachfrage zeigt sich in der Entwicklung der Mietpreise, die während des Jahres um 4.7 % gestiegen sind – ein Anstieg, den es seit 2008 so nicht mehr gegeben hat

Diese Knappheit der verfügbaren Wohnungen im Anschluss an eine solide Nachfrage zeigt sich in der Entwicklung der Mietpreise, die während des Jahres um 4.7 % gestiegen sind¹² — ein Anstieg, den es seit 2008, dem Rekordjahr hinsichtlich des Migrationssaldos, so nicht mehr gegeben hat. Die Kluft zwischen Angebots- und Bestandsmieten vergrössert sich erneut und stellt für Mieter, die seit mehreren Jahren in einer Wohnung wohnen, ein Umzugshindernis dar. Die Opportunitätskosten eines Umzugs in eine renovierte oder in eine für die sich in der Regel im Laufe der Zeit reduzierende Haushaltsgrösse eher infrage kommende Wohnung sind in der Tat zu hoch.

Dieses Szenario ist die Folge eines äusserst starren Mietrechts, das Vermietern wenig Spielraum lässt, um mit der Zeit Mietanpassungen vorzunehmen und die Mieten gleichmässig auf neu zu vermarktende und bewohnte Immobilien zu verteilen. In den fünf grössten Städten des

Landes (Zürich, Genf, Basel, Lausanne und Bern) kostet eine 4-Zimmer-Wohnung nach Altmietvertrag rund CHF 1'900.- pro Monat, während eine neue, frisch auf den Markt gekommene Wohnung CHF 2'300.- kostet — die Differenz beträgt also 21 %¹³.



Vor dem Hintergrund einer langsam abflauenden Inflation hat die SNB ihren Leitzins Ende März 2024 um 25 Punkte gesenkt und damit mit dem seit September 2023 geltenden Status quo gebrochen. Diese Senkung, die für das Jahr 2024 zwar erwartet wurde, aber bereits im ersten Quartal erfolgte, hat nicht wenige Akteure überrascht. Sie erweist sich jedoch als vollkommen gerechtfertigt, da sich die voraussichtliche Inflation aufgrund der Konsumentenpreise, die seit Oktober 2021 nicht mehr so niedrig lagen, innerhalb der von der SNB festgelegten Spanne von 0 % bis 2 % bewegt.

Durch die Senkung des Leitzinses durch die SNB lässt sich die Hypothekenbelastung der zum SARON-Zinssatz gewährten Darlehen senken, was verfügbare Erträge für die Reinvestition in Verdichtungsprojekte oder rentable Neuerwerbungen zur Folge hat

Durch die Senkung dieses Satzes lässt sich vor allem die Hypothekenbelastung der zum SARON-Zinssatz gewährten Darlehen senken, was verfügbare Erträge zur Reinvestition in Verdichtungsprojekte oder rentable Neuerwerbungen zur Folge hat. In einem zweiten Schritt reduziert sich die negative Wirkung auf die Diskontsätze und die Bewertungen können ihren Aufwärtstrend wieder aufnehmen, der durch den stetigen Anstieg der Mieterspiegel und den kontinuierlichen Rückgang der Leerstände angetrieben wird.

⁹ Wiedereinführung des offiziellen Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags, Staat Freiburg, Wohnungsamt, 22. Dezember 2023.

¹⁰ Leerwohnungszählung 2023, Bundesamt für Statistik, 11. September 2023.

¹¹ La durée de construction s'allonge, Statistique Vaud, 14. November 2023.

¹² Aktuelle Entwicklungen im Immobilienmarkt, Wüest Partner, 26. März 2024.

¹³ Immobilien Schweiz – 1Q 2024, Folgenschwere Nebenwirkungen des Mietrechts, Raiffeisen, 1. Februar 2024, Seite 18.

02

Nachhaltigkeit



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



11

NACHHALTIGKEIT

JAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2023



Benchmark GRESB

Analog zu dem, was bereits seit 2021 für die anderen von Realstone SA verwalteten Anlagevehikel eingeführt wurde, nimmt die Anlagegruppe RIRS seit 2023 am globalen ESG-Benchmark des GRESB für Immobilienvermögen teil, um die Transparenz ihrer Berichterstattung zu überprüfen und zu erhöhen. Diese internationale Benchmark umfasst mehr als 2'000 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 7'200 Milliarden verwalten. Sie basiert auf einem Bewertungsinstrument mit standardisierten Kriterien, die die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erleichtern.

Um das GRESB-Rating der Anlagegruppe RIRS zu verbessern, wurden drei Arbeitsschwerpunkte identifiziert:

- Verbesserung des Abdeckungsgrads von Energiedaten
- Erhebung von Daten im Zusammenhang mit der Abfallwirtschaft
- Berücksichtigung von Klimarisiken

GRESB-Rating RIRS (von 100)

Standing Investments Benchmark

☆☆☆☆☆

★★☆☆☆

N/A

73

2022

2023

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



Philosophie Real Impact

Die Fondsleitung Realstone SA - an die Realstone Anlagestiftung die Geschäftsführung (Leitung und Verwaltung) der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) delegiert - verfolgt ihrer Philosophie Real Impact, die darin besteht, verantwortungsbewusst und nachhaltig zu handeln und dabei jeder Handlung einen Sinn zu verleihen. Dies zeigt sich in der Umsetzung konkreter Aktionen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen, über die sie jährlich in einem Nachhaltigkeitsbericht berichtet, der auf ihrer Website abrufbar ist.

Im Einklang mit ihrer Philosophie Real Impact hat die Verwalterin Realstone SA im Berichtsjahr verschiedene Aktionen für den Immobilienbestand der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) durchgeführt, die auf freiwilliger und unverbindlicher Basis erfolgten. Diese Massnahmen sind in der nachstehenden Tabelle aufgelistet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagegruppe RIRS keine nachhaltige/ESG-Anlagepolitik verfolgt. Die auf den folgenden Seiten mitgeteilten Informationen dienen ausschliesslich der Transparenz.

Massnahmen Real Impact

Massnahme	Key-Performance-Indikator (KPI)	Stand am 31.12.2023	Fortschritt ^①
Energieoptimierung			
Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	78 %	+77 %
Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	67 %	+151 %
Energiewende			
Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	31 %	+9 %
Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scopes 1+2)	23.47 kg/m ² /Jahr (REIDA) 25.54 kg/m ² /Jahr (SIA 380:2015)	-22 %
Erzeugung erneuerbarer Energie			
Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	304 kW	+153 %
Wohlbefinden der Mieter			
Verbesserung der Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	5.95	+14 %
Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	67 %	+151 %
Beitrag zu einer verantwortungsbewussten Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	2 % (39 von 625 Plätzen ausgestattet)	0 %
GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)			
Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Rating [von 100]	73 Punkte	N/A

^① Der Fortschritt der verschiedenen KPIs zwischen dem 31.12.2022 und dem 31.12.2023 wird nach der SIA-Norm 380:2015 berechnet.

