

REALSTONE

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds

EMISSION NEUER ANTEILE – JULI 2025

Zeichnungsfrist:	vom 30. Juni bis zum 11. Juli 2025, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	9 bisherige Anteile (9 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil(en)	
Zeichnungspreis:	CHF 127.90 netto pro neuen Anteil	
Liberierung:	18 Juli 2025	
Fondsleitung:	Realstone SA, Lausanne	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer/ISIN:	Anteile:	3 941 501 / CH0039415010
	Bezugsrechte:	144 829 748 / CH1448297486

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Anteile	5
4.2	Zeichnungsfrist	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel	5
4.7	Liberierungsdatum	5
4.8	Verkaufsrestriktionen	5
4.9	Verbriefung	5
4.10	Dividendenberechtigung	6
4.11	Handel der Fondsanteile	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM REALSTONE	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	Realstone	7
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	7
5.5	Entwicklung des NAV in den letzten drei Jahren	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	7
5.8	Aussichten des Realstone	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	8
7.	KONTAKT	8
	Fondsleitung	8
	Depotbank	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds Realstone, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «RSF»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Fonds RSF. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Fonds RSF tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Fonds RSF zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, RSF-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der RSF-Anteile abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für RSF-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Fonds RSF in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von RSF-Anteilen von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to RSF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the RSF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the RSF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of RSF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The RSF Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Realstone have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of RSF Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the RSF Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the RSF Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

Die Realstone SA in Lausanne beschloss als Fondsleitung des Fonds Realstone (nachfolgend: «RSF») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von:

maximal 1'490'610 RSF-Anteilen.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilinhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 30. Juni bis zum 11. Juli 2025, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

9 bisherige RSF-Anteile (9 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen RSF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 1'490'610 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 127.90** netto pro neuen RSF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Realstone), beruht auf dem NAV zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. März 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NAV per 31. März 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. März 2025 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteil im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

Am Ende der Zeichnungsfrist können die Fondsleitung und/oder der Vermögensverwalter über Bezugsrechte, für die keine Instruktionen erteilt wurden, frei verfügen und die Anteile, die mit diesen Bezugsrechten gezeichnet werden können, nach eigenem Ermessen zuteilen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 30. Juni bis zum 9. Juli 2025 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteil erfolgt am 18 Juli 2025.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der RSF-Anteil in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteil in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. April 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025-2026, das am 31. März 2026 endet.

4.11 Handel der Fondsanteile

Die neuen Anteile werden am 18 Juli 2025 unter der Valorennummer 3 941 501 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NAV) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM REALSTONE

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird für die Erhöhung der Allokation des Portfolios in Wohnimmobilien in der Schweiz und Finanzierung von wertschöpfenden Bau- und Energiesanierungsprojekten im Portfolio verwendet :

Adresse (Kanton)	Typ	Status	Volumen (CHF Millionen)	Bruttorendite %	ROE % Jahr 1 / 10
Route de l'Écluse 30-38, Neuchâtel (NE)	Gemischte	In April 2025 erworben	92.50	4.90%	2.80% / 3.00%
Solarstrasse 23-25-27, Winterthur (ZH)	Wohnbauten	In Oktober 2024 fertiggestellt	45.00	3.80%	3.00% / 3.00%
Chemin du Pavillon 2, Grand-Saconnex (GE)	Umbau von Büroetagen in möblierte Wohnungen mit Service	Laufende Umwandlung	10.00	14.00%	3.50% / 3.50%
Rue de la Paix 3 (A8), Gland (VD)	Wohnbauten	Laufende Bauprojekt	25.00	4.10%	3.00% / 3.00%
Jean-Marie Musy 3, Fribourg (FR)	Wohnbauten	Baubewilligung in Kraft – 2 neue Liegenschaften	17.00	3.90%	2.80% / 2.80%
Jean-Marie Musy 3, Fribourg (FR)	Wohnbauten	Energetische Renovierung	3.00	n/a	n/a
Route des Arsenaux 15, Fribourg (FR)	Gemischte	Energetische Renovierung	5.00	n/a	n/a

Die Reduzierung der Fremdfinanzierungsquote wird auch angestrebt.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, neue Akquisitionsmöglichkeiten in die obige Liste aufzunehmen und den Emissionserlös auch für diese neuen Transaktionen zu verwenden.

5.2 Zielmarkt

Der Fonds Realstone RSF investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien, die sich in den grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz befinden. Diese Strategie zielt darauf ab, von der regen Nachfrage in diesem Segment inmitten dynamischer Gebiete mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität und starkem Bevölkerungswachstum zu profitieren.

Der Fonds Realstone RSF investiert in wertsteigernde Projekte wie Aufstockungen, Wohnungsrenovierungen und die Neupositionierung der Assets. Durch diese Strategie wird der Wert des Immobilienbestands nach und nach erhöht, was auf lange Sicht zu einem potenziellen Wertzuwachs führt.

