



**REALSTONE**

FONDATION DE PLACEMENT  
ANLAGESTIFTUNG



24

**JAHRESBERICHT**  
ZUM 31. DEZEMBER 2024

|           |                                                           |    |
|-----------|-----------------------------------------------------------|----|
| <b>01</b> | <b>Einleitung</b>                                         |    |
|           | Präsentation                                              | 04 |
|           | Grusswort des Stiftungsrats                               | 05 |
|           | Die Anlagegruppe RIRS in Kürze                            | 06 |
|           | Kennzahlen                                                | 07 |
|           | Organisation und Organe                                   | 08 |
|           | RIRS feiert ihr 5-jähriges Bestehen                       | 09 |
|           | Strategie der Anlagegruppe RIRS                           | 10 |
|           | Lage auf dem Immobilienmarkt                              | 10 |
| <b>02</b> | <b>Nachhaltigkeit</b>                                     |    |
|           | Benchmark GRESB                                           | 13 |
|           | Philosophie Real Impact                                   | 14 |
|           | Umweltrelevante Kennzahlen                                | 15 |
| <b>03</b> | <b>Immobilienbestand</b>                                  |    |
|           | Transaktionen                                             | 17 |
|           | Perspektiven                                              | 19 |
| <b>04</b> | <b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>                          |    |
|           | Vermögen der Anlagegruppe RIRS                            | 21 |
|           | Ergebnis des Geschäftsjahres                              | 22 |
| <b>05</b> | <b>Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS</b>                 |    |
|           | Vermögensrechnung                                         | 24 |
|           | Erfolgsrechnung                                           | 25 |
| <b>06</b> | <b>Widmungskapital</b>                                    |    |
|           | Vermögensrechnung                                         | 28 |
|           | Erfolgsrechnung                                           | 28 |
| <b>07</b> | <b>Anhänge zu Jahresrechnungen</b>                        |    |
|           | Organisation                                              | 30 |
|           | Vergütungssätze                                           | 32 |
|           | Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV) | 33 |
|           | Rechnungslegungsgrundsätze                                | 34 |
|           | Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr                       | 34 |
|           | Hypotheken und andere Verbindlichkeiten                   | 35 |
|           | Sacheinlagen                                              | 36 |
|           | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag                        | 36 |
| <b>08</b> | <b>Liegenschaften</b>                                     |    |
|           | Zusammensetzung des Bestands                              | 38 |
|           | Liegenschaftenbestand                                     | 39 |
| <b>09</b> | <b>Bericht der Prüfstelle</b>                             |    |
|           | Bericht der Prüfstelle                                    | 49 |
| <b>10</b> | <b>Rechtliche Hinweise</b>                                |    |
|           | Rechtliche Hinweise                                       | 52 |

# 01

## Einleitung



Avenue d'Aire 56, Genève (GE)



03

EINLEITUNG

JAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2024



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 Einrichtungen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die im Bereich der beruflichen Vorsorge tätig sind, sowie an juristische Personen, die kollektive Anlagen der vorgenannten Einrichtungen verwalten. Voraussetzung ist, dass sie der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterstehen und ausschliesslich für diese Einrichtungen Gelder in der Stiftung anlegen. 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 Immobilien-

fonds in Lausanne hervorgegangen und seit 1961 in der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen tätig. Sie ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen.

**Die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften im Herzen der wichtigsten urbanen Zentren der Schweiz, wobei ein überwiegender Teil in den Westschweizer Kantonen liegt**

Realstone SA verwaltet und verwertet Immobilienvermögen im Wert von über CHF 4.6 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.

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



# Grusswort des Stiftungsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren,

Das zum 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr der Realstone Anlagestiftung war das fünfte seit der Lancierung der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS). Es stellte eine weitere Wachstumsphase dar und war von vielen erfreulichen Elementen geprägt.

Zunächst bestätigt der Beitritt zur Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) im Februar 2024 die Seriosität der bisher geleisteten Arbeit. Die Teilnahme der Anlagegruppe RIRS am Immo-Index Wohnen ist ein wichtiger Schritt in ihrer Entwicklung, da sie sowohl ihre Transparenz als auch ihre Attraktivität erhöht.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt CHF 55.41 Millionen aufgenommen. Dies zeigt einerseits, dass das Umfeld für die Mittelbeschaffung bei Investoren wieder günstiger geworden ist. Andererseits zeugt dies von der wachsenden Attraktivität der Realstone Anlagestiftung bei den institutionellen Vorsorgeeinrichtungen dank ihrer effizienten Strategie und ihrer soliden Ergebnisse, denn in der Berichtsperiode haben sich sieben neue Pensionskassen angeschlossen.

## Die annualisierte Anlagerendite und die Eigenkapitalrendite (ROE) betragen seit der Lancierung der Anlagegruppe RIRS 3.41%

Schliesslich wurden in der zweiten Jahreshälfte 2024 mit den aufgenommenen Mittel vier Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 50.66 Millionen in Genf, Versoix (GE), Ecublens (VD) und Schaffhausen erworben. Diese Liegenschaften epassen komplett der Strategie der Anlagegruppe RIRS, die damit 85% ihrer Erträge aus Wohnliegenschaften und 83% aus der Westschweiz erzielt. Mit diesen Akquisitionen wächst das Portfolio der Anlagegruppe RIRS weiter rasch und verbessert sich sowohl hinsichtlich der geografischen Diversifizierung als auch der Liegenschaftstypen. Zum 31. Dezember 2024 umfasste es 29 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 356.17 Millionen.

Dieser sehr positive Trend, der bereits 2024 zu beobachten war, hat sich seit Anfang 2025 noch verstärkt. Dank vierzehn Pensionskassen, darunter acht Neue, wurden zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts 40'084 neue Anteile im Gesamtbetrag von CHF 47.87 Millionen ausgegeben. Mit diesen Mitteln konnten bereits drei Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 27.61 Millionen in Freiburg und Genf erworben werden. Sie werden zudem zur Finanzierung weiterer Objekte verwendet, die bereits in unserer Akquisitionspipeline gesichert sind.

Die vier zusätzlichen Punkte, die die Anlagegruppe RIRS im GRESB Global Benchmark für Immobilienanlagen erreicht hat, sind ein weiterer Beleg für die Anstrengungen, die ESG-Berichterstattung zu kontrollieren und transparenter zu gestalten. Diese Erhöhung ist Teil der allgemeinen Bemühungen des Stiftungsrates, die Prozesse durch Massnahmen zur detaillierten Überwachung der strategischen Ziele kontinuierlich zu verbessern.

Und da wir auch und vor allem daran gemessen werden, wie wir Ihre Anlagen verwalten, freuen wir uns, dass sowohl die Anlagerendite als auch die Eigenkapitalrendite (ROE) für das Geschäftsjahr 2024 bei 2.61% liegen. Die Rendite auf dem investierten Kapital (ROIC) beträgt 2.43%. Seit ihrer Lancierung im März 2020 erzielt die Anlagegruppe RIRS eine annualisierte Anlagerendite von 3.41% und eine Eigenkapitalrendite (ROE) in gleicher Höhe, wobei die Dividenden reinvestiert werden. In dieser Periode stand die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) auf 2.91%.

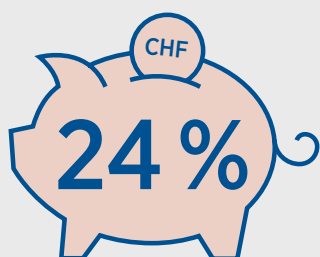
Nach den ersten fünf Geschäftsjahren der Anlagegruppe RIRS freuen wir uns darauf, das qualitative Wachstum ihres Portfolios mit der Gelassenheit und Seriosität fortzusetzen, die unsere Arbeit seit der Auflegung dieses Anlagevehikels geprägt haben, um all diese Zahlen zu stärken und langfristig zu sichern. Der Stiftungsrat bedankt sich für Ihr Vertrauen und wünscht Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Investoren, eine interessante Lektüre des Jahresberichts 2024.



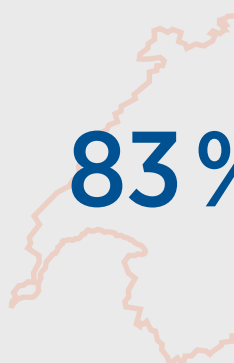
Edouard Dubuis  
Präsident des Stiftungsrats

# Die Anlagegruppe RIRS in Kürze

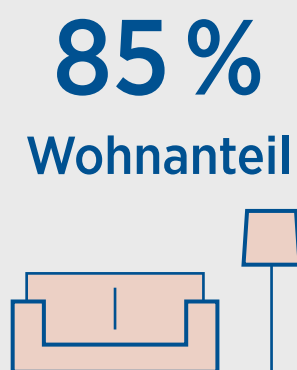
CHF **359.70 Millionen**  
Gesamtvermögen (+16 %)



**24 %**  
Gesamte Miet-  
reserve auf dem  
Immobilien-  
bestand



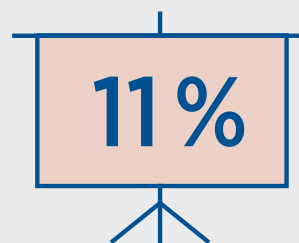
**83 %**  
Anteil der Miet-  
einnahmen in  
der Westschweiz



**85 %**  
Wohnanteil

**0.92 %**

Mietausfallquote  
(niedrigster Satz des  
KGASt Immo-Index  
Wohnen)



**11 %**  
Rendite (ROI) auf  
Renovierungsarbeiten  
bei Mieterwechsel

## Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

### Kennzahlen

|                                 | am 31.12.2024<br>CHF | am 31.12.2023<br>CHF |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Gesamtvermögen der Anlagegruppe | 359'704'172.45       | 309'310'411.83       |
| Nettovermögen der Anlagegruppe  | 283'331'272.82       | 220'707'236.68       |
| Verkehrswert der Liegenschaften | 356'166'000.00       | 305'755'000.00       |
| Anzahl Liegenschaften           | 29                   | 26                   |

| Datum      | Ansprüche im<br>Umlauf | Nettovermögen<br>CHF | Nettoinventarwert<br>pro Anspruch CHF | Ausschüttung |
|------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------|
| 31.12.2024 | 240'887                | 283'331'272.82       | 1'176.20                              | —            |
| 31.12.2023 | 192'550                | 220'707'236.68       | 1'146.23                              | —            |
| 31.12.2022 | 177'742                | 202'105'172.28       | 1'137.07                              | —            |

### Performance Kennzahlen <sup>•</sup>

|                                          | am 31.12.2024 | am 31.12.2023 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mietausfallquote                         | 0.92 %        | 1.55 %        |
| Fremdfinanzierungsquote                  | 20.22 %       | 28.29 %       |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)         | 65.82 %       | 65.54 %       |
| Betriebsaufwandquote (TER ISA GAV)       | 0.65 %        | 0.65 %        |
| Betriebsaufwandquote (TER ISA NAV)       | 0.86 %        | 0.89 %        |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                | 2.61 %        | 0.80 %        |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 2.43 %        | 1.02 %        |
| Ausschüttungsrendite                     | N/A           | N/A           |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio)        | N/A           | N/A           |
| Anlagerendite                            | 2.61 %        | 0.81 %        |