Umweltrelevante Kennzahlen

Der Eidgenossenschaft verfolgt das Ziel, den gesamten Gebäudebestand der Schweiz bis 2050 zu dekarbonisieren. Standardisierte Indikatoren sind daher von entscheidender Bedeutung, um die Wirksamkeit der eingeführten Massnahmen genau zu überwachen.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat daher im Jahr 2022 vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Diese Indikatoren basieren auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (EBF). Da die Art und Weise ihrer Berechnung von Akteur zu Akteur variieren kann, hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) inzwischen einen Standard für die Ermittlung dieser Indizes entwickelt. Dies ermöglicht den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienanlagefonds. In diesem Übergangsjahr hat Realstone SA daher beschlossen, die Energiedaten des Immobilienbestands der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) nach beiden Methoden, SIA 380:2015 und REIDA, zu übertragen. Die Änderung der Methodologie hat zur Folge, dass die berechneten CO₂-Emissionen sinken. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die vom Vermögensverwalter Realstone SA verwendet werden.

Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus - die vollständigen Daten ihres Energieverbrauchs konnten nicht erhoben werden - sowie die Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch im privaten Bereich liegt. Es wurden verschiedene Prozesse eingeführt, um auf die fehlenden Elemente zuzugreifen, um letztendlich eine Quote von 100 % zu erreichen und die Datenqualität zu verbessern.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil des EBF des Bestands an, der über Energieverbrauchsdaten verfügt. Es wurden verschiedene Prozesse eingeführt, um auf die fehlenden Elemente zuzugreifen, um letztendlich eine Quote von 100 % zu erreichen und die Qualität der Daten zu verbessern.

Energieintensität

Die Energieintensität entspricht dem jährlichen Energieverbrauch aller Liegenschaften des Portfolios für Heizung und Gemeinschaftsstrom.

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst Scope 1 und 2, d. h. die direkten und indirekten Emissionen aus der Heizung und dem Gemeinschaftsstromverbrauch.

Energiemix

Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

Wasserverbrauch

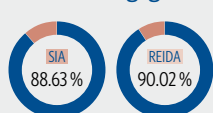
Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Anstrengungen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu erhalten.

Photovoltaik-Leistung

Die Erzeugung von Photovoltaikenergie erfüllt mehrere Nachhaltigkeitsziele im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien. Die Mieter profitieren so von dekarbonisiertem und lokalem Strom.

Zustand des Immobilienbestands RIRS am 31.12.2023°

Abdeckungsgrad



Energiebezugsfläche (EBF)

SIA 54'972 m²
REIDA 52'977 m²

Energieintensität



Verbrauch

SIA 128.07 kWh/m²/Jahr
REIDA 147.30 kWh/m²/Jahr
Jährlicher Fortschritt -24 %

Kohlenstoffintensität



CO₂-Emissionen

SIA 25.54 kg/m²/Jahr
REIDA 23.47 kg/m²/Jahr
Jährlicher Fortschritt -22 %

Wasserverbrauch



Verbrauch

1.23 m³/m²/Jahr
Jährlicher Fortschritt -10 %

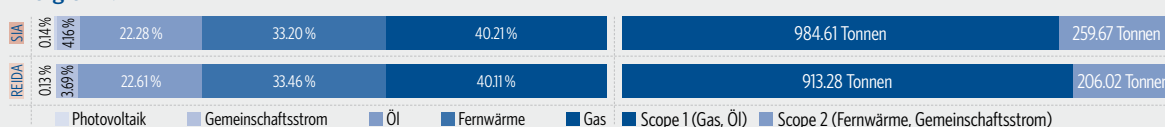
PV-Leistung



Leistung

304 kW
Jährlicher Fortschritt +153 %

Energiemix



Die Daten zur PV-Leistung werden von Local Energy SA geliefert. Alle anderen Daten werden von Signa-Terre SA im Energiemonitoringbericht 2023 gesammelt und aufbereitet, der über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 1.

- Der EBF wurde bisher aus den GEAK-/Minergie-Zertifikaten übernommen und wird nun von der Hestera AG zertifiziert oder von der Signa-Terre AG geschätzt (REIDA-Methode).
- Die Norm SIA 380:2015 wurde angewandt, um den jährlichen Fortschritt der Energie- und Kohlenstoffintensität zu berechnen.

03

Immobilienbestand



Rue Gambetta 22, Montreux (VD)

Transaktionen

Mit der Übertragung von fünf Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 43.65 Millionen im Jahr 2023 setzt die Realstone Anlagestiftung Wachstum und Diversifizierung des Immobilienbestands der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) fort. Diese Erwerbe haben jährlich einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 1.74 Millionen zur Folge und verfügen über eine durchschnittliche Mietreserve von 30 %.

Erwerb von drei Liegenschaften während des Berichtszeitraums

Das erste Objekt in der Rue Gambetta 22 in Clarens in der Gemeinde Montreux (VD) umfasst 27 Wohnungen sowie zwei kommerzielle Flächen im Erdgeschoss. Die Liegenschaft liegt in gehobener Lage nur 500 Meter vom SBB-Bahnhof entfernt in der Nähe von zahlreichen Dienstleistern und Geschäften. Alle Küchen und Sanitärbereiche wurden renoviert, sodass in den nächsten Jahren kein Investitionsbedarf mehr besteht. Die Immobilie mit einer Bruttorendite von 4.22 % wurde im Juli 2023 für CHF 10.30 Millionen erworben. Sie bietet eine interessante Mietreserve in Höhe von 36 %, mit der das 70 %-Quantil der Mieten in der Region erreicht werden kann. Dank der dynamischen Verwaltung durch die Realstone SA lässt sich der Erfolg durch diese Reserve schrittweise erhöhen.



Chemin des Fraisières 13, Lancy (GE)

Die zweite Immobilie im Chemin des Fraisières 13 in Lancy (GE) wurde im Oktober erworben und weist die Besonderheit des Stockwerkeigentums auf, die im Kanton Genf nur selten anzutreffen ist. Von den insgesamt 28 Wohnungen wurde im Zuge der Mieterwechsel bereits ein Drittel renoviert. Der Kaufpreis betrug CHF 13.70 Millionen, die Bruttorendite liegt bei 4.09 %. Die Immobilie verfügt über eine bedeutende Mietreserve in Höhe von 39 %.