Die Strategie des Fonds Realstone RSF zeichnet sich dadurch aus, dass er sich auf Wohnimmobilien in dynamischen Stadtgebieten konzentriert, regelmässige Renditen bietet und darauf abzielt, den Wert der Vermögenswerte zu steigern und gleichzeitig hohe Umweltstandards einzuhalten. Dieser integrierte Ansatz ist bestrebt, sowohl für die Anleger als auch für die Mieter nachhaltige und ausgewogene Vorteile zu bieten

5.3 Realstone

Am 31. März 2025 hatte der **Realstone** seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt :

Nettofondsvermögen	1.71 Milliarden
Bruttofondsvermögen	2.57 Milliarden
NAV pro Anteil	CHF 127.40
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	CHF 3.35
Kapitalgewinnausschüttung	CHF 0.37
TER (GAV)	0.79%
TER (MV)	1.08%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	6.48%
Anzahl Liegenschaften	83
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	6.65%
Verschuldungsquote	29.73%
Anlagerendite	6.70%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2024)	CHF 11.24

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Der Realstone Fund hat die folgende Ausschüttung angekündigt:

CHF 3.55 für das Geschäftsjahr bis 31.03.2023

CHF 3.70 für das Geschäftsjahr bis 31.03.2024

CHF 3.72 für das Geschäftsjahr bis 31.03.2025

5.5 Entwicklung des NAV in den letzten drei Jahren

Der Nettoinventarwert (NAV) den Anteilen des Realstone Fonds entwickelte sich wie folgt :

CHF 126.10 zum 31.03.2023

CHF 123.12 zum 31.03.2024

CHF 127.40 zum 31.03.2025

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Es wurde keine Kapitalerhöhung in den letzten drei Jahren durchgeführt.

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Halbjahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31 März 2025:

Kanton	Adresse	Ort
NE	Route de l'Écluse 30-38	Neuenburg

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 31. März 2025:

Kanton	Adresse	Ort
ZH	Solarstrasse 29 & 31 – 16 StwE Anteile mit Parkplätze/Motos/Fahrräder	Winterthur

5.8 Aussichten des Realstone

Die Zuweisung von Ressourcen in Aufstockungen, Renovierungen oder Neupositionierungen von Vermögenswerten wird die vom Realstone RSF verfolgte Wertschöpfungsstrategie unterstützen, deren Ziel es ist, seinen Anlegern regelmässige und stabile Renditen mit einer Zielausschüttung von 3% auf den Nettoinventarwert (NAV) zu sichern.

Die ersten Ergebnisse des Fünfjahresplans des Fonds Realstone RSF zeigen eine positive Dynamik mit einem starken Anstieg des Nettoertrags auf kurze Sicht. In Verbindung mit geringeren Fremdkapitalkosten, einer sinkenden Mietzinsausfallrate

sowie den erwarteten neuen Finanzerträgen aus den eingeleiteten Massnahmen kann der Fonds vielversprechende Ergebnisse und eine erfreuliche Perspektive vorweisen.

Gleichzeitig ist ein erheblicher Teil des Immobilienbestands des Fonds neu oder kürzlich errichtet worden (52%). Dank dieser Merkmale kann der Fonds Realstone RSF den nächsten Jahren gelassen entgegensehen und ist für die kommenden Herausforderungen, insbesondere die CO₂-freie Energieversorgung, gerüstet.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den integrierten Fondsvertrag (auf Französisch).

Der **Jahresbericht** per 31. März 2025 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
Telefon:	+41 (0)58 262 00 00
E-Mail:	info@realstone.ch
Website:	www.realstone.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Realstone SA übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des **Realstone** wesentlich verändern könnte.

Lausanne, 23 Juni 2025

Fondsleitung
REALSTONE SA

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

Fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie "Fonds immobilier"

1ère partie : Prospectus

JUIN 2025

DIRECTION

REALSTONE SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne / VD

BANQUE DÉPOSITAIRE

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Place Saint-François 14
1001 Lausanne / VD

Le présent prospectus avec contrat de fonds de placement intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de Realstone (anciennement dénommé Realstone Swiss Property) a été établi par Realstone SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 10 avril 2008¹.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

¹ En date du 31 mai 2021, les fonds Realstone Swiss Property et Realstone Development Fund ont fusionné par un regroupement au sens de l'art. 95 al. 1 let. a LPCC, lors duquel Realstone Swiss Property (fonds repreneur) a repris l'ensemble des valeurs patrimoniales et des engagements de Realstone Development Fund (fonds repris). Suite au regroupement, le fonds immobilier a modifié sa dénomination en Realstone.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act), en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FACTA

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.