<sup>•</sup> 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*

**Alberto Simonato**  
*Geschäftsleitungsmitglied*

## Aufsicht

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

## Depotbank

**Banque Cantonale Vaudoise**  
Place St-François 14  
1001 Lausanne

## Prüfgesellschaft

**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 (bis zum 31. Januar 2024)

Rue Etraz 5  
1001 Lausanne

## Grange & Cie SA

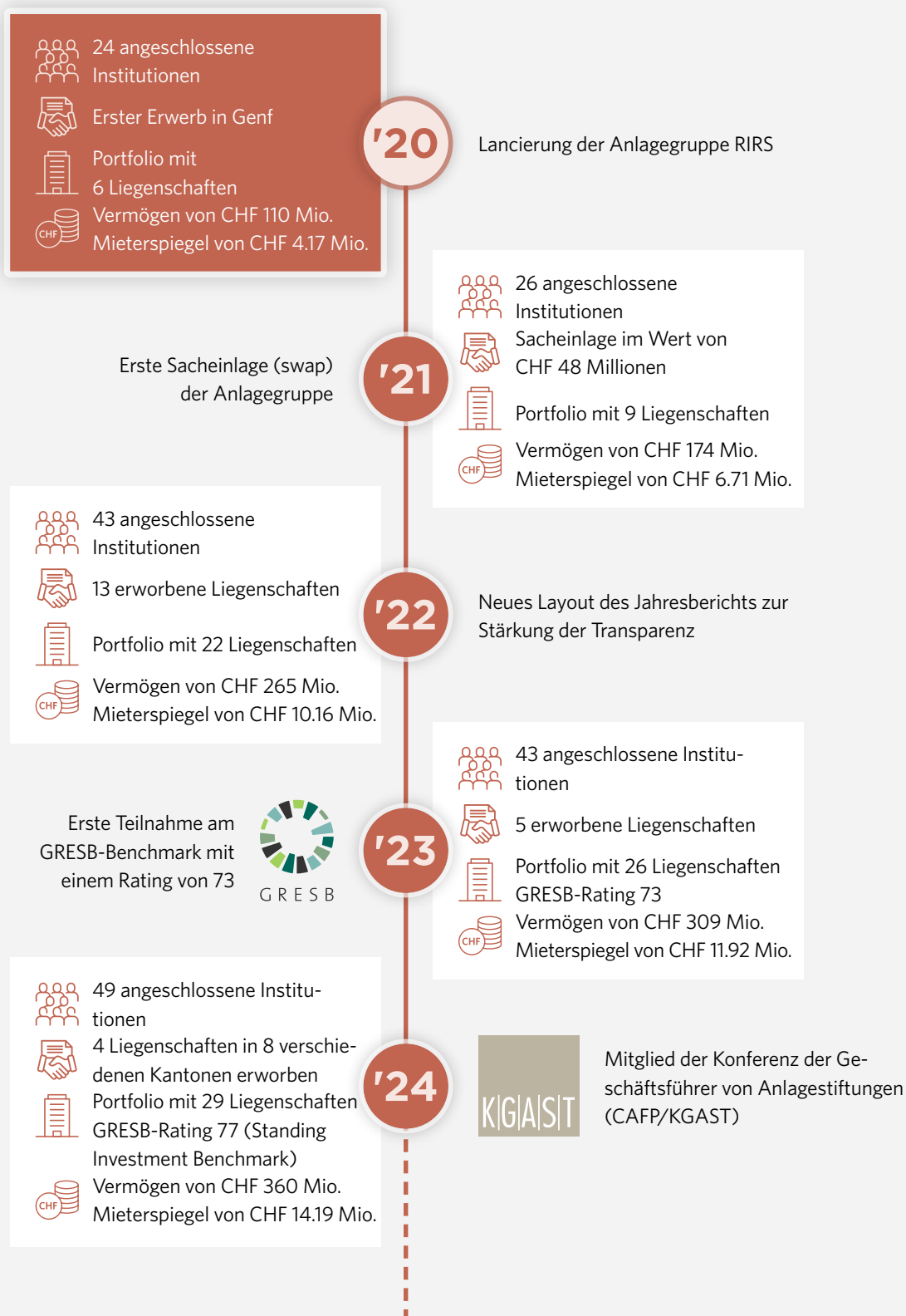
Chemin de Grange-Canal 23  
1208 Genf

## Gerama SA

Place de la Gare 5  
1700 Freiburg

# RIRS feiert ihr 5-jähriges Bestehen

2024 feiert die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) ihr fünfjähriges Bestehen. Ein idealer Zeitpunkt, um auf den bisherigen Weg und die verschiedenen Meilensteine zurückzublicken, die zu ihrem Erfolg und ihrem guten Ruf beigetragen haben.



# Strategie der Anlagegruppe RIRS

Die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften mit einer Zielallokation von mindestens 80 %. Diese Liegenschaften befinden sich in den urbanen Zentren der Schweiz und deren Agglomerationen, davon über 80 % in der Westschweiz.

Ziel ist es, den Anlegern regelmässige und stabile Renditen in Höhe von 3.0 % des Nettoinventarwerts (NAV) zu bieten. Diese Beständigkeit der Ergebnisse ist ein Schlüsselement des Erfolgs und sichert den Anteilseignern langfristig einen attraktiven Cashflow.

Diese Leistung beruht vor allem auf einem strengen Verfahren für den Erwerb. Dieses zielt darauf ab, Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial auszuwählen, sei es durch eine grosse Mietreserve oder durch ein Verdichtungspotenzial. Diese Anlagestrategie zielt darauf ab, das organische Ertragswachstum zu fördern. Mit dem gleichen Ziel versucht die Anlagegruppe RIRS auch, das wirtschaftliche Alter ihres Portfolios durch gezielte Renovierungen zu verjüngen und so zur Verbesserung der Energieleistung der Liegenschaften beizutragen und gleichzeitig die angestrebte Rendite zu halten.

## Lage auf dem Immobilienmarkt

Im Gegensatz zu den Teuerungsperioden, die die Schweizer Wirtschaft durchlebt hat, sowie den verschiedenen daraus resultierenden Leitzinserhöhungen seit 2022 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) eine 180-Grad-Wende vollzogen, indem sie den Leitzins viermal auf 0.50 %<sup>①</sup> gesenkt hat. Der letzte doppelte Rückgang von 0.25 % fand im Dezember 2024 statt. Diese deutliche Zinssenkung war eine Reaktion auf die seit April 2024 beobachtete Disinflation in der Schweiz mit einer jährlichen Rate von 0.6 %<sup>②</sup>, dem niedrigsten Stand seit Juni 2021. Diese kontrastreiche Geldpolitik unterscheidet sich jedoch deutlich von der benachbarten europäischen Volkswirtschaften, in denen die verschiedenen Inflationsraten auf einem vergleichbaren, dem aus dem Jahr 2023<sup>③</sup> ähnlichen Niveau gehalten wurden. Angesichts des Man-

gels an Disinflationsdruck, der mit dem in der Schweiz vergleichbar ist, war die Europäische Zentralbank gezwungen, die Leitzinsen hoch zu halten<sup>④</sup>. Die anhaltende konjunkturelle Schwäche der Eurozone und insbesondere Deutschlands – dem wichtigsten Handelspartner der Schweiz — bietet keine echte Chance, das Wachstum der Schweiz zu stützen. Hinzu kommen der abnehmende Preisdruck und ein starker Franken — Faktoren, die die Inflation unter die Schwelle von 1.0 % sinken liessen. Auf der anderen Seite des Atlantiks bleiben die Vereinigten Staaten der Haupttreiber des globalen Wachstums. Die US-Konjunktur bleibt solide<sup>⑤</sup>, wahrscheinlich unterstützt durch den privaten Konsum, der von Steuersenkungen und anderen geldpolitischen Anreizen profitieren wird.

① Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse, Schweizerische Nationalbank, 18. März 2025.

② Konsumentenpreise, Bundesamt für Statistik, abgerufen am 18. März 2025.

③ Jährliche Inflation im Euroraum auf 2.4 % gestiegen, Eurostat, abgerufen am 18. März 2025.

④ Les taux monétaires directeurs, Banque de France, abgerufen am 18. März 2025.

⑤ Wohneigentum, die bessere Aktie?, Raiffeisen, 31. Oktober 2024, Seite 8.

Nach einem rasanten Anstieg der Hypothekarzinsen im Jahr 2022, der Ende des dritten Quartals 2023 seinen Höhepunkt erreichte, erlebte der Hypothekarzinsmarkt eine Lockerung auf 1.56 %<sup>•</sup> für zehnjährige Festzinsdarlehen und 1.38 % für fünfjährige Festzinsdarlehen. Die Senkung des Leitzinses wirkte sich unmittelbar auf den SARON aus, der zum 31. Dezember 2024 0.45 %<sup>•</sup> betrug. Diese neuen Parameter dienten als Katalysatoren für eine erhoffte Erholung, wie das Wachstum der Zahl der Transaktionen auf dem Genfer Markt im letzten Quartal des Jahres (+27 %<sup>•</sup>) belegt.

Besonders erfreulich bleiben die Fundamentaldaten der Schweizer Wirtschaft. Tatsächlich wird bei den Bevölkerungsprognosen für den 31. Dezember 2024 davon ausgegangen, dass die Marke von 9 Millionen Einwohnern<sup>•</sup> in der Schweiz überschritten wird, was mehr als 98'000 neuen Einwohnern im Land entspricht. Im Jahr 2023 wurde vor allem aufgrund der verschiedenen internationalen Konflikte eine Rekordzuwanderung verzeichnet. Das Jahr 2024 ist in Sachen Einwanderung ein dynamisches Jahr geblieben. Mit einer niedrigen Arbeitslosenquote (2.4 %) wird dieser Migrationsstrom auf die neu geschaffenen Arbeitsplätze (1.4 %) reagieren. Diese Statistiken, die alle für einen garantierten wirtschaftlichen Aufschwung sprechen, verdeutlichen, dass die Schweizer Wirtschaft weiterhin gut positioniert ist, um ihre Dynamik fortzusetzen und ihr Wachstum aufrechtzuerhalten.

Das Wohnungsangebot erreichte im Jahr 2024 mit weniger als 42'000<sup>•</sup> Wohnungen den tiefsten Stand seit mindestens zehn Jahren. Dieses Phänomen ist das Ergebnis einer jahrelangen Stagnation der Anzahl der Baugesuche. Dieser Mangel an neuen Wohnungen, die auf den Markt kommen, führt bei konstanter Nachfrage zu einem Ungleichgewicht. Gemäss den letzten vom Bundesamt für Statistik per 1. Juni 2024 veröffentlichten Daten<sup>•</sup> gab es in der Schweiz weniger als 52'000 leerstehende Wohnungen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 5 % gegenüber dem Vorjahr und vor allem einem Rückgang von einem Drittel gegenüber dem Höchststand von 2020, als 78'832 Wohnungen leer standen. Im Jahr 2024 lag die Leerstandsquote bei 1.08 %, was einem Rückgang von 7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Reduktion hat sich jedoch verlangsamt, der Jahresdurchschnitt liegt zwischen 2020 und 2023 bei 10 %. Eine von Wüest Partner im Jahr 2023 durchgeführte Studie legt die Vermutung nahe, dass eine optimale Leerstandsquote

für das Land bei 1.27 % liegen sollte<sup>•</sup>. Auf dieser Ebene bleibt der Mietmarkt ausreichend dynamisch, ohne dass die Medianmieten einem erheblichen Druck ausgesetzt sind, sei es nach oben oder nach unten.

Dem gleichen Trend folgt auch der Immobilienmarkt am Genfersee — der strategische Markt der Anlagegruppe RIRS. Für den Kanton Waadt blieb die Zahl der Baugesuche für Neubauten im Berichtsjahr mit 1465<sup>•</sup> Gesuchen gegenüber den 1487 Gesuchen im Vorjahr stabil. Das Angebot an neuen Wohnungen ist mit nur 832<sup>•</sup> bereitgestellten Einheiten weiter rückläufig, gegenüber den 902 Einheiten im Vorjahr. Diese Verschlechterung der Situation erklärt sich wahrscheinlich durch die Komplexität der Genehmigungsverfahren sowie eine wachsende Zahl von Einwänden gegen verschiedene Projekte, was zu administrativen Verzögerungen seitens der Behörden führt.

Die wirtschaftliche Lage in Genf bleibt trotz eines unsicheren internationalen Umfelds im ganzen Kanton günstig. Die vierteljährliche Veränderung der Zahl der Arbeitsplätze im Kanton Genf liegt im letzten Quartal 2024 mit 0.90 %<sup>•</sup> deutlich über dem nationalen Durchschnitt, gegenüber 0.20 % auf nationaler Ebene. Die Zahl der neuen im Kanton Genf im Bau befindlichen Wohnungen, die unter ihrem Höchststand im 1. Quartal 2023 liegt, erlebt jedoch seit Anfang des Jahres mit 7886 Wohnungen<sup>•</sup> (ein Anstieg von 2.7 %) einen leichten Aufschwung. Diese leichte Entspannung zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Genfer Immobilienmarkt reicht jedoch nicht aus, um eine immer noch besonders niedrige Leerstandsquote anzukurbeln. Dementsprechend braucht man nicht mit dieser geringfügigen Verbesserung zu rechnen, um auf eine Entspannung des Marktes zu hoffen.

Alle Lichter stehen also auf Grün für einen Immobilienmarkt, dessen Fundamentaldaten nach wie vor sehr positiv sind. Die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sowie jene, die in Kürze eintreten könnten, dürften den Bausektor, die Investitionen im Allgemeinen und den Konsum ankurbeln, der vom Reallohnanstieg aufgrund der sinkenden Inflation profitieren dürfte. Ein BIP-Wachstum zwischen 0 % und 2 % scheint ein sehr wahrscheinliches Szenario für das kommende Jahr zu sein, das auf eine von der SNB kontrollierte Inflation und ein Wachstum hinweist.

<sup>•</sup> Les taux hypothécaires poursuivent leur baisse après la réduction du taux de la BNS, Radio Télévision Suisse (RTS), abgerufen am 18. März 2025.

<sup>•</sup> Hypothekarzinsen: Zinsprognose und Zinsentwicklung, UBS, abgerufen am 18. März 2025.

<sup>•</sup> Synthèse du marché de l'investissement immobilier genevois — 4<sup>e</sup> trimestre 2024, Naef Commercial | Knight Frank, 14. Februar 2025.

<sup>•</sup> Immobilienmarkt Schweiz 2024/4, Wüest Partner, abgerufen am 14. November 2024.

<sup>•</sup> Die Leerstandsquote sinkt auch 2024 weiter, Bundesamt für Statistik, 10. September 2024.

<sup>•</sup> Leerstehende Wohnungen: Neueste Entwicklungen und Schlüsseldaten, Wüest Partner, abgerufen am 18. März 2025.

<sup>•</sup> Activité de la construction, Etat de Vaud, abgerufen am 18. März 2025.

<sup>•</sup> Evolution de l'indice genevois des prix à la consommation, République et canton de Genève, abgerufen am 18. März 2025.