Die dritte Liegenschaft wurde im November erworben und befindet sich in der Rue des Crêts 3 in Etagnières (VD). Sie umfasst 21 Wohnungen und genauso viele Parkplätze und liegt direkt neben der LEB-Station. Die Immobilie wur-

de für CHF 6.65 Millionen erworben und weist mit 4.32 % ebenfalls eine hervorragende Bruttorendite auf.

Im Vorjahr abgeschlossene Terminkäufe

Zwei Übernahmen wurden im Laufe des Jahres 2022 mit Übertrag während des Berichtsjahres abgeschlossen. Bei der ersten Liegenschaft handelt es sich um ein Wohngebäude in der Bruderholzstrasse 92 in Basel (BS). Sie umfasst fünf 1-Zimmer- und fünf 2.5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 31 und 36 m². Der Mieterspiegel beläuft sich auf CHF 100'200.- bei einem Kaufpreis in Höhe von CHF 3.77 Millionen. Die Übertragung dieser Immobilie erfolgte im 1. Halbjahr, nachdem die Renovierungsarbeiten in den Küchen und Bädern sowie an den Fassaden abgeschlossen waren.



Boulevard des Philosophes 20A, Yverdon-les-Bains (VD)

Die zweite Immobilie liegt in der Rue des Philosophes 20A in Yverdon-les-Bains (VD). 26 Wohnungen mit im Schnitt 62 m² Wohnfläche und 19 Parkplätze ergeben einen Mieterspiegel in Höhe von 358'247.- CHF. Ausser der sehr guten Mikrolage im Stadtzentrum und in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten hat die Liegenschaft attraktive, langfristige Renditen mit einer Mietreserve in Höhe von 29.10 % zu bieten. Die Übertragung trat zum 1. März 2023 in Kraft.

Verkauf einer Immobilie

Die Immobilie in der Rigistrasse 1 in Rapperswil (AG) wurde 2022 als Teil eines Portfolios aus mehreren Liegenschaften erworben und am 31. Dezember 2023 veräussert. Aufgrund des starken Wachstums der Anlagegruppe RIRS und des mit CHF 1'990'000.- relativ geringen Verkehrswerts dieser Liegenschaft wurde sie abgestossen, um die Portfolioverwaltung zu optimieren. Bei diesem Verkauf wurde trotz der Lage auf dem Immobilienmarkt, die sich seit dem Erwerb der Liegenschaft verschärft hatte, ein Gewinn nach Steuern in Höhe von CHF 30'112.- erzielt.



Avenue d'Aire 56, Genf (GE)

Die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt bleiben bemerkenswert positiv. Diese Dynamik beruht auf soliden Fundamentaldaten, die durch eine starke und konstante Nachfrage gekennzeichnet sind - ein Schlüsselindikator für die Widerstandsfähigkeit des Sektors.

Realstone Anlagestiftung verzeichnete drei neue Institutionen, die bei einer am 28. März 2024 durchgeführten Anteilsausgabe zu den Reihen der Anleger der Anlagegruppe RIRS hinzugekommen sind

Die Wirtschaft des Genfersees, Kernregion der Anlagestrategie der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS), übertrifft weiterhin die Erwartungen und zieht Jahr für Jahr zahlreiche Personen an. Eine Tatsache, die auf der Wettbewerbsfähigkeit des Arbeitsmarktes sowie der Expertise in zahlreichen spezifischen Bereichen wie Finanzen, Medizin, akademische Einrichtungen oder Uhrenindustrie beruht. Parallel führen die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung dazu, dass sich die Eigentümer von ihren energieintensiven Vermögenswerten trennen. Für die Anlagegruppe RIRS

stellt das angesichts der technischen und administrativen Kompetenzen, die der Vermögensverwalter Realstone SA bei der Durchführung solcher Sanierungsprojekte entwickelt hat, eine Chance dar.

Gestützt auf das Vertrauen der 43 bereits angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen konnte die Realstone Anlagestiftung drei neue Institutionen, die bei einer am 28. März 2024 durchgeführten Anteilsausgabe zu den Reihen der Anleger der Anlagegruppe RIRS hinzugekommen sind, verzeichnen. Dadurch wird das wiedererwachte Interesse der institutionellen Anleger an dieser Anlageklasse belegt.

Darüber hinaus ist die Realstone Anlagestiftung 2024 der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) beigetreten und hat damit einen wichtigen Schritt in ihrer Entwicklung vollzogen. Dies ist das Ergebnis der strategischen Entscheidungen und der kontinuierlichen Arbeit seit der Lancierung der Anlagegruppe RIRS im Jahr 2020 und wird das künftige Wachstum der Anlagegruppe fördern. Bis zum Ende des Kalenderjahres wird die Anlagegruppe RIRS voraussichtlich in den KGAST Immo-Index Wohnen aufgenommen werden.

04

Bericht zum Geschäftsjahr



Avenue d'Aire 56, Genève (GE)

Vermögen der Anlagegruppe RIRS

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) erreichte zum 31. Dezember 2023 CHF 309.31 Millionen, was einem Wachstum von 17 % im Berichtsjahr entspricht. Das Nettovermögen beträgt CHF 220.70 Millionen (+9 %) bei einem Verkehrswert der Liegenschaften von CHF 305.76 Millionen. Hauptsächlich ist der Vermögenszuwachs auf Akquisitionen, die die Anlagegruppe RIRS im Laufe des Jahres 2023 tätigte, zurückzuführen.

Um die Wachstumsziele der Anlagegruppe RIRS zu unterstützen, nahm der Verwalter mehrere Hypothekarkre-

Der Verkehrswert der Liegenschaften beläuft sich am 31. Dezember 2023 auf CHF 305.76 Millionen

dite auf, was einen Anstieg der Fremdfinanzierungsquote von 22.29 % im Vorjahr auf 28.29 % bewirkte. Im Laufe des Jahres war die Neubewertung der Liegenschaften negativ, aber die Eigenkapitalrendite blieb dennoch positiv und betrug 0.80 %.



Route de la Glâne 128-130, Villars-sur-Glâne (FR)

Ergebnis des Geschäftsjahres



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

Im Geschäftsjahr 2023 stiegen die gesamten Soll-Mieterträge der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) um 49.00 % oder CHF 3.60 Millionen auf CHF 10.94 Millionen gegenüber CHF 7.34 Millionen im Vorjahr an. Der Anstieg ist auf die mit CHF 726'210.- zur Erhöhung der Einnahmen beitragenden Akquisitionen des Jahres 2023 zurückzuführen, aber auch auf den ganzjährigen Besitz der 2022 erworbenen Gebäude, die mit CHF 2.84 Millionen ihren Beitrag zu den Mieteinnahmen leisten. Unter Berücksichtigung der 26 verwalteten Liegenschaften beträgt das Exposure der Erträge aus der Wohnnutzung 84.00 % und die gesamten Mieterträge stammen zu 84.24 % aus der Westschweiz, was der Strategie der Anlagegruppe RIRS entspricht.