1.5 Société d'audit

La société d'audit est **PricewaterhouseCoopers SA**, Pully.

1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

1.7 Cotation et négoce

Le fonds est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 2010. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels. La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par Bank Julius Baer & Co. Ltd.

1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions

d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable (pour les produits investissant à l'international, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable) (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majoré des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 1.12 du prospectus ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0,10.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

1.9 Affectation des résultats

Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau.

1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de Realstone consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et une distribution appropriée des revenus aux investisseurs, par la création d'un parc immobilier géré de manière dynamique et durable constitué notamment d'immeubles d'habitation, d'immeubles à caractère commercial et d'immeubles à usage mixte ainsi que de projets de construction et de transformation.

1.10.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles d'habitation situés en Suisse et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, respectant certains critères de durabilité.

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles on entend :

- i. les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- ii. les immeubles à usage commercial;
- iii. les constructions à usage mixte ;
- iv. les propriétés par étage ;
- v. les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- vi. les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et servitudes de superficie)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds de placement, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

d) des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels

La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Durabilité

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable. Par rapport au fonds immobilier, cette approche est menée en accord avec les Objectifs de

développement durable (ODD) des Nations unies en ce qui concerne l'investissement dans des énergies renouvelables et l'amélioration de la productivité énergétique aux fins de fournir une énergie propre et plus efficace.

Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit également une approche durable soucieuse du climat (approche **souci du climat**) orientée sur une réduction des émissions de CO₂ des placements immobiliers jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO₂ est d'atteindre le 10 kg par m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier, selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO₂, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023. Les émissions de CO₂ seront ensuite réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

Les mesures définies par la direction de fonds aux fins d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO₂ consistent principalement à procéder à des investissements sur les immeubles en remplaçant les systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffages disposant d'un meilleur bilan carbone (p.ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage à distance), par la pose de panneaux photovoltaïques et en procédant à des rénovations sur les enveloppes thermiques (isolation).

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie, qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments) afin d'obtenir une construction efficace sur la plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

L'approche durable se matérialise par une analyse des risques et opportunités, ainsi que par l'élaboration d'un plan d'actions concrètes comprenant des mesures à mettre en place dans certains délais et des indicateurs de suivi des mesures (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO₂ mesuré. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est www.signa-terre.ch, société externe spécialisée en analyse qualitative et quantitative et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO₂. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction de fonds s'appuie également sur des outils informatiques lui permettant de faire des projections sur les émissions de CO₂ par les immeubles. Les données utilisées ont notamment trait à la vétusté des immeubles et aux plans d'investissement projetés pour les immeubles (p.ex. travaux de rénovation des enveloppes thermiques, installations techniques, etc.) ainsi que les données provenant de fournisseurs tiers.

Les principaux risques de durabilité ou risques climatiques dans le cadre de la politique d'investissement durable du fonds immobilier sont notamment:

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).
- Les risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique (i.e. évolution vers une législation plus

restrictive en matière d'émission de carbone et d'efficacité énergétique des bâtiments, taxonomie européenne, signature des Accords de Paris par la Confédération Suisse avec la création de la taxe carbone et les projets de lois sur le CO2).

Par ailleurs, l'application d'une politique de placement durable telle qu'indiquée ci-dessus comporte un risque de dépendance de la direction de fonds vis-à-vis des données provenant de tiers, ce qui peut entraîner des risques opérationnels. A ce jour, il n'existe pas de cadre réglementaire ni de prescriptions prudentielles spécifiques pour les produits financiers se référant à la durabilité. Les facteurs et les critères à prendre en compte pour garantir la durabilité des placements ne sont pas définis. L'appréciation de ces critères peut dès lors évoluer au fil du temps.

Le rapport annuel du fonds contient des informations relatives aux critères ESG applicables. Il est également indiqué de manière transparente dans quelle mesure ces critères ont pu être respectés ou non. La direction de fonds assure une communication appropriée des objectifs réalisés dans un chapitre dédié aux critères ESG dans le rapport annuel du fonds et par le biais de communiqués à l'attention des investisseurs.

De plus amples informations sur l'approche de Realstone concernant l'intégration des aspects de durabilité et les critères ESG sont disponibles sur Internet à l'adresse www.realstone.ch sous la rubrique durabilité.

1.10.3 Utilisation de dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01 près.

1.12 Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds	au maximum	1% par an
--	-------------------	-----------

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.12.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire	au maximum	0,0425% par an
-------------------------------------	-------------------	----------------

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de **0,50%** du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

1.12.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait en :

	TER REF GAV	TER REF MV
2016/2017* à	0.86%	1.10%
2017/2018* à	0.86%	1.03%
2018/2019* à	0.86%	1.06%
2019/2020* à	0.86%	1.02%
2020/2021* à	0.86%	1.08%
2021/2022 à	0.79%	1.01%
2022/2023 à	0.79%	1.13%
2023/2024 à	0.79%	1.17%

* Les données se réfèrent à la fortune du fonds avant son regroupement avec le fonds Realstone Development Fund en date du 31 mai 2021.