# 02

## Nachhaltigkeit



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

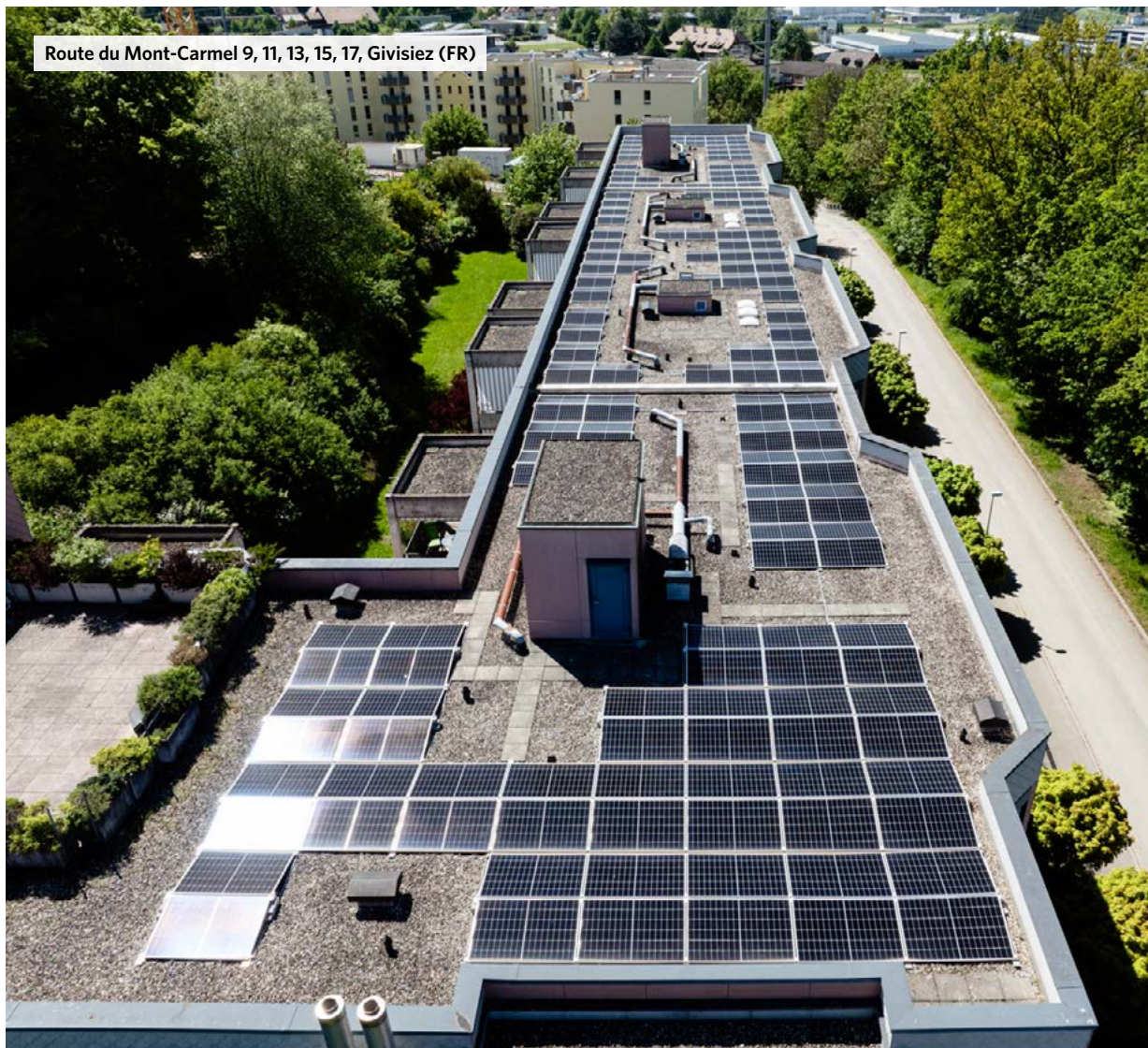
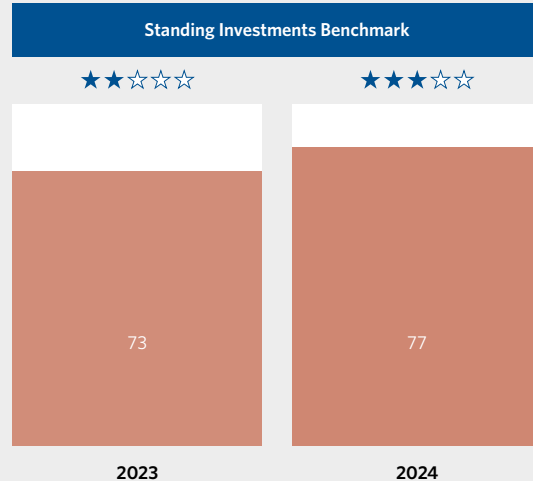
# Benchmark GRESB

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 2000 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 7200 Milliarden verwalten. Sie basiert auf einem Bewertungsinstrument mit standardisierten Kriterien, die die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erleichtern.

Unter den vorgeschlagenen Verbesserungen hat sich Realstone SA verpflichtet, an zwei konkreten Punkten zu arbeiten:

- Analyse der physischen und Übergangsrisiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel
- Kontrolle und Erreichung einer hohen Qualität der gesammelten Energiedaten

## GRESB-Rating RIRS (von 100)



# 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 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 31.12.2024                                 | Fortschritt <sup>①</sup> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Energieoptimierung</b>                                                             |                                                                                              |                                                     |                          |
| Regulierung der Heizanlagen                                                           | Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]  | 77 %                                                | +3 %                     |
| Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten                                   | Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]                                              | 77 %                                                | +18 %                    |
| <b>Energiewende</b>                                                                   |                                                                                              |                                                     |                          |
| Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden             | Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]                    | 34 %                                                | +1 %                     |
| Verringerung der CO <sub>2</sub> -Emissionen                                          | CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/m <sup>2</sup> /Jahr] (Scopes 1+2)                           | 22.81 kg/m <sup>2</sup> /Jahr (REIDA)               | -17 %                    |
| <b>Erzeugung erneuerbarer Energie</b>                                                 |                                                                                              |                                                     |                          |
| Installation von Photovoltaikanlagen                                                  | Installierte Leistung [kW]                                                                   | 367 kW                                              | +21 %                    |
| <b>Wohlbefinden der Mieter</b>                                                        |                                                                                              |                                                     |                          |
| Verbesserung der Qualität der Dienstleistungen                                        | Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]                     | 5.95                                                | 0 %                      |
| Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten                                            | Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]                                              | 77 %                                                | +18 %                    |
| Beitrag zu einer verantwortungsbewussteren Mobilität                                  | Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen vorbereitet oder verkabelt sind [%] | 4 % (29 von 717 Plätzen vorbereitet oder verkabelt) | 0 %                      |
| <b>GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)</b>                                   |                                                                                              |                                                     |                          |
| Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark | GRESB-Rating [von 100]                                                                       | 77 Punkte                                           | +4 Punkte                |

<sup>①</sup> Der Fortschritt der verschiedenen KPIs zwischen dem 31.12.2023 und dem 31.12.2024 wird nach der REIDA-Norm 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.

Im Jahr 2022 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt, die auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (EBF) basieren<sup>•</sup>: den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Im Jahr 2023 hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) einen Standard für die Bestimmung dieser Indizes entwickelt. Dies ermöglicht den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienfonds. Realstone SA, Asset Manager der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS), wendet deshalb diese Methode für die Berichterstattung der Energiedaten des Immobilienbestands an. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die von 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.

## Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienbestands an, der über Ener-

gieverbrauchsdaten 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 stellt den durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen aller Immobilien des Portfolios dar.

## Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst die direkten (Scope 1) und indirekten Emissionen (Scope 2).

## Energiemix

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

## Wasserverbrauch

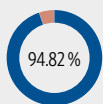
Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Massnahmen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu bewahren.

## Photovoltaik-Leistung

Dieser Index erhebt die Photovoltaikleistung, die auf den Dächern der Gebäude in jedem Portfolio installiert ist, d. h. die Leistung der Stromerzeugung aus Solarenergie.

## Zustand des Immobilienbestands RIRS am 31.12.2024<sup>•</sup>

### Abdeckungsgrad



**Energiebezugsfläche (EBF)**  
58'208 m<sup>2</sup>

### Energieintensität



**Verbrauch**  
140.42 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**Jährlicher Fortschritt**  
-5 %

### Kohlenstoffintensität



**CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
22.81 kg/m<sup>2</sup>/Jahr  
**Jährlicher Fortschritt**  
-17 %

### Wasserverbrauch



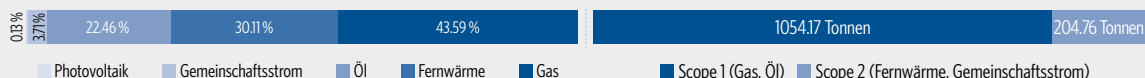
**Verbrauch**  
1.24 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr  
**Jährlicher Fortschritt**  
+4 %

### PV-Leistung



**Leistung**  
367 kW  
**Jährlicher Fortschritt**  
+21 %

## Energiemix



Die Daten zur PV-Leistung werden von Local Energy SA geliefert. Alle anderen Daten werden von Signa-Terre SA im Energiemonitoringbericht 2024 gesammelt und aufbereitet, der über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 2.

- 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.
- Die Indikatoren wurden gemäss der REIDA-Methode berechnet.

# 03

## Immobilienbestand



Rue Madame-De-Staël 9, Genève (GE)



16

IMMOBILIENBESTAND

REALSTONE | JAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2024



# Transaktionen

Im dritten und vierten Quartal 2024 erwarb die Realstone Anlagestiftung für ihre Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) vier Wohnliegenschaften mit einem Gesamtbetrag von CHF 47.57 Millionen. Die in Genf (GE), Versoix (GE), Ecublens (VD) und Schaffhausen (SH) gelegenen Erwerbungen wurden mit CHF 55.41 Millionen im Geschäftsjahr 2024 finanziert und sind Bestand der strategischen Allokation an Wohnliegenschaften der Anlagegruppe RIRS. Die Nutzungsbezüge erfolgten unmittelbar nach dem Erwerb.

Mit diesen neuen Immobilien umfasst das Portfolio der RIRS nun 29 Wohnliegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 356.17 Millionen und einem Soll-Mietertrag von CHF 14.19 Millionen. Zum 31. Dezember 2024 betrug der Anteil der Erträge aus Wohnliegenschaften 85 %. Darüber hinaus stammen 83 % der Erträge aus der Westschweiz, was dem zweiten Ziel der Strategie der Anlagegruppe RIRS in Bezug auf die geografische Verteilung entspricht.

Diese vier Wohnliegenschaften werden einen unmittelbaren Beitrag zur Anlagegruppe leisten, da die prognostizierte Eigenkapitalrendite bereits im ersten Jahr 3.0 % beträgt. Dank der aktiven Asset-Management-Strategie der Vermögensverwalter wird sich diese Kennzahl in den kommenden Jahren aufgrund einer auf 39 % geschätzten sehr guten potenziellen mietsteigenden Aufwertung verbessern.



Rue Madame-de-Staël 9, Genève (GE)

## Erwerb von vier Wohnliegenschaften in der Berichtsperiode

Das erste Objekt in der Rue Madame-de-Staël 9 in Genf (GE) umfasst 24 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche von 325 m<sup>2</sup>, die von einer Privatschule gemietet wird. Die Wohnliegenschaft befindet sich in idealer Lage, 850 Meter vom Bahnhof Cornavin entfernt, und profitiert von einer attraktiven Umgebung unweit von Geschäften und Annehmlichkeiten. Das im Oktober 2024 für CHF 14.30 Millionen erworbene Objekt weist eine Bruttorendite von 3.53 % auf. Sein beträchtliches Vermietungspotenzial, das auf über 50 % geschätzt wird, stellt einen wachstumsfördernden Faktor für zukünftige Erträge dar.



Grand-Montfleury 4, Versoix (GE)



Bergstrasse 2/4/4a, Weinsteig 61/63, Schaffhouse (SH)

Die zweite Wohnliegenschaft in Grand-Montfleury 4 in Versoix (GE) wurde im letzten Quartal 2024 für CHF 11.05 Millionen mit einer Bruttorendite von 4.23 % in das Portfolio RIRS aufgenommen. Die 28 Wohnungen bieten ebenfalls eine Mietreserve von über 50 %. Diese Erwerbung wird daher in den kommenden Jahren eine entscheidende Rolle für die Performance der Anlagegruppe RIRS spielen.

Die dritte Wohnliegenschaft befindet sich an der Avenue du Tir-Fédéral 28 in Ecublens (VD) und profitiert von einer erstklassigen Lage unweit des renovierten SBB-Bahnhofs von Renens (VD) und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und U-Bahn M1). Dies bietet den Mietern der 32 Wohnungen in der rein zu Wohnzwecken genutzten Wohnliegenschaft eine hervorragende Flexibilität. Mit einem Kaufpreis von CHF 9.72 Millionen weist sie einen Soll-Mietertrag von CHF

425'000.- auf, mit einem Optimierungspotenzial von 38 %, um das 80. Quantil des Marktes (CHF 330/m<sup>2</sup>/Jahr) zu erreichen.