Dank der im Laufe des Jahres erfolgten Zeichnungen neuer Anteile erreicht die Beteiligung der Zeichner an den laufenden Erträgen im Jahr 2023 CHF 262'249.-, gegenüber CHF 1.36 Millionen im Jahr 2022.

Im Jahr 2023 erreichte der entgangene Gewinn aus leerstehenden Flächen CHF 163'078.-, was einen relativ stabilen Betrag im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Die Mietausfallquote sank von 2.53 % am 31. Dezember 2022 auf 1.55 % ein Jahr später. Mittels der im Laufe des Jahres unternommenen Vermarktungsbemühungen konnte der Leerstand in der Liegenschaft Route de Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a in Freiburg (FR) stark reduziert werden. Dort sank die Mietausfallquote von 10.63 % auf 2.12 %.

Die Betriebskosten (ohne Finanz- und Verwaltungskosten) belaufen sich im Jahr 2023 auf CHF 1.54 Millionen, was einem Anstieg von 23.19 % gegenüber dem Vorjahr (CHF 1.25 Millionen) entspricht. Dieser Anstieg ist wieder auf Akquisitionen, die natürlich zu höheren Betriebs- und Verwaltungskosten führen, zurückzuführen. Aufgrund des Erhalts einer definitiven Steuerveranlagung ist die zusätzliche Steuerlast für Genfer Immobilien rückläufig.

Die Verwaltungskosten der RIRS-Anlagegruppe stiegen von CHF 946'074.- im Jahr 2022 auf CHF 1.38 Millionen im Jahr 2023. Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 186'241.- im Jahr 2022 auf CHF 1.46 Millionen in der Berichtsperiode. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die höheren Zinssätze, aber auch auf das Wachstum des Hypothekenvolumens in im genannten Zeitraum.

Das Gesamtnettoergebnis der Anlagegruppe RIRS für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 1.76 Millionen und liegt damit unter dem Nettoergebnis von CHF 6.99 Millionen des Jahres 2022. Dennoch steigt das realisierte Jahresergebnis ohne nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste auf CHF 5.66 Millionen im Jahr 2023 gegenüber CHF 5.42 Millionen im Jahr 2022. Somit beläuft sich das ausschüttungsfähige Ergebnis pro Anteil auf CHF 29.43, wodurch das Rentabilitätsziel der Anlagegruppe RIRS bestätigt wird.

05

Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS



Boulevard des Philosophes 20A, Yverdon-les-Bains (VD)

Vermögensrechnung

	am 31.12.2023 CHF	am 31.12.2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'042'596.96	1'336'143.16
Kurzfristige Forderungen	111'441.34	619'768.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'401'373.53	163'298.05
Gesamtumlaufvermögen	3'555'411.83	2'119'209.91
Anlagevermögen		
Fertige Bauten (inkl. Land)	305'755'000.00	262'405'000.00
Gesamtanlagevermögen	305'755'000.00	262'405'000.00
Gesamtvermögen	309'310'411.83	264'524'209.91
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	116'841.85	23'208.52
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'967'230.30	3'886'437.11
Hypothekarschulden	86'500'000.00	58'500'000.00
Rückstellungen	19'103.00	9'392.00
Gesamtfremdkapital	88'603'175.15	62'419'037.63
Nettovermögen vor latente Steuern	220'707'236.68	202'105'172.28
Geschätzte Latentesteuern	—	—
Nettovermögen	220'707'236.68	202'105'172.28
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Periode	202'105'172.28	133'713'373.37
Zeichnungen	16'837'732.96	61'396'018.01
Gesamterfolg der Periode	1'764'331.44	6'995'780.90
Nettovermögen am Ende der Periode	220'707'236.68	202'105'172.28
Entwicklung der Anzahl	Anzahl	Anzahl
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	177'742	121'811
Zeichnungen	14'808	55'931
Rücknahmen	—	—
Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	192'550	177'742
Nettoinventarwert je Anspruch	1'146.23	1'137.07

Erfolgsrechnung

	von 01.01.2023 bis 31.12.2023 CHF	von 01.01.2022 bis 31.12.2022 CHF
Mietertrag Netto		
Soll-Mietertrag	10'943'232.36	7'344'668.45
Minderertrag Leerstand	-163'078.23	-185'914.50
Inkassoverlust auf Mieten und Nebenkostenforderungen	-6'929.85	—
Gesamtmietertrag Netto	10'773'224.28	7'158'753.95
Unterhalt Immobilien		
Instandhaltung	-94'879.34	-92'657.22
Ordentliche Instandsetzung	-779'019.83	-486'794.47
Ausserordentliche Instandsetzung	-218'766.30	-212'861.39
Gesamtunterhalt Immobilien	-1'092'665.47	-792'313.08
Operativer Aufwand		
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-509'333.11	-323'924.53
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-9'711.00	-2'921.00
Versicherungen	-152'303.19	-114'768.80
Bewirtschaftungshonorare	-535'529.31	-351'173.86
Vermietungs- und Insertionskosten	-13'423.30	-9'697.20
Steuern und Abgaben	-311'224.49	-387'482.75
Abschreibungen auf Liegenschaften	—	-52'200.00
Bankgebühren	-3'542.61	-3'946.14
Operativer Aufwand Gesamt	-1'535'067.01	-1'246'114.28
Operatives Ergebnis	8'145'491.80	5'120'326.59
Sonstige Erträge		
Aktivzinsen	3'070.23	—
Übrige Erträge	57'813.83	73'251.18
Sonstige Erträge Gesamt	60'884.06	73'251.18
Finanzierungsaufwand		
Hypothekarzinsen	-1'461'058.85	-186'241.05
Gesamtfinanzierungsaufwand	-1'461'058.85	-186'241.05
Verwaltungsaufwand		
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung	-1'045'605.75	-664'099.80
Vergütung an die Depotbank	-52'185.40	-42'749.00
Schätzungs- und Revisionenaufwand	-69'497.61	-59'877.07
Stiftungsratsaufwand	-90'644.43	-106'723.07
Übriger Verwaltungsaufwand	-112'711.95	-72'624.64
Gesamtverwaltungsaufwand	-1'370'645.14	-946'073.58

	von 01.01.2023 bis 31.12.2023 CHF	von 01.01.2022 bis 31.12.2022 CHF
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		
Einkauf in laufende Ertäge bei der Ausgabe von Ansprüchen	262'249.68	1'360'980.88
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche Gesamt	262'249.68	1'360'980.88
Nettoertrag	5'636'921.55	5'422'244.02
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	30'112.85	—
Realisierter Erfolg	5'667'034.40	5'422'244.02
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3'902'702.96	1'273'488.42
Veränderungen latente Steuern	—	300'048.46
Gesamterfolg der Periode	1'764'331.44	6'995'780.90
Ausschüttung und verwendung des erfolges		
Nettoertrag der Periode	5'636'921.55	5'422'244.02
Realisierte Kapitalgewinne der Periode	30'112.85	—
Vortrag des Nettokapitalertrags der vorherigen Periode	10'708'066.90	5'285'822.88
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	16'375'101.30	10'708'066.90
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	—	—
Vortrag auf neue Rechnung	16'375'101.30	10'708'066.90