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes : les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentation itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.).

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
--	------------	----

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum	5%
---	------------	----

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§17 ch. 3 du contrat de fonds).

Supplément à la valeur nette d'inventaire 3%

Déduction de la valeur d'inventaire 2%

1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature ("soft commissions")

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des "soft commissions".

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.14 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.15 Les Risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les fluctuations du marché immobilier suisse, la liquidité limitée du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, l'évolution des taux du marché des capitaux et des taux, l'évaluation subjective des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction, les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), l'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, les modifications de lois ou de prescriptions, les possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au moins une fois par année selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds établit des projections des liquidités à intervalle régulier et analyse la liquidité du portefeuille en prenant en compte des scénarios de crise (stress-tests). Les effets de rachats importants sont notamment modélisés. Les résultats sont analysés et des mesures sont prises si nécessaire.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management SA). La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 1^{er} décembre 2024 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 30 juin 2024 à 4,2 milliards de CHF.

2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

La Direction de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Guillaume Fahrni	Membre de la Direction, CFO
Alberto Simonato	Membre de la Direction

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève à 2,5 millions de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%. Le capital-actions de la société de direction est détenu à 100% par Realstone Holding SA, à Lausanne.

2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

Les autres tâches suivantes sont déléguées (gérance immobilière et entretien technique des immeubles, mise en valeur, construction, rénovation ou transformation d'immeubles).

La gestion des immeubles est déléguée à :

Bernard Nicod SA, Lausanne

Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève
Burriplus immobilier-treuhand, Berne
de Rham SA, Lausanne
Fidimmobil SA, La Chaux-de-Fonds
Gerama SA, Fribourg
Grange & Cie SA, Genève
Multigestioni SA, Locarno
Privera AG, Gümligen
Régie de Fribourg SA, Fribourg
Rilsa SA, Lausanne
Sidenza SA, Wallisellen
Wincasa AG, Winterthour

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peut être occasionnellement déléguée à :

Bernard Nicod SA, Lausanne
Bory & Cie Agence Immobilière SA, Genève
Burriplus immobilier-treuhand, Berne
de Rham SA, Lausanne
Fidimmobil SA, La Chaux-de-Fonds
Gerama SA, Fribourg
Grange & Cie SA, Genève
Multigestioni SA, Locarno
Privera AG, Gümligen
Régie de Fribourg SA, Fribourg
Rilsa SA, Lausanne
Sidenza SA, Wallisellen
Wincasa AG, Winterthour

Les sociétés délégataires et leurs directions se distinguent par une expérience de plusieurs années dans le secteur immobilier.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans les contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont : Banque Cantonale Vaudoise, Pl. St-François 14 – CH – 1001 Lausanne.

4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants :

REIS Partners SA, Zoug

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser les estimations :

Wüest Partner SA, Genève	avec pour personnes responsables M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson
CBRE (Geneva) SA	avec pour personnes responsables M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann

La direction de fonds a mandaté la société Wüest Partner SA, succursale de Genève, dont les experts référents sont M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson, et la société CBRE (Geneva) SA, dont les experts référents sont M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest Partner SA, succursale de Genève et CBRE (Geneva) SA se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds immobiliers de droit suisse et les experts référents ont chacun une expérience forte de plusieurs années dans l'estimation d'immeubles dans le cadre d'autres fonds immobiliers suisses. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre la direction de fonds et Wüest Partner SA, respectivement CBRE (Geneva) SA.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	3941501
ISIN	CH0039415010
Unité de compte	Franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet www.realstone.ch.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu les jours ouvrables sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les parts du fonds sont en outre négociées à la

Bourse suisse SIX Swiss Exchange et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la bourse (www.six-swiss-exchange.com).

5.3 Assurance des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux, à des tremblements de terre ou au terrorisme sont comprises dans cette couverture d'assurance.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a. Le fonds n'est pas autorisé à la distribution à l'étranger en l'état.
- b. Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1933 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Résultats passés du fonds immobilier (résultat net réalisé) :

2016/2017* : CHF 21'425'255.69
2017/2018* : CHF 22'510'492.26
2018/2019* : CHF 24'408'633.87
2019/2020* : CHF 23'705'051.77
2020/2021* : CHF 25'999'813.49
2021/2022 : CHF 44'245'531.09
2022/2023 : CHF 54'875'182.37
2023/2024 : CHF 61'172'146.10

* Les données se réfèrent au fonds Realstone Swiss Property (devenu Realstone) avant son regroupement avec le fonds Realstone Development Fund en date du 31 mai 2021.