Die letzte Wohnliegenschaft an der Bergstrasse 2/4/4a und Weinsteig 61/63 in Schaffhausen (SH) liegt nur wenige Gehminuten vom SBB-Bahnhof entfernt und bietet eine direkte Anbindung an Zürich (ZH) und Winterthur (ZH). Sie wurde für CHF 12.50 Millionen erworben und weist einen Soll-Mietwert von CHF 573'000.- auf. Die Wohnliegenschaft bietet eine attraktive Bruttorendite von 4.37 %. Darüber hinaus ermöglichen die vorteilhaften steuerlichen Rahmenbedingungen des Kantons Schaffhausen eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 3.50 %.

Der letzte in der Berichtsperiode getätigte Erwerb, der im November 2024 unterzeichnet wurde, befindet sich im Zentrum der Stadt Lausanne (VD), am Chemin du Frêne 7. Die Wohnliegenschaft wurde am 3. Januar 2025 in das Portfolio RIRS aufgenommen. Sie verfügt über hervorragende Kennzahlen, wie die Mietreserve von 28 % oder die Bruttorendite von 4.38 % bei einem Kaufpreis von CHF 9.25 Millionen belegen. Neben ihrer strategischen Lage hat diese Wohnliegenschaft einen historischen Charakter, der sie zu einer nachhaltigen und einzigartigen Investition macht.



Avenue du Tir-Fédéral 28, Ecublens (VD)

### Verkauf einer Wohnliegenschaft

Die Immobilie an der Bellikonstrasse 2 in Künten (AG), die 2022 im Rahmen eines Portfolios mit mehreren Immobilien erworben wurde, wurde am 31. Juli 2024 verkauft. Diese Entscheidung ist Teil einer Strategie zur Optimierung des Portfolios, die durch das starke Wachstum der Anlagegruppe RIRS und den relativ geringen Verkehrswert der Wohnliegenschaft (CHF 1'650'000.-) begründet ist.

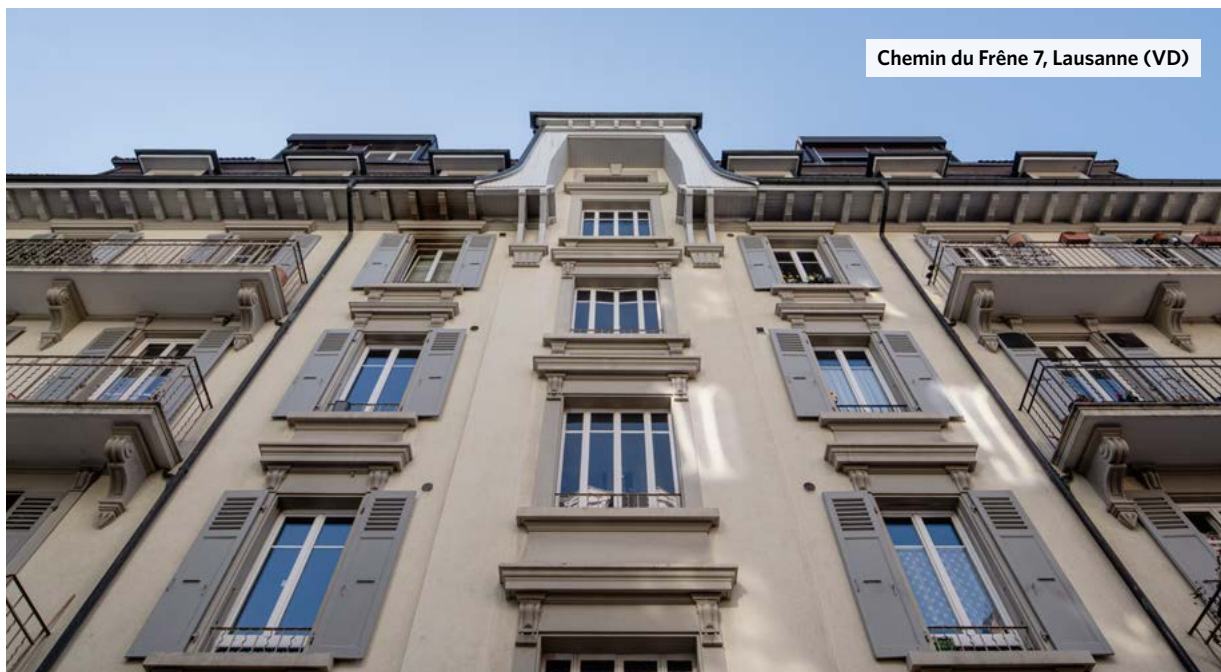
Die Aussichten für Anlagevehikel ohne Agio bleiben mehr denn je attraktiv. Nach zwei schwierigen Jahren brachte 2024 eine deutliche Erholung. Das Jahr war von einem bemerkenswerten Wachstum und einer hervorragenden Performance der kotierten Produkte geprägt, wie der Anstieg des SXI Real Estate Funds Broad Funds Index (SWIIT) um mehr als 17 % zeigt, wodurch das durchschnittliche Agio auf 34.17 % stieg. Diese starke Preissteigerung sollte im Prinzip durch mögliche zukünftige Zinssenkungen unterstützt werden, wodurch die Position der bereits involvierten Investoren gestärkt wird. Die hohe Bewertung dieser Investitionslösungen könnte jedoch diejenigen abschrecken, die die Gelegenheit bei der Erholung im Jahr 2024 nicht genutzt haben. Vor diesem Hintergrund stellen nicht kotierte Anlagestiftungen eine strategische Alternative für die Investitionen von Institutionen der beruflichen Vorsorge dar und bieten einen besonders vielversprechenden Diversifizierungsweg, um Kapital nach dem Rückgang der Zinsen und Renditen auf dem Obligationenmarkt neu zuzuweisen.

Die Strategie der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) deckt sich genau mit den aktuellen Marktdynamiken. Die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt sind besonders günstig und werden durch solide Fundamentaldaten gestützt. Die Nachfrage ist robust und konstant, was die Widerstandsfähigkeit des Sektors belegt und eine dauerhafte Dynamik gewährleis-

tet. Die Genferseeregion, das Herzstück der Anlagestrategie der Anlagegruppe RIRS, zeichnet sich durch eine aussergewöhnliche Performance aus. Ihre zunehmende Attraktivität zieht jedes Jahr eine grosse Anzahl neuer Bewohner an. Diese Dynamik beruht auf erstklassigen Rahmenbedingungen, einem äusserst wettbewerbsfähigen Arbeitsmarkt und weltweit anerkanntem Fachwissen in strategischen Sektoren wie Finanzen, Medizin, Hochschulbildung und Uhrenindustrie. So bleibt der Schweizer Immobilienmarkt trotz der Konjunkturschwankungen stark und wird durch den intrinsischen Wert der Liegenschaften gestärkt.

## Die Realstone Anlagestiftung begrüsst acht neue Institutionen, die sich im Rahmen einer am 14. März 2025 durchgeführten Anteilsausgabe zu den Anlegern der Anlagegruppe RIRS gesellen

Nach der Kapitalerhöhung im März 2025 zählt die Anlagestiftung nun 57 Investoren. Diese Entwicklung zeigt das Interesse der institutionellen Anleger an dieser Anlageklasse und stärkt die Legitimität und Attraktivität der Anlagestrategie der Anlagegruppe RIRS.



Chemin du Frêne 7, Lausanne (VD)

• Soupe du jour, Swiss Finance & Property Group, 31. Dezember 2024.

# 04

## Bericht zum Geschäftsjahr



Avenue Louis-Casaï 41, Vernier (GE)

# Vermögen der Anlagegruppe RIRS

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) erreichte zum 31. Dezember 2024 CHF 359.70 Millionen, was einem Wachstum von 16 % im Berichtsjahr entspricht. Dieser Anstieg ist auf den Erwerb von vier Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 50.66 Millionen (31. Dezember 2024) zurückzuführen.

Auf der Passivseite der Bilanz wurde der Betrag der Hypothekarschulden dank der verschiedenen im Laufe des Jahres durchgeführten Kapitalerhöhungen im Gesamtbetrag von CHF 55.41 Millionen reduziert. Damit konnte die Fremdfinanzierungsquote auf ein komfortables Niveau von 20.22 % gesenkt werden, was zusätzliche Akquisi-

tionskapazität zur Unterstützung der Wachstumsziele der Anlagegruppe RIRS schafft.

**Das Nettovermögen zum Ende des Geschäftsjahres ist daher stark gestiegen und liegt bei CHF 283.33 Millionen (+28 %)**

Das Nettovermögen per Ende Geschäftsjahr erhöhte sich entsprechend stark auf CHF 283.33 Millionen (+28 %). Bei stabilen Portfoliobewertungen ergibt sich eine Anlagerendite von 2.61 %.



Avenue du Tir-Fédéral 28, Ecublens (VD)

# Ergebnis des Geschäftsjahres

Die Soll-Mieteinnahmen (Mieterspiegel) der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) stiegen im Berichtsjahr um CHF 1.62 Millionen auf CHF 12.57 Millionen, gegenüber CHF 10.94 Millionen im Vorjahr, was einer Steigerung von 15 % entspricht. Diese resultiert in erster Linie aus den fünf in 2023 erworbenen Liegenschaften, deren Haltedauer sich nun über das gesamte Jahr erstreckt, mit einem zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 1.06 Millionen. Zudem ist sie auch auf die vier im letzten Quartal des Berichtsjahres erworbenen Liegenschaften mit einem zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 471'349.- zurückzuführen. Schliesslich führte die aktive Verwaltung des bestehenden Portfolios zu einer Erhöhung des Mieterspiegels um CHF 207'819.-, was einem organischen Wachstum von 2.06 % entspricht.

Unter Berücksichtigung der 29 Liegenschaften, die per 31. Dezember 2024 im Besitz des Anlagefonds RIRS sind, stammen 85 % der Erträge aus der Wohnnutzung und 83 % aus der Westschweiz, was der Strategie der Anlagegruppe RIRS entspricht.

Die Ertragsausfälle aus leerstehenden Flächen sowie die Mieteinnahmen und Forderungsverluste wurden um 32 % auf CHF 115'266.- zum 31. Dezember 2024 reduziert, gegenüber CHF 170'008.- im Vorjahr. Die Mietausfallquote sank im Berichtsjahr entsprechend von 1.55 % auf 0.92 %. Dieses hervorragende Ergebnis zeugt von der Qualität des Portfolios und der Standorte der Liegenschaften. So beträgt beispielsweise die Mietausfallquote für die im Kanton Genf gelegenen Liegenschaften nur 0.08 %.

Das Total der Betriebsaufwendungen für das Berichtsjahr in Höhe von CHF 1.82 Millionen ist im Vergleich zum Vorjahr um 18 % gestiegen. Diese Entwicklung ist die normale Folge des starken Wachstums der Anlagegruppe RIRS seit ihrer Einführung im Jahr 2020. Interessant ist jedoch, dass bei den Liegenschaften, die seit mehr als zwei Jahren im Besitz sind, d. h. die spätestens zum 31. Dezember 2022 erworben wurden, die Betriebskosten um CHF 96'027.- gesunken sind. Einerseits haben die Einbindung dieser Liegenschaften in die Rahmenverträge der Fondsleitung Realstone SA für alle verwalteten Portfolios zu erheblichen Skaleneffekten geführt. Andererseits konnten die Ausgaben durch die Anwendung der Real Impact-Philosophie der Fondsleitung durch verschiedene Massnahmen zur Energieoptimierung (Einstellung der Heizkessel, Bereitstellung effizienter elektrischer Geräte) gesenkt werden. Der letzte Faktor, der sich ebenfalls auf

diesen Posten auswirkt, ist der Rückgang der Energiekosten seit dem im August 2023 erreichten Höchststand.

Dieser Anstieg der Betriebskosten ist auch weitgehend auf den starken Anstieg der Steuer- und Abgabenlast zurückzuführen. Tatsächlich wird die Zusatzsteuer im Kanton Genf auf der Grundlage des Mieterspiegels berechnet. Zwischen 2023 und 2024 stieg der Mieterspiegel des Genfer Immobilienbestands von CHF 4.86 Millionen auf CHF 5.96 Millionen, was de facto zu einer Erhöhung der Steuerlast führt.

Die Instandhaltungskosten stiegen um 24 % auf CHF 1.36 Millionen im Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum.

Die sonstigen Erträge der Anlagegruppe RIRS sind im Berichtsjahr ebenfalls erfreulich gestiegen, insbesondere dank der Investitionen in Photovoltaikanlagen, die ab sofort einen jährlichen Ertrag von 4 % ermöglichen.

Die drei im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Kapitalerhöhungen ermöglichen es, eine Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Erträgen zu verzeichnen, die stark auf CHF 850'603.- gestiegen ist, gegenüber CHF 262'249.- im Jahr 2023.

Der auf dem Zinsmarkt erreichte Höchststand wirkte sich im Berichtsjahr weiterhin auf die Finanzierungskosten aus. Diese stiegen moderat auf CHF 1.55 Millionen gegenüber CHF 1.46 Millionen im Vorjahr.