06

Widmungskapital



Chemin de la Traille 3, Onex (GE)

Vermögensrechnung

	am 31.12.2023 CHF	am 31.12.2022 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	100'086.68	100'000.00
Sonstige Vermögenswerte	46.68	—
Total Aktiven	100'133.36	100'000.00
Passiven		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Erfolg der Periode	133.36	—
Total Stiftungskapital	100'133.36	100'000.00

Erfolgsrechnung

	von 01.01.2023 bis 31.12.2023 CHF	von 01.01.2022 bis 31.12.2022 CHF
Ertrag		
Bankzinsen	133.36	—
Total Ertrag	133.36	—
Aufwand		
Total Aufwand	—	—
Erfolg der Periode	133.36	—

07

Anhänge zu Jahresrechnungen



Haselstrasse 10, Spreitenbach (AG)

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

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

Organe der Stiftung

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

Anlagerversammlung

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

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

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung verfügt über die folgenden unübertragbaren Kompetenzen:

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

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



Organisation

Stiftungsrat

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

Der Stiftungsrat setzt sich per Bilanzstichtag aus folgenden Mitgliedern zusammen:

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

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

Grunder der Stiftung

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

Revisionsstelle

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

Beauftragte

Delegierte Geschäftsführung

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

Schätzungsexperten

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

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

Depotbank

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

Liegenschaftsverwaltungen

Die Liegenschaftsverwaltung der Gebäude wird qualifizierten externen Vertreter, namentlich den folgenden Liegenschaftsverwaltungen:

- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Burriplus immobilien-treuhand, Bern
- Cogestim SA, Lausanne
- Grange & Cie SA, Genf
- Gerama SA, Freiburg

Aufsichtorgan

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

Loyalität und Integrität

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

Retrozession und Entschädigungen

Die Anlagegruppe profitierte nicht davon Retrozessionen in der Periode.

Vermögensverwaltung

Das Stiftungsvermögen am 31. Dezember 2023 besteht aus dem Widmungskapital (Stammvermögen) und eine Anlagegruppe (Anlagevermögen). Das Anlagevermögen entspricht den Statuten und dem Prospekt sowie den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Steuerfreiheit

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

Vergütungssätze

	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung		
Verwaltungsgebühr	0.48 %	0.34 %
Gebühren bei Ankauf/Verkauf von Liegenschaften	3.00 %	3.00 %
Ausgabeaufschlag	3.00 %	0.60 %
Rücknahmegebühr	3.00 %	N/A
Aufwände für Massnahmen zur Entwicklung von Bauvorhaben	4.00 %	N/A
Aufwände in Zusammenhang mit Bauarbeiten	3.00 %	N/A
Aufwände für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovationen und Umbaumassnahmen	SIA-Tarife	3.00-11.00 %
Aufwände für die Liegenschaftsbewirtschaftung	6.00 %	4.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung	0.025 %	0.025 %

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

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

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, blieb mit 2.81 % relativ stabil (2.67 % im Vorjahr)

Der Nettoinventarwert (NAV) der Anlagegruppe wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung der Anlagestiftung angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttovermögen der Anlagegruppe 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 der Anlagegruppe 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 3.68 % (am 31. Dezember 2022) auf 3.98 % (am 31. Dezember 2023). Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, erhöhte sich von 2.67 % (31. Dezember 2022) auf 2.81 % (31. Dezember 2023). Die auf die einzelnen Gebäude angewandten Sätze liegen zwischen 2.40 % und 3.13 % (2.30 % und 3.13 % am 31. Dezember 2022).



Avenue Louis-Casaï 41, Vernier (GE)

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Realstone Anlagestiftung ist von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreit. Hingegen unterliegt die Stiftung der

Grundstücksgewinnsteuer, der Handänderungssteuer sowie allfälliger zusätzlicher Liegenschaftssteuern (Art. 80 Abs. 3 und 4 BVG).

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

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
VD, Yverdon-les-Bains, Rue des Philosophes 20a	01.03.2023	358'247	1'631	—	9'205'000
BS, Basel, Bruderholzstrasse 92	31.05.2023	100'200	413	—	3'770'000
VD, Montreux, Rue Gambetta 22	03.07.2023	440'336	1'884	202	10'300'000
GE, Lancy, Chemin des Fraisiers 13	02.10.2023	563'796	1'898	—	13'721'110
VD, Etagnières, Rue des Crêts 3	14.11.2023	288'189	897	—	6'650'000
Total Einkäufe					43'646'110

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufdatum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe		
Wohnbauten		
AG, Rapperswil, Rigistrasse 1	31.12.2023	2'120'000
Total Verkäufe		2'120'000

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
Laufende Hypotheken und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023				
Kurzfristige Hypotheken				
Typ fix	62'000'000.00	2.27 %	29.12.2023	31.01.2024
Total kurzfristige Hypotheken	62'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	2'500'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2026
Fix	6'000'000.00	2.22 %	30.06.2023	30.06.2026
Fix	5'000'000.00	2.32 %	31.07.2023	30.07.2027
Fix	5'000'000.00	2.30 %	31.08.2023	31.08.2027
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	18'500'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	6'000'000.00	2.21 %	30.06.2023	29.06.2029
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	6'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten	86'500'000.00	2.26 %		