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le placement collectif de capitaux convient aux investisseurs privés avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier, ainsi qu'aux institutionnels, banques, négociants en valeurs mobilières, gestionnaires de fortune, mais également aux sociétés d'assurances sur la vie, caisses de pensions et autres institutions de prévoyance, fondations de placement, directions suisses de fonds, directions et sociétés étrangères de fonds, sociétés d'investissements. Le fonds est ouvert au public.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction de fonds

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Table des matières

1ère partie : Prospectus.....	1
JUIN 2025.....	1
DIRECTION.....	1
BANQUE DÉPOSITAIRE.....	1
1. Informations concernant le fonds immobilier.....	2
1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse.....	2
1.2 Durée.....	2
1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier.....	2
1.4 Exercice comptable.....	3
1.5 Société d'audit.....	3
1.6 Parts.....	3
1.7 Cotation et négoce.....	3
1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce.....	3
1.9 Affectation des résultats.....	4
1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier.....	4
1.11 Valeur nette d'inventaire.....	7
1.12 Rémunérations et frais accessoires.....	7
1.13 Consultation des rapports.....	9
1.14 Forme juridique.....	9
1.15 Les Risques essentiels.....	9
1.16 Gestion du risque de liquidité.....	10
2. Informations concernant la direction de fonds.....	10
2.1 Indications générales sur la direction.....	10
2.2 Autres indications sur la direction.....	10
2.3 Gestion et administration.....	10
2.4 Capital souscrit et libéré.....	10
2.5 Délégation des décisions en matière de placement et d'autres tâches partielles.....	10
2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.....	11
3. Informations sur la banque dépositaire.....	12
3.1 Indications générales sur la banque dépositaire.....	12
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire.....	12
4. Informations concernant les tiers.....	13
4.1 Services de paiement.....	13
4.2 Distributeurs.....	13
4.3 Experts chargés des estimations.....	13
5. Autres informations.....	13
5.1 Remarques utiles.....	13
5.2 Publications du fonds immobilier.....	13
5.3 Assurance des immeubles.....	14
5.4 Restrictions de vente.....	14
6. Autres informations sur les placements.....	14
6.1 Résultats passés.....	14
6.2 Profil de l'investisseur classique.....	14
7. Dispositions détaillées.....	15

REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Realstone, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds de placement») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Realstone SA à Lausanne.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.
4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas au fonds de placement :
 - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs¹ et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

¹ Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée s'applique aux deux sexes.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que les autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque

4dépôt n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contrevaletur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titre, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous dans toutes les régions de Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés, en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements:

- a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie)

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit une approche durable soucieuse du climat (approche de type **souci du climat**) orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO₂ des placements immobiliers du fonds immobilier pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO2 est d'atteindre le 10 kg par m2/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO2, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023. Ensuite, les émissions de CO2 seront réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

La direction de fonds poursuit également une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi un équilibre entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

L'objectif durable du fonds immobilier réside dans la création de valeur du portefeuille dans le but d'améliorer le profil de risque/rendement pour les investisseurs au travers d'investissements durables afin d'apporter une contribution positive à la mise en place d'une économie durable et pérenne.

Lors de la sélection des placements, en vue de l'achat d'un immeuble, mais également pour les projets de construction et de rénovation, la direction de fonds se base sur des critères déterminants, notamment en matière de durabilité (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO2 mesuré, qui sont pris en compte dans le processus décisionnel. De plus amples informations sont contenues dans le prospectus. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

Pour la mise en œuvre de la politique de durabilité dans le cadre du fonds immobilier, la direction de fonds s'appuie notamment sur des données provenant de fournisseurs tiers, ainsi que sur ses propres analyses qualitatives et quantitatives (plausibilisation des données, contrôles par sondages et corrections de valeurs en cas d'incohérence).

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO2. La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO2 se base sur les « Bases méthodologiques » REIDA. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1 : gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2 : chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier. Les autres émissions indirectes (scope 3 : émissions liées aux locataires) sont en revanche exclues.

La direction de fonds règle dans ses directives internes l'application de la politique de durabilité pour les placements au sens du § 8 ch. 2.

Le prospectus contient des informations supplémentaires sur la mise en œuvre de la politique de durabilité.

5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.

3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par les experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.

7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuels et semestriels.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par l'achat ou la vente de la part respective des placements de la part souscrite, respectivement dénoncée (cf. §17 ch. 3). Le taux appliqué figure dans le prospectus.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction de fonds impute une commission de 0,50% sur toutes sommes distribuées au porteur de parts.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,0425% de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuels du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;

- c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (e.g., experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
 - c) Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

Les taux effectivement appliqués sont publiés dans les rapports annuel et semestriel.