Der realisierte Erfolg der Anlagegruppe RIRS für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr beläuft sich somit auf CHF 7.20 Millionen, was einem Anstieg von 27 % gegenüber 2023 entspricht. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem negative Neubewertungen der Liegenschaften stattgefunden hatten, ist die Veränderung der nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste in diesem Jahr stabil. Daraus ergibt sich ein um 309 % auf CHF 7.21 Millionen gestiegenes Gesamtergebnis. Die Eigenkapitalrendite (ROE) lag im Berichtszeitraum bei 2.61 % gegenüber 0.81 % im Vorjahr.

05

# Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS



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

# Vermögensrechnung

|                                                   | am 31.12.2024<br>CHF  | am 31.12.2023<br>CHF  |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiven</b>                                    |                       |                       |
| <b>Umlaufvermögen</b>                             |                       |                       |
| Flüssige Mittel                                   | 1'853'489.68          | 1'042'596.96          |
| Kurzfristige Forderungen                          | 1'253'472.99          | 111'441.34            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                      | 431'209.78            | 2'401'373.53          |
| <b>Gesamtumlaufvermögen</b>                       | <b>3'538'172.45</b>   | <b>3'555'411.83</b>   |
| <b>Anlagevermögen</b>                             |                       |                       |
| Fertige Bauten (inkl. Land)                       | 356'166'000.00        | 305'755'000.00        |
| <b>Gesamtanlagevermögen</b>                       | <b>356'166'000.00</b> | <b>305'755'000.00</b> |
| <b>Gesamtvermögen</b>                             | <b>359'704'172.45</b> | <b>309'310'411.83</b> |
| <b>Passiven</b>                                   |                       |                       |
| <b>Fremdkapital</b>                               |                       |                       |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                    | 58'793.63             | 116'841.85            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                     | 4'264'776.00          | 1'967'230.30          |
| Hypothekarschulden                                | 72'000'000.00         | 86'500'000.00         |
| Rückstellungen                                    | 49'330.00             | 19'103.00             |
| <b>Gesamtfremdkapital</b>                         | <b>76'372'899.63</b>  | <b>88'603'175.15</b>  |
| <b>Nettovermögen vor latente Steuern</b>          | <b>283'331'272.82</b> | <b>220'707'236.68</b> |
| Geschätzte Latentesteuern                         | —                     | —                     |
| <b>Nettovermögen</b>                              | <b>283'331'272.82</b> | <b>220'707'236.68</b> |
| <b>Veränderung des Nettovermögens</b>             |                       |                       |
| Nettovermögen zu Beginn der Periode               | 220'707'236.68        | 202'105'172.28        |
| Zeichnungen                                       | 55'409'765.37         | 16'837'732.96         |
| Gesamterfolg der Periode                          | 7'214'270.77          | 1'764'331.44          |
| <b>Nettovermögen am Ende der Periode</b>          | <b>283'331'272.82</b> | <b>220'707'236.68</b> |
| <b>Entwicklung der Anzahl</b>                     | Anzahl                | Anzahl                |
| Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode | 192'550               | 177'742               |
| Zeichnungen                                       | 48'337                | 14'808                |
| Rücknahmen                                        | —                     | —                     |
| Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode   | 240'887               | 192'550               |
| <b>Nettoinventarwert je Anspruch</b>              | <b>1'176.20</b>       | <b>1'146.23</b>       |

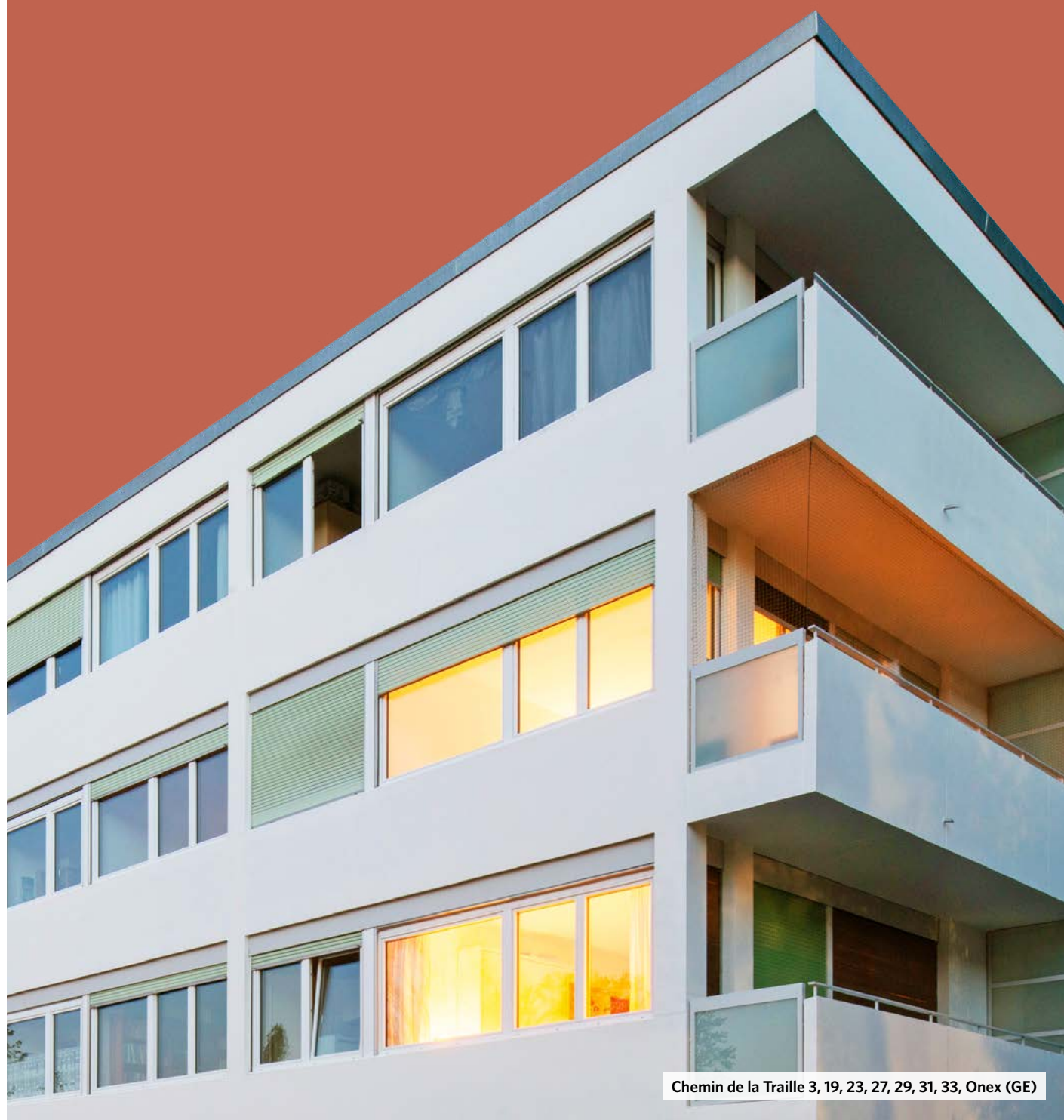
# Erfolgsrechnung

|                                                      | von 01.01.2024<br>bis 31.12.2024<br>CHF | von 01.01.2023<br>bis 31.12.2023<br>CHF |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Mietertrag Netto</b>                              |                                         |                                         |
| Soll-Mietertrag                                      | 12'567'386.37                           | 10'943'232.36                           |
| Minderertrag Leerstand                               | -114'528.80                             | -163'078.23                             |
| Inkassoverlust auf Mieten und Nebenkostenforderungen | -738.00                                 | -6'929.85                               |
| <b>Gesamtmietertrag Netto</b>                        | <b>12'452'119.57</b>                    | <b>10'773'224.28</b>                    |
| <b>Unterhalt Immobilien</b>                          |                                         |                                         |
| Instandhaltung                                       | -191'903.76                             | -94'879.34                              |
| Ordentliche Instandsetzung                           | -871'307.01                             | -779'019.83                             |
| Ausserordentliche Instandsetzung                     | -292'032.53                             | -218'766.30                             |
| <b>Gesamtunterhalt Immobilien</b>                    | <b>-1'355'243.30</b>                    | <b>-1'092'665.47</b>                    |
| <b>Operativer Aufwand</b>                            |                                         |                                         |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten         | -446'958.00                             | -509'333.11                             |
| Forderungsverluste, Delkredereveränderung            | -30'227.00                              | -9'711.00                               |
| Versicherungen                                       | -164'800.17                             | -152'303.19                             |
| Bewirtschaftungshonorare                             | -616'673.08                             | -535'529.31                             |
| Vermietungs- und Insertionskosten                    | -24'101.90                              | -13'423.30                              |
| Steuern und Abgaben                                  | -525'233.89                             | -311'224.49                             |
| Bankgebühren                                         | -10'578.68                              | -3'542.61                               |
| <b>Operativer Aufwand Gesamt</b>                     | <b>-1'818'572.72</b>                    | <b>-1'535'067.01</b>                    |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                           | <b>9'278'303.55</b>                     | <b>8'145'491.80</b>                     |
| <b>Sonstige Erträge</b>                              |                                         |                                         |
| Aktivzinsen                                          | 2'325.99                                | 3'070.23                                |
| Übrige Erträge                                       | 112'874.56                              | 57'813.83                               |
| <b>Sonstige Erträge Gesamt</b>                       | <b>115'200.55</b>                       | <b>60'884.06</b>                        |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                          |                                         |                                         |
| Hypothekarzinsen                                     | -1'545'158.05                           | -1'461'058.85                           |
| <b>Gesamtfinanzierungsaufwand</b>                    | <b>-1'545'158.05</b>                    | <b>-1'461'058.85</b>                    |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                            |                                         |                                         |
| Vergütung an die delegierte Geschäftsführung         | -1'138'939.40                           | -1'045'605.75                           |
| Vergütung an die Depotbank                           | -61'733.34                              | -52'185.40                              |
| Schätzungs- und Revisionensaufwand                   | -90'156.66                              | -69'497.61                              |
| Stiftungsratsaufwand                                 | -113'205.66                             | -90'644.43                              |
| Übriger Verwaltungsaufwand                           | -96'660.35                              | -112'711.95                             |
| <b>Gesamtverwaltungsaufwand</b>                      | <b>-1'500'695.41</b>                    | <b>-1'370'645.14</b>                    |

|                                                           | von 01.01.2024<br>bis 31.12.2024<br>CHF | von 01.01.2023<br>bis 31.12.2023<br>CHF |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>            |                                         |                                         |
| Einkauf in laufende Ertäge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 850'603.86                              | 262'249.68                              |
| <b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche Gesamt</b>     | <b>850'603.86</b>                       | <b>262'249.68</b>                       |
| <b>Nettoertrag</b>                                        | <b>7'198'254.50</b>                     | <b>5'636'921.55</b>                     |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste                      | -2'766.70                               | 30'112.85                               |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                | <b>7'195'487.80</b>                     | <b>5'667'034.40</b>                     |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste                | 18'782.97                               | -3'902'702.96                           |
| Veränderungen latente Steuern                             | —                                       | —                                       |
| <b>Gesamterfolg der Periode</b>                           | <b>7'214'270.77</b>                     | <b>1'764'331.44</b>                     |
| <b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>           |                                         |                                         |
| Nettoertrag der Periode                                   | 7'198'254.50                            | 5'636'921.55                            |
| Realisierte Kapitalgewinne der Periode                    | -2'766.70                               | 30'112.85                               |
| Vortrag des Nettoertrags der vorherigen Periode           | 16'344'988.45                           | 10'708'066.90                           |
| Vortrag des Kapitalgewinns der vorherigen Periode         | 30'112.85                               | —                                       |
| <b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>                | <b>23'570'589.10</b>                    | <b>16'375'101.30</b>                    |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag                      | —                                       | —                                       |
| Vortrag des Nettoertrags auf neue Rechnung                | 23'543'242.95                           | 16'344'988.45                           |
| Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung              | 27'346.15                               | 30'112.85                               |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                          | <b>23'570'589.10</b>                    | <b>16'375'101.30</b>                    |

# 06

## Widmungskapital



Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33, Onex (GE)



# Vermögensrechnung

|                                | am 31.12.2024<br>CHF | am 31.12.2023<br>CHF |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Aktiven</b>                 |                      |                      |
| Flüssige Mittel                | 100'000.38           | 100'086.68           |
| Sonstige Vermögenswerte        | 262.88               | 46.68                |
| <b>Total Aktiven</b>           | <b>100'263.26</b>    | <b>100'133.36</b>    |
| <b>Passiven</b>                |                      |                      |
| Widmungsvermögen               | 100'000.00           | 100'000.00           |
| Erfolg der Periode             | 129.90               | 133.36               |
| Vortrag der vorherigen Periode | 133.36               | —                    |
| <b>Total Stiftungskapital</b>  | <b>100'263.26</b>    | <b>100'133.36</b>    |

# Erfolgsrechnung

|                           | von 01.01.2024<br>bis 31.12.2024<br>CHF | von 01.01.2023<br>bis 31.12.2023<br>CHF |
|---------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Ertrag</b>             |                                         |                                         |
| Bankzinsen                | 129.90                                  | 133.36                                  |
| <b>Total Ertrag</b>       | <b>129.90</b>                           | <b>133.36</b>                           |
| <b>Aufwand</b>            |                                         |                                         |
| <b>Total Aufwand</b>      | <b>—</b>                                | <b>—</b>                                |
| <b>Erfolg der Periode</b> | <b>129.90</b>                           | <b>133.36</b>                           |

# 07

## Anhänge zu Jahresrechnungen



Haselstrasse 10, Spreitenbach (AG)

# Organisation

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.

Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33, Onex (GE)



## Stiftungsrat

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

Der Stiftungsrat setzt sich per Bilanzstichtag aus folgenden Mitgliedern zusammen:

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

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

## Gründer der Stiftung

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

## Revisionsstelle

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

## Beauftragte

### Delegierte Geschäftsführung

Die Geschäftsführung wird an Realstone SA delegiert, dabei handelt es sich um eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht autorisierte und deren Aufsicht unterstehende Fondsleitung. Die Geschäftsführung ist neben anderen Tätigkeiten mit der Verwaltung und Leitung 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 Vertretern, namentlich den folgenden Liegenschaftsverwaltungen per Bilanzstichtag:

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

## Aufsichtorgan

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

## Loyalität und Integrität

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

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

## Retrozession und Entschädigungen

Die Anlagegruppe profitierte nicht davon Retrozessionen in der Periode.

## Vermögensverwaltung

Das Stiftungsvermögen am 31. Dezember 2024 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). Als Anlagestiftung im Sinne des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) sind Verwaltungstätigkeiten ab dem 1. Januar 2025 vom Anwendungsbereich der Mehrwertsteuer ausgenommen (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 19 Lit. g MWSTG).

# Vergütungssätze

|                                                                                | Höchstsatz gemäss Prospekt | Angewandter Satz |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Vergütung an die delegierte Geschäftsführung</b>                            |                            |                  |
| Managementgebühr (Management Fee)                                              | 0.48 %                     | 0.32 %           |
| Kommission auf den Kauf/Verkauf von Liegenschaften                             | 3.00 %                     | 2.90 %           |
| Ausgabekommission                                                              | 3.00 %                     | 0.40 %           |
| Rücknahmekommission                                                            | 3.00 %                     | Keine Rücknahmen |
| Kommission für den Aufwand bei der Entwicklung von Bauprojekten                | 4.00 %                     | N/A              |
| Kommission für baubezogene Aufwände                                            | 3.00 %                     | N/A              |
| Kommission für Aufwände im Zuge von Renovierungs- und Umbauarbeiten            | SIA-Tarife                 | 3.00 %           |
| Kommission für Aufwände für die Liegenschaftverwaltung                         | 6.00 %                     | 4.00 %           |
| <b>Vergütung an die Depotbank</b>                                              |                            |                  |
| 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, beträgt 2.87 % (2.81 % 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 3.98 % (am 31. Dezember 2023) auf 4.01 % (am 31. Dezember 2024). Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, erhöhte sich von 2.81 % (31. Dezember 2023) auf 2.87 % (31. Dezember 2024). Die auf die einzelnen Gebäude angewandten Sätze liegen zwischen 2.40 % und 3.13 % (unverändert seit dem 31. Dezember 2023).



Avenue d'Aire 56, Genève (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<br>CHF | Wohnfläche<br>m² | Geschäftsfläche<br>m² | Kaufspreis<br>CHF |
|-------------------------------------------------------|------------|----------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Käufe                                                 |            |                      |                  |                       |                   |
| Wohnbauten                                            |            |                      |                  |                       |                   |
| VD, Ecublens, Avenue du Tir Fédéral 28                | 04.09.2024 | 418'188              | 1'568            | —                     | 9'720'000         |
| SH, Schaffhausen, Bergstrasse 2/4/4a, Weinsteig 61/63 | 13.09.2024 | 573'780              | 3'079            | —                     | 12'500'000        |
| GE, Genf, Rue Madame-De-Staël 9                       | 18.10.2024 | 535'800              | 1'653            | 325                   | 14'300'000        |
| GE, Versoix, Grand-Montfleury 4                       | 23.10.2024 | 494'228              | 2'031            | —                     | 11'050'000        |
| Total Käufe                                           |            |                      |                  |                       | 47'570'000        |

| Kanton, Gemeinde, Adresse       | Verkaufdatum | Verkaufspreis<br>CHF |
|---------------------------------|--------------|----------------------|
| Verkäufe                        |              |                      |
| Wohnbauten                      |              |                      |
| AG, Künten, Bellikonerstrasse 2 | 31.07.2024   | 1'691'000            |
| Total Verkäufe                  |              | 1'691'000            |

# Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

| Typ                                                                                                | CHF                  | Satz          | Bis        | Zu         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|------------|------------|
| <b>Laufende Hypotheken und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2024</b>                      |                      |               |            |            |
| <b>Kurzfristige Hypotheken</b>                                                                     |                      |               |            |            |
| Fix                                                                                                | 25'000'000.00        | 1.46 %        | 29.11.2024 | 31.01.2025 |
| Fix                                                                                                | 12'500'000.00        | 1.25 %        | 31.12.2024 | 31.01.2025 |
| <b>Total kurzfristige Hypotheken</b>                                                               | <b>37'500'000.00</b> |               |            |            |
| <b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>                                                     |                      |               |            |            |
| 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 |
| Fix                                                                                                | 6'000'000.00         | 2.21 %        | 30.06.2023 | 29.06.2029 |
| <b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>                                               | <b>24'500'000.00</b> |               |            |            |
| <b>Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>                                                |                      |               |            |            |
| Fix                                                                                                | 10'000'000.00        | 1.47 %        | 13.09.2024 | 13.09.2030 |
| <b>Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>                                          | <b>10'000'000.00</b> |               |            |            |
| <b>Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten</b> | <b>72'000'000.00</b> | <b>1.69 %</b> |            |            |

## Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

|     |               |        |            |            |
|-----|---------------|--------|------------|------------|
| Fix | 62'000'000.00 | 2.27 % | 29.12.2023 | 31.01.2024 |
| Fix | 62'000'000.00 | 2.27 % | 31.01.2024 | 29.02.2024 |
| Fix | 62'000'000.00 | 2.27 % | 29.02.2024 | 02.04.2024 |
| Fix | 42'000'000.00 | 2.04 % | 02.04.2024 | 30.04.2024 |
| Fix | 40'000'000.00 | 2.22 % | 30.04.2024 | 31.05.2024 |
| Fix | 40'000'000.00 | 2.18 % | 31.05.2024 | 28.06.2024 |
| Fix | 40'000'000.00 | 1.95 % | 28.06.2024 | 31.07.2024 |
| Fix | 40'900'000.00 | 1.98 % | 31.07.2024 | 13.09.2024 |
| Fix | 6'300'000.00  | 1.98 % | 04.09.2024 | 13.09.2024 |
| Fix | 37'200'000.00 | 1.75 % | 13.09.2024 | 31.10.2024 |
| Fix | 12'500'000.00 | 1.75 % | 13.09.2024 | 31.10.2024 |
| Fix | 49'000'000.00 | 1.75 % | 31.10.2024 | 29.11.2024 |
| Fix | 24'000'000.00 | 1.76 % | 29.11.2024 | 05.12.2024 |

# Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

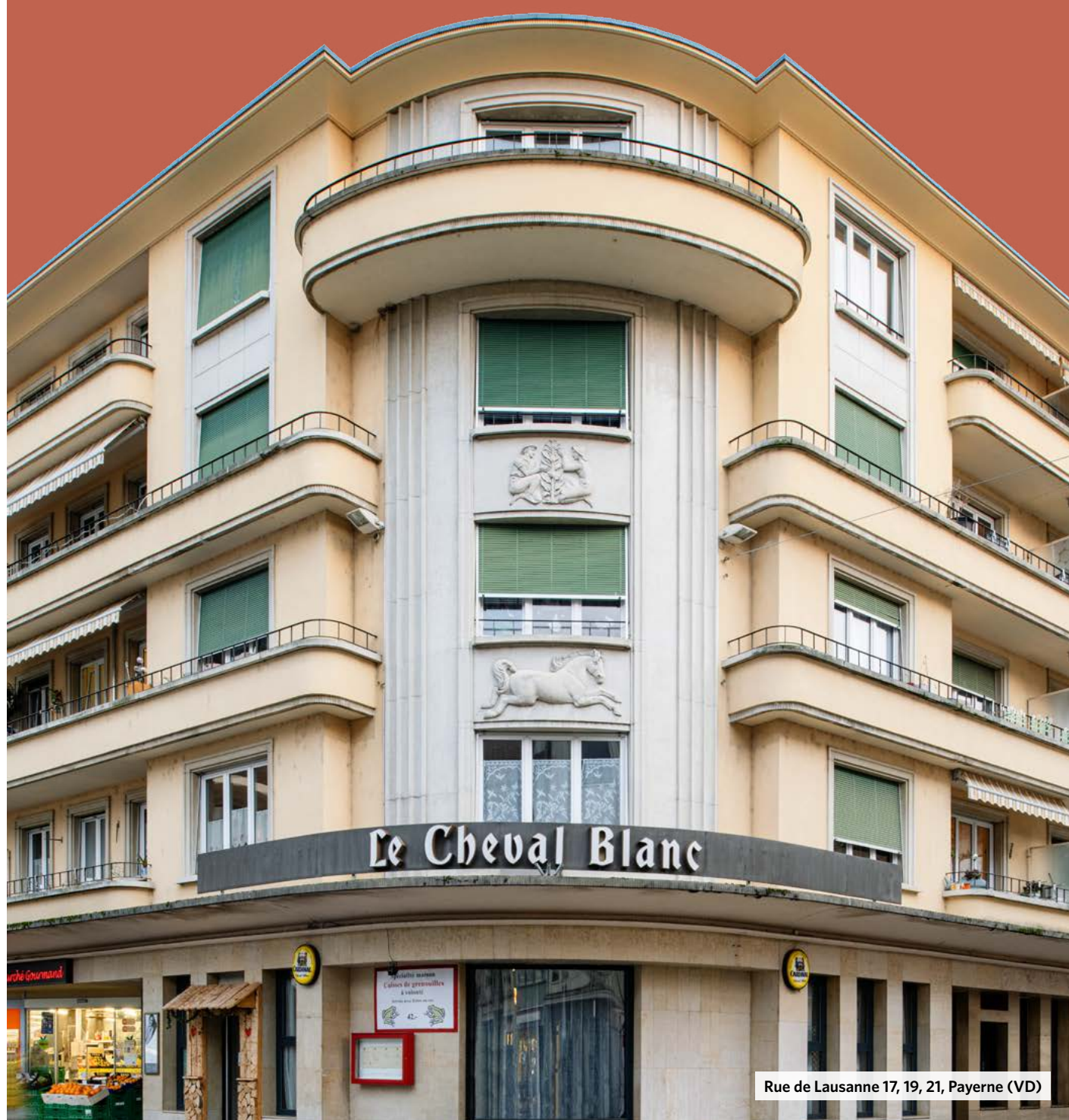
| Kanton, Gemeinde, Adresse                   | Kaufdatum  | Kaufspreis<br>CHF |
|---------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Käufe</b>                                |            |                   |
| VD, Lausanne, Chemin du Frêne 7             | 03.01.2025 | 9'250'000         |
| FR, Freiburg, Route Joseph-Chaley 25        | 29.01.2025 | 6'444'444         |
| FR, Freiburg, Route de Monseigneur-Besson 5 | 29.01.2025 | 10'205'556        |
| GE, Genf, Rue Jean-Charles Amat 16          | 12.03.2025 | 8'450'000         |

### Kapitalerhöhung

Am 14. März 2025 erfolgte eine Kapitalerhöhung von 40'084 Anteile im Gesamtwert von CHF 47'725'212.92 zugunsten der Anlagegruppe.

# 08

## Liegenschaften



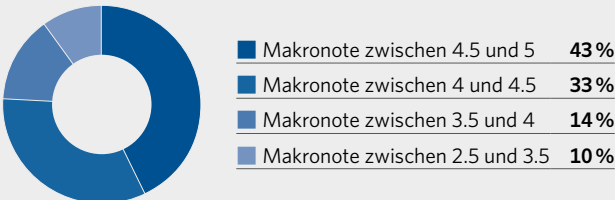
Rue de Lausanne 17, 19, 21, Payerne (VD)

# Zusammensetzung des Bestands

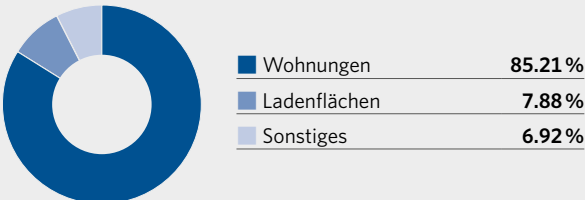
| SCHWEIZ                                                                                                   |                     |                  | Gesamt-Kennzahlen |                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|----------------------------|--|
|  Wohnungen (Anz./Fläche) | Verkehrswert VW     | Mieterspiegel MS | Verhältnis MS/VW  | Leerstand Berichtsperiode* |  |
| 813'54'404 m <sup>2</sup>                                                                                 | 356'166'000 CHF     | 14'193'037 CHF   | 3.98 %            | 0.91 %                     |  |
|  Gewerbeflächen          | Gestehungskosten GK | Mieteinnahmen    | Verhältnis MS/GK  | Leerstand Dezember 2024    |  |
| 7'030 m <sup>2</sup>                                                                                      | 353'180'360 CHF     | 12'406'711 CHF   | 4.02 %            | 0.41 %                     |  |

\*Diese Quote unterscheidet sich von der Mietausfallquote, die auf Seite 7 (Kennzahlen gemäss KGAST-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden weder die Mietzinsausfall noch die Immobilienverkäufe in die Berechnung einbezogen.