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Typ fix	58'500'000.00	1.35 %	30.12.2022	31.01.2023
Typ fix	58'500'000.00	1.35 %	31.01.2023	28.02.2023
Typ fix	9'000'000.00	1.43 %	23.02.2023	31.03.2023
Typ fix	58'500'000.00	1.45 %	28.02.2023	31.03.2023
Typ fix	65'000'000.00	1.83 %	31.03.2023	02.05.2023
Typ fix	65'000'000.00	1.83 %	02.05.2023	30.05.2023
Typ fix	68'500'000.00	1.93 %	30.05.2023	30.06.2023
Typ fix	69'000'000.00	2.16 %	30.06.2023	31.07.2023
Typ fix	49'000'000.00	2.19 %	31.07.2023	31.08.2023
Typ fix	22'000'000.00	2.25 %	31.08.2023	29.09.2023
Typ fix	22'000'000.00	2.31 %	31.08.2023	01.12.2023
Typ fix	34'500'000.00	2.40 %	29.09.2023	30.11.2023
Typ fix	6'400'000.00	2.22 %	16.10.2023	30.11.2023
Typ fix	40'900'000.00	2.22 %	30.11.2023	29.12.2023
Typ fix	22'000'000.00	2.22 %	01.12.2023	29.12.2023

Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. März 2024 wurde eine Kapitalerhöhung von 17'218 Anspüche für einen Gesamtbetrag von CHF 19'838'923.96 zugunsten der Anlagegruppe durchgeführt.

08

Liegenschaften



Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1, St-Gall (SG)

Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ

Gesamt-Kennzahlen



Wohnungen (Anz./Fläche)
692/46'480 m²

Verkehrswert VW
305'755'000 CHF

Mieterspiegel MS
11'923'410 CHF

Verhältnis MS/VW
3.90 %

Leerstand Berichtsperiode
1.48 %



Gewerbeflächen
8'147 m²

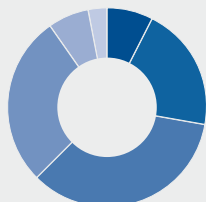
Mieteinnahmen
10'693'468 CHF

Gestehungskosten GK
302'788'143 CHF

Verhältnis MS/GK
3.94 %

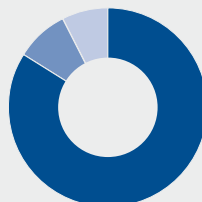
Leerstand Dezember 2023
1.33 %

Wohnbautypen per 31. Dezember 2023



Von 1 bis 1.5 Zimmer	7.55 %
Von 2 bis 2.5 Zimmern	20.46 %
Von 3 bis 3.5 Zimmern	34.54 %
Von 4 bis 4.5 Zimmern	27.87 %
Von 5 bis 5.5 Zimmern	6.68 %
Mehr als 5.5 Zimmern	2.90 %

Aufteilung nach Nutzung gemäss Mieterspiegel per 31. Dezember 2023



Wohnbereich	84.00 %
Gewerblich	8.68 %
Sonstiges	7.32 %

Verteilung der Mieterspiegel pro Kanton



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil der Anlagegruppe	Mieterspiegel MS CHF	Verkehrswert VW CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Genf	43 %	4'891'284	132'755'000	3.68 %	0.55 %
Freiburg	20 %	2'670'791	60'843'000	4.39 %	1.99 %
Waadt	18 %	2'223'686	55'474'000	4.01 %	1.62 %
Aargau	6 %	708'528	17'786'000	3.98 %	0.85 %
Basel-Stadt	3 %	231'900	8'122'000	2.86 %	10.87 %
Andere Kantone	10 %	1'197'038	30'775'000	3.89 %	2.46 %
Total	100 %	11'923'410	305'755'000	3.90 %	1.48 %

Liegenschaftenbestand

Liegenschaften im direkten Eigentum der Anlagegruppe RealStone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS).

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA nach der Berechnungsmethode SIA 380:2015 gestellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 47/3'695 m²	Mieteinnahmen 699'367 CHF	Verhältnis MS/VW 3.98 %
	Gewerbeflächen 270 m²	Mieterspiegel MS 708'528 CHF	Verhältnis MS/GK 3.88 %
		Gestehungskosten GK 18'255'020 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.85 %
		Verkehrswert VW 17'786'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.20 %

BUCHS		Lochweg 14, 14a	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 244'731 CHF	Verhältnis MS/VW 3.85 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 16/1'376 m²	Mieterspiegel MS 247'632 CHF	Verhältnis MS/GK 3.78 %
	Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 6'556'916 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.75 %
		Verkehrswert VW 6'427'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.00 %
		Heizung Gas	CO ₂ B 15.00 EI B 68.00

KÜNTEN		Bellikonerstasse 2	
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 77'760 CHF	Verhältnis MS/VW 4.71 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 3/431 m²	Mieterspiegel MS 77'760 CHF	Verhältnis MS/GK 4.60 %
	Gewerbeflächen 270 m²	Gestehungskosten GK 1'688'944 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
		Verkehrswert VW 1'650'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.00 %
		Heizung Heizöl	CO ₂ B 25.00 EI B 84.00

OFTRINGEN		Irisweg 9, 11	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 236'896 CHF	Verhältnis MS/VW 4.27 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'328 m²	Mieterspiegel MS 238'896 CHF	Verhältnis MS/GK 4.16 %
	Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 5'749'402 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.72 %
		Verkehrswert VW 5'589'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.00 %
		Heizung Gas	CO ₂ B 24.00 EI C 110.00

SPREITENBACH

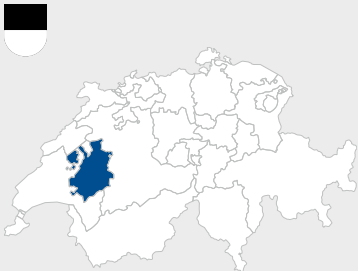
Haselstrasse 10

Typ
WohnbautenWohnungen
(Anz./Fläche)
8/560 m²Gewerbeflächen
- m²Mieteinnahmen
139'980 CHFMieterspiegel MS
144'240 CHFGestehungskosten GK
4'259'757 CHFVerkehrswert VW
4'120'000 CHFVerhältnis MS/VW
3.50 %Verhältnis MS/GK
3.39 % Heizung
GasLeerstand Berichtsperiode
1.71 %Leerstand Dezember 2023
1.00 % **CO₂ C 31.00** **EI C 144.00**

BASEL-STADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 21/1'084 m²	Mieteinnahmen 170'065 CHF	Verhältnis MS/VW 2.86 %
	Gewerbeflächen - m²	Mieterspiegel MS 231'900 CHF	Verhältnis MS/GK 2.70 %
		Gestehungskosten GK 8'595'889 CHF	Leerstand Berichtsperiode 10.87 %
		Verkehrswert VW 8'122'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 4.19 %

BASEL		Bruderholzstrasse 92	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 39'770 CHF	Verhältnis MS/VW 2.57 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 10/413 m²	Mieterspiegel MS 100'200 CHF	Verhältnis MS/GK 2.46 %
	Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 4'069'549 CHF	Leerstand Berichtsperiode 32.03 %
		Verkehrswert VW 3'900'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 8.38 %
		Heizung Gas	