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente des placements concernés.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
10. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser les activités de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
11. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du fonds:
- Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
12. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle («fonds cibles liés»), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

2. L'exercice comptable s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont applicables le cas échéant. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30 % du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si:

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication notamment les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins

une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.

4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
 - les conditions de rachats,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.

5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2 ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - (i) la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
 - (ii) l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - (iii) l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - (iv) la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - (v) les conditions d'émission et de rachat ;

- (vi) la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - (vii) l'organe de publication.
- d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée indéterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
 4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
 5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
 6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
 7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
 8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation

peut être versé par tranches successives. La direction de fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2 qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 20 juin 2025.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 13 juillet 2023.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Contenu

I	Bases.....	1
§ 1	Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire.....	1
II	Droits et obligations des parties contractantes	1
§ 2	Contrat de fonds de placement	1
§ 3	Direction de fonds	2
§ 4	Banque dépositaire.....	3
§ 5	Investisseurs	4
§ 6	Parts et classes de parts	5
III	Directives régissant la politique de placement.....	5
A	Principes de placement.....	5
§ 7	Respect des directives de placement	5
§ 8	Politique de placement	6
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme.....	7
B	Techniques et instruments de placement	8
§ 10	Prêt de valeurs mobilières.....	8
§ 11	Opérations de mise ou de prise en pension.....	8
§ 12	Instruments financiers dérivés	8
§ 13	Emprunts et octroi de crédits.....	8
§ 14	Droits de gage sur immeubles	8
C	Restrictions de placement.....	8
§ 15	Répartition des risques et leurs limitations.....	8
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations	9
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	9
§ 17	Émission et rachat de parts ainsi que négoce	10
V	Rémunérations et frais accessoires	11
§ 18	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	11
§ 19	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.....	11
VI	Reddition des comptes et audit	13
§ 20	Reddition des comptes	13
§ 21	Audit.....	14
VII	Utilisation du résultat et des distributions.....	14
§ 22	14	
VIII	Publications du fonds immobilier.....	14
§ 23	14	
IX	Restructuration et dissolution.....	15
§ 24	Regroupement.....	15
§ 25	Transformation de la forme juridique.....	16
§ 26	Durée et dissolution du fonds immobilier.....	17
X	Modification du contrat de fonds de placement.....	18
§ 27	18	
§ 28	18	