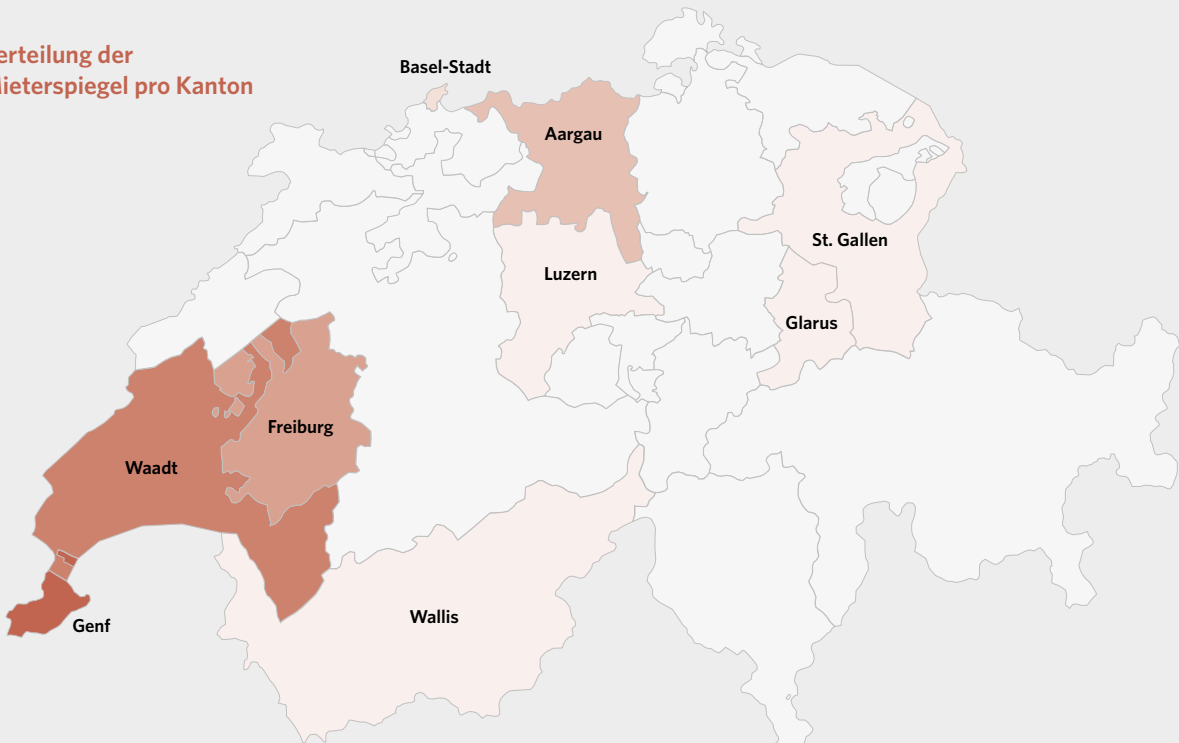
## Aufteilung nach Makronoten gemäss Verkehrswerten per 31. Dezember 2024



## Aufteilung nach Nutzung gemäss Mieteinnahmen per 31. Dezember 2024



## 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           | 42 %                           | 6'018'320            | 160'629'000         | 3.75 %           | 0.08 %                    |
| Waadt          | 19 %                           | 2'735'117            | 66'698'000          | 4.10 %           | 1.60 %                    |
| Freiburg       | 19 %                           | 2'720'015            | 60'715'000          | 4.48 %           | 1.76 %                    |
| Aargau         | 5 %                            | 652'860              | 16'208'000          | 4.03 %           | 0.63 %                    |
| Basel-Stadt    | 2 %                            | 240'720              | 7'971'000           | 3.02 %           | 1.22 %                    |
| Andere Kantone | 13 %                           | 1'826'005            | 43'945'000          | 4.16 %           | 1.26 %                    |
| <b>Total</b>   | <b>100 %</b>                   | <b>14'193'037</b>    | <b>356'166'000</b>  | <b>3.98 %</b>    | <b>0.91 %</b>             |

# Liegenschaftsbestand

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

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO<sub>2</sub>) [kg/m<sup>2</sup>/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m<sup>2</sup>/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 REIDA gestellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

| AARGAU                                                                            |                                                                                                                                               | Kennzahlen des Kantons                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  |  Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>44/3'264 m<sup>2</sup></b> | Mieterspiegel MS<br><b>652'860 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>4.03 %</b>          |
|                                                                                   |  Gewerbeflächen<br>- m <sup>2</sup>                          | Mieteinnahmen<br><b>639'065 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>3.94 %</b>          |
|                                                                                   |                                                                                                                                               | Verkehrswert VW<br><b>16'208'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.63 %</b> |
|                                                                                   |                                                                                                                                               | Gestehungskosten GK<br><b>16'575'539 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.22 %</b>   |

| BUCHS                                                                              |                                                                                                                                                 | Lochweg 14, 14a                                                                                           |                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  |  Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                     | Mieterspiegel MS<br><b>257'856 CHF</b>                                                                    | Verhältnis MS/VW<br><b>3.97 %</b>                    |
|                                                                                    |  Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>16/1'376 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>250'189 CHF</b>                                                                       | Verhältnis MS/GK<br><b>3.93 %</b>                    |
|                                                                                    |  Gewerbeflächen<br>- m <sup>2</sup>                          | Verkehrswert VW<br><b>6'487'000 CHF</b>                                                                   | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.98 %</b>           |
|                                                                                    |                                                                                                                                                 | Gestehungskosten GK<br><b>6'558'853 CHF</b>                                                               | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>             |
|                                                                                    |                                                                                                                                                 |  Heizung<br><b>Gas</b> | CO <sub>2</sub> <b>B 18.00</b><br>EI <b>C 103.00</b> |

| OFTRINGEN                                                                           |                                                                                                                                                 | Irisweg 9, 11                                                                                             |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  |  Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>246'972 CHF</b>                                                                    | Verhältnis MS/VW<br><b>4.42 %</b>                    |
|                                                                                     |  Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>20/1'328 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>244'300 CHF</b>                                                                       | Verhältnis MS/GK<br><b>4.29 %</b>                    |
|                                                                                     |  Gewerbeflächen<br>- m <sup>2</sup>                          | Verkehrswert VW<br><b>5'591'000 CHF</b>                                                                   | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.00 %</b>           |
|                                                                                     |                                                                                                                                                 | Gestehungskosten GK<br><b>5'756'241 CHF</b>                                                               | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>             |
|                                                                                     |                                                                                                                                                 |  Heizung<br><b>Gas</b> | CO <sub>2</sub> <b>B 20.00</b><br>EI <b>D 119.00</b> |

| SPREITENBACH                                                                        |                                                                                                                                              | Haselstrasse 10                                                                                                   |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  |  Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                 | Mieterspiegel MS<br><b>148'032 CHF</b>                                                                            | Verhältnis MS/VW<br><b>3.58 %</b>                    |
|                                                                                     |  Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>8/560 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>144'576 CHF</b>                                                                               | Verhältnis MS/GK<br><b>3.47 %</b>                    |
|                                                                                     |  Gewerbeflächen<br>- m <sup>2</sup>                       | Verkehrswert VW<br><b>4'130'000 CHF</b>                                                                           | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.07 %</b>           |
|                                                                                     |                                                                                                                                              | Gestehungskosten GK<br><b>4'260'445 CHF</b>                                                                       | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.97 %</b>             |
|                                                                                     |                                                                                                                                              |  Heizung<br><b>Fernheizung</b> | CO <sub>2</sub> <b>C 31.00</b><br>EI <b>E 194.00</b> |

| BASEL-STADT                                                                                                                                                            |                                                                                                                                             | Kennzahlen des Kantons                      |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <br> |  Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>19'926 m<sup>2</sup></b> | Mieterspiegel MS<br><b>240'720 CHF</b>      | Verhältnis MS/VW<br><b>3.02 %</b>          |
|                                                                                                                                                                        |  Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                  | Mieteinnahmen<br><b>234'980 CHF</b>         | Verhältnis MS/GK<br><b>2.80 %</b>          |
|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                             | Verkehrswert VW<br><b>7'971'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.22 %</b> |
|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>8'612'261 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |

| BASEL                                                                             |                                                                                                                                             | Bruderholzstrasse 92                                                                                    |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  |  Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                  | Mieterspiegel MS<br><b>102'960 CHF</b>                                                                  | Verhältnis MS/VW<br><b>2.67 %</b>          |
|                                                                                   |  Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>10/413 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>102'495 CHF</b>                                                                     | Verhältnis MS/GK<br><b>2.53 %</b>          |
|                                                                                   |  Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                  | Verkehrswert VW<br><b>3'850'000 CHF</b>                                                                 | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.34 %</b> |
|                                                                                   |                                                                                                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>4'073'013 CHF</b>                                                             | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |
|                                                                                   |                                                                                                                                             |  Heizung<br><b>Gas</b> |                                            |

| BASEL                                                                               |                                                                                                                                              | Ziegelhöfen 153                                                                                              |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                 | Mieterspiegel MS<br><b>137'760 CHF</b>                                                                       | Verhältnis MS/VW<br><b>3.34 %</b>                                                                                   |
|                                                                                     |  Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>9/513 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>132'485 CHF</b>                                                                          | Verhältnis MS/GK<br><b>3.03 %</b>                                                                                   |
|                                                                                     |  Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                 | Verkehrswert VW<br><b>4'121'000 CHF</b>                                                                      | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.90 %</b>                                                                          |
|                                                                                     |                                                                                                                                              | Gestehungskosten GK<br><b>4'539'248 CHF</b>                                                                  | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>                                                                            |
|                                                                                     |                                                                                                                                              |  Heizung<br><b>Heizöl</b> |  <b>CO<sub>2</sub> B 23.00</b> |
|                                                                                     |                                                                                                                                              |                                                                                                              |  <b>EI C 92.00</b>             |

| FREIBURG |                                                               | Kennzahlen des Kantons                       |                                            |
|----------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|          | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>135/10'826 m<sup>2</sup></b> | Mieterspiegel MS<br><b>2'720'015 CHF</b>     | Verhältnis MS/VW<br><b>4.48 %</b>          |
|          | Gewerbeflächen<br><b>2'952 m<sup>2</sup></b>                  | Mieteinnahmen<br><b>2'679'423 CHF</b>        | Verhältnis MS/GK<br><b>4.39 %</b>          |
|          |                                                               | Verkehrswert VW<br><b>60'715'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.76 %</b> |
|          |                                                               | Gestehungskosten GK<br><b>61'933'210 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.81 %</b>   |

| FREIBURG |                                                             | Route du Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a  |                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|          | Typ<br><b>Gemischte Bauten</b>                              | Mieterspiegel MS<br><b>1'179'067 CHF</b>     | Verhältnis MS/VW<br><b>4.76 %</b>          |
|          | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>49/3'655 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>1'172'368 CHF</b>        | Verhältnis MS/GK<br><b>4.57 %</b>          |
|          | Gewerbeflächen<br><b>2'827 m<sup>2</sup></b>                | Verkehrswert VW<br><b>24'750'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>2.05 %</b> |
|          |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>25'776'994 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>1.06 %</b>   |
|          |                                                             | Heizung<br><b>Gas</b>                        | CO <sub>2</sub> <b>C 35.00</b>             |
|          |                                                             | Photovoltaik-Leistung<br><b>84.00 kW</b>     | EI <b>F 201.00</b>                         |

| GIVISIEZ |                                                             | Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17       |                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|          | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>989'112 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>4.41 %</b>          |
|          | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>54/4'875 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>967'489 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>4.24 %</b>          |
|          | Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                    | Verkehrswert VW<br><b>22'410'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.78 %</b> |
|          |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>23'304'792 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.89 %</b>   |
|          |                                                             | Heizung<br><b>Fernheizung</b>                | CO <sub>2</sub> <b>A 7.00</b>              |
|          |                                                             | Photovoltaik-Leistung<br><b>121.00 kW</b>    | EI <b>C 90.00</b>                          |

| VILLARS-SUR-GLÂNE |                                                             | Route de la Glâne 128, 130                   |                                            |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                   | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>551'836 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>4.07 %</b>          |
|                   | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>32/2'296 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>539'566 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>4.29 %</b>          |
|                   | Gewerbeflächen<br><b>125 m<sup>2</sup></b>                  | Verkehrswert VW<br><b>13'555'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.10 %</b> |
|                   |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>12'851'425 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.13 %</b>   |
|                   |                                                             | Heizung<br><b>Gas</b>                        | CO <sub>2</sub> <b>B 21.00</b>             |
|                   |                                                             | Photovoltaik-Leistung<br><b>63.00 kW</b>     | EI <b>C 115.00</b>                         |