BASEL		Ziegelhöfen 153	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 130'295 CHF	Verhältnis MS/VW 3.12 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 11/671 m²	Mieterspiegel MS 131'700 CHF	Verhältnis MS/GK 2.91 %
	Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 4'526'340 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.50 %
		Verkehrswert VW 4'222'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 1.00 %
		Heizung Gas	CO₂ C 29.00
			EI B 97.00

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 136/10'958 m²	Mieteinnahmen 2'633'293 CHF	Verhältnis MS/VW 4.39 %
	 Gewerbeflächen 3'806 m²	Mieterspiegel MS 2'670'791 CHF	Verhältnis MS/GK 4.35 %
		Gestehungskosten GK 61'406'765 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.99 %
		Verkehrswert VW 60'843'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 1.54 %

FREIBURG		Route du Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 1'160'324 CHF	Verhältnis MS/VW 4.71 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 50/3'787 m²	Mieterspiegel MS 1'166'119 CHF	Verhältnis MS/GK 4.58 %
	 Gewerbeflächen 3'551 m²	Gestehungskosten GK 25'470'186 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.12 %
		Verkehrswert VW 24'770'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 1.11 %
		 Heizung Gas	CO ₂ C 36.00
		 Photovoltaik-Leistung 83.64 kW	EI C 160.00

GIVISIEZ		Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 949'594 CHF	Verhältnis MS/VW 4.31 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 54/4'875 m²	Mieterspiegel MS 976'056 CHF	Verhältnis MS/GK 4.20 %
	 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 23'256'709 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.58 %
		Verkehrswert VW 22'650'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 2.93 %
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ A 9.00
		 Photovoltaik-Leistung 120.80 kW	EI B 80.00

VILLARS-SUR-GLÂNE		Route de la Glâne 128, 130	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 523'375 CHF	Verhältnis MS/VW 3.94 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 32/2'296 m²	Mieterspiegel MS 528'616 CHF	Verhältnis MS/GK 4.17 %
	 Gewerbeflächen 255 m²	Gestehungskosten GK 12'679'871 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.63 %
		Verkehrswert VW 13'423'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.00 %
		 Heizung Gas	CO ₂ B 26.00
			EI C 114.00

GENÈVE		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 261/15'452 m²	Mieteinnahmen 4'381'248 CHF	Verhältnis MS/VW 3.68 %
	 Gewerbeflächen 2'609 m²	Mieterspiegel MS 4'891'284 CHF	Verhältnis MS/GK 3.80 %
		Gestehungskosten GK 128'560'163 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.55 %
		Verkehrswert VW 132'755'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.27 %

GENÈVE		Avenue d'Aire 56	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 697'369 CHF	Verhältnis MS/VW 3.61 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 30/1'759 m²	Mieterspiegel MS 701'736 CHF	Verhältnis MS/GK 3.56 %
	 Gewerbeflächen 2'041 m²	Gestehungskosten GK 19'727'759 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.26 %
		Verkehrswert VW 19'420'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.21 %
		 Heizung Heizöl	 CO₂ D 49.00
			 EI D 169.00

LANCY		Chemin des Fraisières 13	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 114'033 CHF	Verhältnis MS/VW 3.44 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 28/1'898 m²	Mieterspiegel MS 563'796 CHF	Verhältnis MS/GK 3.82 %
	 Gewerbeflächen 55 m²	Gestehungskosten GK 14'754'216 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.50 %
		Verkehrswert VW 16'375'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 2.08 %
		 Heizung Heizöl	

MEYRIN		Allée des Petites Fugues 2, 4, 6, 8	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 640'628 CHF	Verhältnis MS/VW 3.88 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 30/1'964 m²	Mieterspiegel MS 644'568 CHF	Verhältnis MS/GK 3.85 %
	 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 16'744'337 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.21 %
		Verkehrswert VW 16'630'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.00 %
		 Heizung Heizöl	 CO₂ D 47.00
		 Photovoltaik-Leistung 99.63 kW	 EI C 161.00

MEYRIN		Chemin du Vieux-Bureau 104, 106	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 518'039 CHF	Verhältnis MS/VW 3.71 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 28/1'850 m²	Mieterspiegel MS 521'724 CHF	Verhältnis MS/GK 3.96 %
	 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 13'179'893 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.32 %
		Verkehrswert VW 14'050'000 CHF	Leerstand Dezember 2023 0.00 %
		 Heizung Gas	 CO₂ C 31.00
			 EI C 137.00

ONEX

Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
63/3'867 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieteinnahmen
1'038'522 CHF
 Mieterspiegel MS
1'065'024 CHF
 Gestehungskosten GK
28'778'902 CHF
 Verkehrswert VW
30'140'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.53 %
 Verhältnis MS/GK
3.70 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.20 %
 Leerstand Dezember 2023
0.00 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ **B 13.00**

EI **C 120.00**

VERNIER

Avenue Louis-Casaï 41



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/1'467 m²
 Gewerbeflächen
119 m²

Mieteinnahmen
483'961 CHF
 Mieterspiegel MS
485'076 CHF
 Gestehungskosten GK
12'496'587 CHF
 Verkehrswert VW
12'310'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.94 %
 Verhältnis MS/GK
3.88 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.14 %
 Leerstand Dezember 2023
0.00 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ **B 14.00**

EI **C 127.00**

VERNIER

Route de l'Usine à Gaz 2, 4



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
54/2'647 m²
 Gewerbeflächen
394 m²

Mieteinnahmen
888'696 CHF
 Mieterspiegel MS
909'360 CHF
 Gestehungskosten GK
22'878'469 CHF
 Verkehrswert VW
23'830'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.82 %
 Verhältnis MS/GK
3.97 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.34 %
 Leerstand Dezember 2023
0.00 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ **B 19.00**

EI **D 179.00**

WAADT

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
141/8'980 m²



Gewerbeflächen
1'130 m²

Mieteinnahmen
1'648'405 CHF

Mieterspiegel MS
2'223'868 CHF

Gestehungskosten GK
55'846'513 CHF

Verkehrswert VW
55'474'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %

Verhältnis MS/GK
3.98 %

Leerstand Berichtsperiode
1.62 %

Leerstand Dezember 2023
3.19 %

ETAGNIÈRES

Rue des Crêts 3



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/897 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
35'874 CHF