24

25

REALSTONE
RSF

REALSTONE



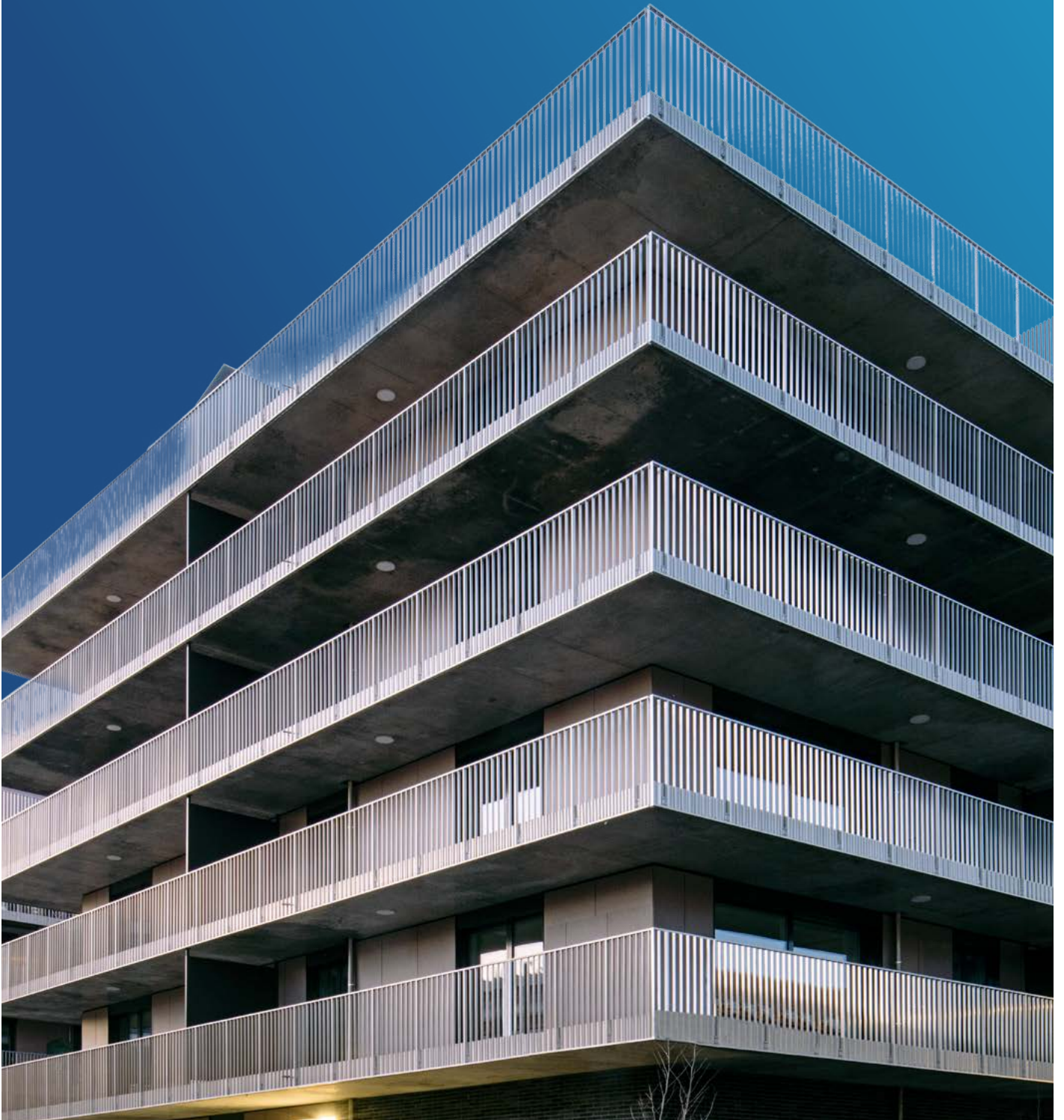
**FONDS
REALSTONE RSF**

JAHRESBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2025

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort der Fondsleitung	05
	Die Werte von Realstone SA	06
	Der Fonds in Kürze zum 31. März 2025	07
	Kennzahlen	08
	Organisation	09
	Fondsstrategie	10
	Lage auf dem Immobilienmarkt	10
02	Nachhaltigkeit	
	Einhaltung, Kontrolle und Benchmark	13
	ESG-Aktionsplan	14
	Umweltrelevante Kennzahlen	15
	Pfad zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen	17
03	Immobilienbestand	
	Gelieferte Projekte	19
	Laufende Bau- und Renovierungsprojekte	21
	Verkäufe	22
	Perspektiven	23
	Wertschöpfung: die Expertise von Realstone SA	24
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	28
	Ergebnis des Jahresberichts	29
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	32
	Erfolgsrechnung	33
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	34
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	36
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	36
	Vergütungssätze	37
	Dividendenausschüttung	37
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	38
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	39
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	39
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	40
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	42
	Liegenschaftenbestand	44
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	69
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	72
	Disclaimer	72

01

Einleitung



Der Fonds Realstone RSF ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der sich in erster Linie auf Wohnimmobilien konzentriert. Er wurde 2008 aufgelegt und ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert.

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, der Waadtländer Kantonalbank (BCV) in Lausanne erstellt.