| GENF |                                                               | Kennzahlen des Kantons                        |                                            |
|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|      | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>313/19'136 m<sup>2</sup></b> | Mieterspiegel MS<br><b>6'018'320 CHF</b>      | Verhältnis MS/VW<br><b>3.75 %</b>          |
|      | Gewerbeflächen<br><b>2'695 m<sup>2</sup></b>                  | Mieteinnahmen<br><b>5'157'544 CHF</b>         | Verhältnis MS/GK<br><b>3.85 %</b>          |
|      |                                                               | Verkehrswert VW<br><b>160'629'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.08 %</b> |
|      |                                                               | Gestehungskosten GK<br><b>156'467'828 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |

| AÏRE |                                                             | Route de l'Usine à Gaz 2, 4                  |                                            |
|------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|      | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>919'104 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>3.83 %</b>          |
|      | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>54/2'647 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>914'372 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>3.98 %</b>          |
|      | Gewerbeflächen<br><b>210 m<sup>2</sup></b>                  | Verkehrswert VW<br><b>23'990'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.00 %</b> |
|      |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>23'113'620 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |
|      |                                                             | Heizung<br><b>Fernheizung</b>                | CO <sub>2</sub> <b>B 15.00</b>             |
|      |                                                             |                                              | EI <b>E 185.00</b>                         |

| GENF |                                                             | Avenue d'Aïre 56                             |                                            |
|------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|      | Typ<br><b>Gemischte Bauten</b>                              | Mieterspiegel MS<br><b>737'172 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>3.66 %</b>          |
|      | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>30/1'759 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>718'802 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>3.72 %</b>          |
|      | Gewerbeflächen<br><b>2'041 m<sup>2</sup></b>                | Verkehrswert VW<br><b>20'120'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.16 %</b> |
|      |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>19'799'115 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |
|      |                                                             | Heizung<br><b>Heizöl</b>                     | CO <sub>2</sub> <b>B 25.00</b>             |
|      |                                                             |                                              | EI <b>C 106.00</b>                         |

| GENF |                                                             | Rue Madame-De-Staël 9                        |                                            |
|------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|      | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>535'800 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>3.52 %</b>          |
|      | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>24/1'653 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>132'845 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>3.50 %</b>          |
|      | Gewerbeflächen<br><b>325 m<sup>2</sup></b>                  | Verkehrswert VW<br><b>15'210'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.82 %</b> |
|      |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>15'323'504 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |
|      |                                                             | Heizung<br><b>Heizöl</b>                     |                                            |

| GRAND-LANCY |                                                             | Chemin des Fraisières 13                     |                                            |
|-------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|             | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>572'160 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>3.52 %</b>          |
|             | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>28/1'898 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>566'934 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>3.85 %</b>          |
|             | Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                    | Verkehrswert VW<br><b>16'239'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.13 %</b> |
|             |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>14'853'819 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |
|             |                                                             | Heizung<br><b>Heizöl</b>                     | CO <sub>2</sub> <b>C 36.00</b>             |
|             |                                                             |                                              | EI <b>D 146.00</b>                         |

## MEYRIN

Allée des Petites Fugues 2, 4, 6, 8



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**30/1'964 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
 - m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
**650'532 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**646'900 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**16'790'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**16'800'240 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.87 %**  
 Verhältnis MS/GK  
**3.87 %**  
 Leerstand Berichtsperiode  
**0.18 %**  
 Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl** **CO<sub>2</sub> C 42.00**  
 Photovoltaik-Leistung  
**100.00 kW** **EI E 171.00**

## MEYRIN

Chemin du Vieux-Bureau 104, 106



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**28/1'850 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
 - m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
**526'416 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**523'378 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**14'070'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**13'242'371 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.74 %**  
 Verhältnis MS/GK  
**3.98 %**  
 Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**  
 Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> C 29.00**  
**EI E 162.00**

## ONEX

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



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**63/3'867 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
 - m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
**1'091'112 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**1'075'312 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**29'980'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**28'932'874 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.64 %**  
 Verhältnis MS/GK  
**3.77 %**  
 Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**  
 Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 12.00**  
**EI D 151.00**

## VERNIER

Avenue Louis-Casaï 41



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**28/1'467 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
**119 m<sup>2</sup>**

Mieterspiegel MS  
**491'796 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**489'594 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**12'650'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**12'608'934 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.89 %**  
 Verhältnis MS/GK  
**3.90 %**  
 Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**  
 Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 13.00**  
**EI D 150.00**

## VERSOIX

Grand-Montfleury 4



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**28/2'031 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
 - m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
**494'228 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**89'407 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**11'580'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**11'793'352 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.27 %**  
 Verhältnis MS/GK  
**4.19 %**  
 Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**  
 Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

| WAADT |                                                               | Kennzahlen des Kantons                       |                                            |
|-------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|       | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>176/10'862 m<sup>2</sup></b> | Mieterspiegel MS<br><b>2'735'117 CHF</b>     | Verhältnis MS/VW<br><b>4.10 %</b>          |
|       | Gewerbeflächen<br><b>1'112 m<sup>2</sup></b>                  | Mieteinnahmen<br><b>2'340'440 CHF</b>        | Verhältnis MS/GK<br><b>4.11 %</b>          |
|       |                                                               | Verkehrswert VW<br><b>66'698'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.60 %</b> |
|       |                                                               | Gestehungskosten GK<br><b>66'471'942 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.49 %</b>   |

| BRENT |                                                             | Route de Brent 27, 29, 31                   |                                            |
|-------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
|       | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>311'304 CHF</b>      | Verhältnis MS/VW<br><b>4.33 %</b>          |
|       | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>17/1'071 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>299'870 CHF</b>         | Verhältnis MS/GK<br><b>4.17 %</b>          |
|       | Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                    | Verkehrswert VW<br><b>7'197'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.78 %</b> |
|       |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>7'462'055 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |
|       |                                                             | Heizung<br><b>Heizöl</b>                    | <b>C 40.00</b>                             |
|       |                                                             |                                             | <b>E 162.00</b>                            |

| CLARENS |                                                             | Rue Gambetta 22                              |                                            |
|---------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|         | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>473'060 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>4.11 %</b>          |
|         | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>27/1'884 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>438'156 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>4.28 %</b>          |
|         | Gewerbeflächen<br><b>202 m<sup>2</sup></b>                  | Verkehrswert VW<br><b>11'514'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>5.51 %</b> |
|         |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>11'059'077 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>0.00 %</b>   |
|         |                                                             | Heizung<br><b>Gas</b>                        |                                            |

| ECUBLENS |                                                             | Avenue du Tir Fédéral 28                     |                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|          | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                    | Mieterspiegel MS<br><b>418'188 CHF</b>       | Verhältnis MS/VW<br><b>3.96 %</b>          |
|          | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>32/1'568 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>103'570 CHF</b>          | Verhältnis MS/GK<br><b>4.02 %</b>          |
|          | Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                    | Verkehrswert VW<br><b>10'550'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>0.93 %</b> |
|          |                                                             | Gestehungskosten GK<br><b>10'393'971 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>2.49 %</b>   |
|          |                                                             | Heizung<br><b>Gas</b>                        |                                            |

| ETAGNIÈRES |                                                           | Rue des Crêts 3                             |                                            |
|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
|            | Typ<br><b>Wohnbauten</b>                                  | Mieterspiegel MS<br><b>294'849 CHF</b>      | Verhältnis MS/VW<br><b>4.15 %</b>          |
|            | Wohnungen<br>(Anz./Fläche)<br><b>21/897 m<sup>2</sup></b> | Mieteinnahmen<br><b>286'130 CHF</b>         | Verhältnis MS/GK<br><b>4.10 %</b>          |
|            | Gewerbeflächen<br><b>- m<sup>2</sup></b>                  | Verkehrswert VW<br><b>7'112'000 CHF</b>     | Leerstand Berichtsperiode<br><b>1.52 %</b> |
|            |                                                           | Gestehungskosten GK<br><b>7'185'882 CHF</b> | Leerstand Dezember 2024<br><b>1.00 %</b>   |
|            |                                                           | Heizung<br><b>Gas</b>                       | <b>D 49.00</b>                             |
|            |                                                           |                                             | <b>G 273.00</b>                            |

PAYERNE

Rue de Lausanne 17, 19, 21



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**35/2'374 m<sup>2</sup>**

 Gewerbeflächen  
**449 m<sup>2</sup>**

Mieterspiegel MS  
**415'140 CHF**

Mieteinnahmen  
**405'747 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'766'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'440'364 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.25 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.40 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.14 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

 Heizung  
**Gas**

**EI E 180.00**

VEVEY

Avenue de Corsier 5, 7, Rue des Moulins 25



 Typ  
**Gemischte Bauten**

 Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**18/1'437 m<sup>2</sup>**

 Gewerbeflächen  
**461 m<sup>2</sup>**

Mieterspiegel MS  
**454'524 CHF**

Mieteinnahmen  
**446'292 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'936'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**11'066'992 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.16 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.11 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

 Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 19.00**

**EI C 109.00**

YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes 20A



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**26/1'631 m<sup>2</sup>**

 Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Mieterspiegel MS  
**368'051 CHF**

Mieteinnahmen  
**360'675 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'623'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'863'600 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.82 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.73 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

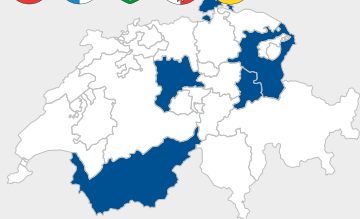
 Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 22.00**

**EI D 124.00**

## ANDERE KANTONEN

## Kennzahlen der anderen Kantone



Wohnungen (Anz./Fläche)  
126/9'390 m<sup>2</sup>  
Gewerbeflächen  
271 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen  
1'355'258 CHF  
Verkehrswert VW  
1'826'005 CHF  
Mieterspiegel MS  
43'119'580 CHF  
Einstandspreis EP  
43'945'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
4.16 %  
Verhältnis MS/EP  
4.23 %  
Leerstand Berichtsperiode  
1.26 %  
Leerstand Dezember 2024  
1.16 %

## EMMENBRÜCKE (LU)

## Haldenstrasse 21, 23, 25



Typ  
**Wohnbauten**  
Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
36/2'217 m<sup>2</sup>  
Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
453'660 CHF  
Mieteinnahmen  
447'600 CHF  
Verkehrswert VW  
12'930'000 CHF  
Gestehungskosten GK  
13'232'995 CHF

Verhältnis MS/VW  
3.51 %  
Verhältnis MS/GK  
3.43 %  
Leerstand Berichtsperiode  
0.29 %  
Leerstand Dezember 2024  
0.00 %

Heizung  
Gas

CO<sub>2</sub> C 29.00

EI E 161.00

## GLARUS (GL)

## Adlergut 5, 7



Typ  
**Wohnbauten**  
Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
16/1'306 m<sup>2</sup>  
Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
230'400 CHF  
Mieteinnahmen  
223'911 CHF  
Verkehrswert VW  
5'019'000 CHF  
Gestehungskosten GK  
5'006'475 CHF

Verhältnis MS/VW  
4.59 %  
Verhältnis MS/GK  
4.60 %  
Leerstand Berichtsperiode  
1.80 %  
Leerstand Dezember 2024  
0.00 %

Heizung  
Fernheizung

CO<sub>2</sub> B 15.00

EI D 127.00

## MARTIGNY (VS)

## Rue de la Prairie 5, 14, 16



Typ  
**Gemischte Bauten**  
Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
18/1'395 m<sup>2</sup>  
Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
279'780 CHF  
Mieteinnahmen  
265'921 CHF  
Verkehrswert VW  
6'367'000 CHF  
Gestehungskosten GK  
5'595'284 CHF

Verhältnis MS/VW  
4.39 %  
Verhältnis MS/GK  
5.00 %  
Leerstand Berichtsperiode  
0.79 %  
Leerstand Dezember 2024  
0.00 %

Heizung  
Gas / Mazout

CO<sub>2</sub> D 44.00

EI F 196.00

## ST. GALLEN (SG)

## Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1



Typ  
**Wohnbauten**  
Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
16/1'393 m<sup>2</sup>  
Gewerbeflächen  
271 m<sup>2</sup>

Mieterspiegel MS  
288'385 CHF  
Mieteinnahmen  
276'875 CHF  
Verkehrswert VW  
6'309'000 CHF  
Gestehungskosten GK  
6'323'797 CHF

Verhältnis MS/VW  
4.57 %  
Verhältnis MS/GK  
4.56 %  
Leerstand Berichtsperiode  
2.59 %  
Leerstand Dezember 2024  
3.87 %

Heizung  
Fernheizung

CO<sub>2</sub> A 6.00

EI C 79.00

## SCHAFFHAUSEN (SH)

Bergstrasse 2/4/4a, Weinsteig 61/63

Typ  
**Wohnbauten**Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**40/3'079 m<sup>2</sup>**Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>Mieterspiegel MS  
**573'780 CHF**Mieteinnahmen  
**140'952 CHF**Verkehrswert VW  
**13'320'000 CHF**Gestehungskosten GK  
**12'961'028 CHF**Verhältnis MS/VW  
**4.31 %**Verhältnis MS/GK  
**4.43 %** Heizung  
**Gas**Leerstand Berichtsperiode  
**1.74 %**Leerstand Dezember 2024  
**1.74 %**

# 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 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7 bis 8, und 27 bis 42) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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



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

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

### 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 Vorkehren 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, 30. April 2025

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 Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone : +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

# 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](mailto:info@realstone.ch)

[www.realstone.ch](http://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