Mieterspiegel MS
288'189 CHF

Gestehungskosten GK
7'131'312 CHF

Verkehrswert VW
7'035'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.10 %

Verhältnis MS/GK
4.04 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %



Heizung
Gas

MONTREUX

Route de Brent 27, 29, 31



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'071 m²



Gewerbeflächen
15 m²

Mieteinnahmen
291'653 CHF

Mieterspiegel MS
297'888 CHF

Gestehungskosten GK
7'452'741 CHF

Verkehrswert VW
7'262'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.10 %

Verhältnis MS/GK
4.00 %

Leerstand Berichtsperiode
1.26 %

Leerstand Dezember 2023
5.18 %



Heizung
Heizöl

CO₂ F 75.00

EI E 254.00

MONTREUX

Rue Gambetta 22



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
27/1'884 m²



Gewerbeflächen
202 m²

Mieteinnahmen
197'479 CHF

Mieterspiegel MS
440'336 CHF

Gestehungskosten GK
11'044'790 CHF

Verkehrswert VW
11'249'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.91 %

Verhältnis MS/GK
3.99 %

Leerstand Berichtsperiode
8.71 %

Leerstand Dezember 2023
11.52 %



Heizung
Gas

PAYERNE

Rue de Lausanne 17, 19, 21



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
32/2'060 m²



Gewerbeflächen
449 m²

Mieteinnahmen
387'445 CHF

Mieterspiegel MS
401'424 CHF

Gestehungskosten GK
9'349'764 CHF

Verkehrswert VW
9'455'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.25 %

Verhältnis MS/GK
4.29 %

Leerstand Berichtsperiode
1.08 %

Leerstand Dezember 2023
2.30 %



Heizung
Gas

VEVEY

Avenue de Corsier 5 et 7, Rue des Moulins 25



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'437 m²

Gewerbeflächen
464 m²

Mieteinnahmen
437'414 CHF

Mieterspiegel MS
437'784 CHF

Gestehungskosten GK
11'011'524 CHF

Verkehrswert VW
10'869'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.03 %

Verhältnis MS/GK
3.98 %

Leerstand Berichtsperiode
0.09 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

Heizung
Gas

YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes 20A



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
26/1'631 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
298'540 CHF

Mieterspiegel MS
358'247 CHF

Gestehungskosten GK
9'856'382 CHF

Verkehrswert VW
9'604'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.73 %

Verhältnis MS/GK
3.63 %

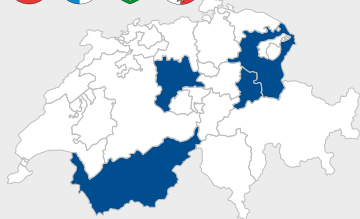
Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

Heizung
Gas

ANDERE KANTONEN

Kennzahlen der anderen Kantone



Wohnungen (Anz./Fläche)

86/6'311 m²


Gewerbeflächen

332 m²

Mieteinnahmen

1'161'092 CHF

Verkehrswert VW

1'197'038 CHF

Mieterspiegel MS

30'123'793 CHF

Einstandspreis EP

30'775'000 CHF

Verhältnis MS/VW

3.89 %

Verhältnis MS/EP

3.97 %

Leerstand Berichtsperiode

2.46 %

Leerstand Dezember 2023

1.57 %

GLARIS (GL)

Aldergut 5, 7



Typ

Wohnbauten


Wohnungen

(Anz./Fläche)

16/1'306 m²


Gewerbeflächen

-m²

Mieteinnahmen

214'498 CHF

Mieterspiegel MS

222'948 CHF

Gestehungskosten GK

5'017'815 CHF

Verkehrswert VW

5'030'000 CHF

Verhältnis MS/VW

4.43 %

Verhältnis MS/GK

4.44 %

Leerstand Berichtsperiode

3.79 %

Leerstand Dezember 2023

6.62 %



Heizung

Fernheizung

CO₂
B 22.00


EI

B 100.00

EMMENBRÜCKE (LU)

Haldenstrasse 21, 23, 25



Typ

Wohnbauten


Wohnungen

(Anz./Fläche)

36/2'217 m²


Gewerbeflächen

-m²

Mieteinnahmen

428'856 CHF

Mieterspiegel MS

439'320 CHF

Gestehungskosten GK

13'229'826 CHF

Verkehrswert VW

13'120'000 CHF

Verhältnis MS/VW

3.35 %

Verhältnis MS/GK

3.32 %

Leerstand Berichtsperiode

1.54 %

Leerstand Dezember 2023

0.00 %



Heizung

Gas

CO₂
B 30.00


EI

C 136.00

ST. GALLEN (SG)

Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1



Typ

Wohnbauten


Wohnungen

(Anz./Fläche)

16/1'393 m²


Gewerbeflächen

332 m²

Mieteinnahmen

270'149 CHF

Mieterspiegel MS

276'134 CHF

Gestehungskosten GK

6'318'439 CHF

Verkehrswert VW

6'393'000 CHF

Verhältnis MS/VW

4.32 %

Verhältnis MS/GK

4.37 %

Leerstand Berichtsperiode

2.04 %

Leerstand Dezember 2023

0.43 %



Heizung

Fernheizung

CO₂
A 8.00


EI

B 73.00

MARTIGNY (VS)

Rue de la Prairie 5, 14, 16



Typ

Wohnbauten


Wohnungen

(Anz./Fläche)

18/1'395 m²


Gewerbeflächen

-m²

Mieteinnahmen

247'589 CHF

Mieterspiegel MS

258'636 CHF

Gestehungskosten GK

5'557'713 CHF

Verkehrswert VW

6'232'000 CHF

Verhältnis MS/VW

4.15 %

Verhältnis MS/GK

4.65 %

Leerstand Berichtsperiode

3.34 %

Leerstand Dezember 2023

1.11 %



Heizung

Gaz / Mazout

CO₂
C 28.00


EI

C 106.00

09

Bericht der Prüfstelle



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



Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Realstone Fondation de Placement,
Lausanne

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Realstone Fondation de Placement (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7-8 und 21-45) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Amadou Ba

Genf, 23. April 2024

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



Realstone Fondation de Placement | Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung

10

Rechtliche Hinweise



Lochweg 14-14A, Buchs (AG)

Rechtliche Hinweise

Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Bildnachweise

Yannic Bartolozzi

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

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

Disclaimer

Dieser Jahresbericht ist eine Übersetzung der offiziellen französischen Fassung. Dieses Dokument und seine eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Geldanlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagegruppe wird empfohlen, die vorherigen Jahresberichte und Factsheets zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Gebühren unberücksichtigt. Die auf den Webseiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer- oder andere Beratung zu verstehen. Anlegern, die sich für die Anlagegruppe interessieren, wird dringend empfohlen, vor einem Anlageentscheid eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.

RealstoneAnlagestiftung.ch