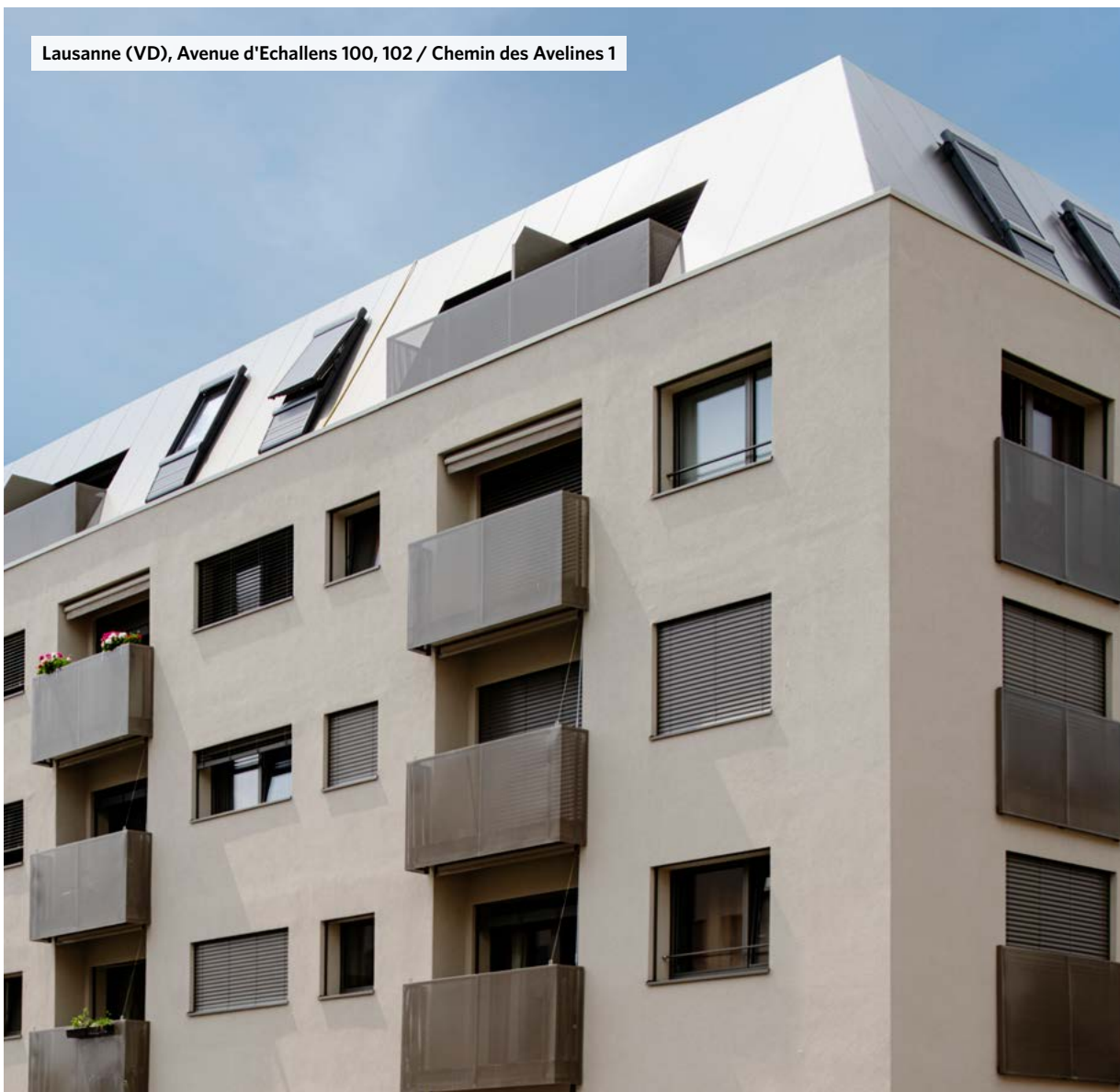
Der von der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigte Fonds gründet auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zu den erworbenen Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen

und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Der Fonds Realstone RSF mit einem Gesamtvermögen von CHF 2.6 Milliarden investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften in grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz

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

Lausanne (VD), Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



Grusswort der Fondsleitung

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

Das am 31. März 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr des Fonds Realstone RSF bietet uns Anlass zu mehreren sehr positiven Feststellungen. Dazu zählen die Fertigstellung und Inbetriebnahme von 356 Wohnungen in Horgen, Winterthur und Gland sowie die Unterzeichnung von Verträgen über mehr als 4000 m² Gewerbeflächen.

Das Gesamtvermögen stieg um 5.53 % auf CHF 2.57 Milliarden, während die Erträge um 2.47 % auf CHF 94.64 Millionen zunahmen. Der Nettoertrag stieg um 12 % auf CHF 3.36 pro Anteil und ermöglicht eine um 2 Rappen erhöhte Dividende von CHF 3.72 pro Anteil. Die Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.48 % und die Anlagerendite von 6.70 % zeugen von dem erfolgreichen Geschäftsjahr.

Diese soliden Zahlen sind die ersten Ergebnisse des kürzlich vorgestellten Fünfjahresplans, mit dem zwei strategische Ziele erreicht werden sollen: eine nachhaltige Dividende von 3 % auf den NAV sowie ein Anteil von 70 % an den Einnahmen aus dem Wohnbereich. Die neu abgeschlossenen gewerblichen Mietverträge ermöglichen einen weiteren Rückgang der Mietzinsausfallrate um 18 % auf 6.65 % für das zum 31. März 2025 endende Geschäftsjahr gegenüber 8.08 % im Vorjahr. Ein weiterer wichtiger Teil unseres Aktionsplans bestand in der Umwandlung von 3600 m² Büroflächen in der Liegenschaft Octagon in 103 möblierte Zimmer mit Service. Das Projekt, das in den nächsten Wochen fertiggestellt wird, wird die Auslastung der Liegenschaft und die Performance des Fonds deutlich verbessern.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft des Fonds Realstone RSF, dessen Kapitalerhöhung um CHF 190 Millionen vom 30. Juni bis zum 11. Juli dieses Jahres stattfinden wird

Im Berichtsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie fortgesetzt. Diese zielt insbesondere darauf ab, den CO₂-Fussabdruck des Fonds Realstone RSF zu reduzieren. So konnten die CO₂-Emissionen um 7 % auf 12.89 kg/m²/Jahr gesenkt werden. Um diese Bemühungen zu verstärken, wurde das Dekarbonisierungsziel für den Immobilienbestand im Fondsvertrag angepasst. Er

strebt eine Begrenzung der CO₂-Emissionen des Bestands auf maximal 10 kg/m²/Jahr gemäss der REIDA-Methodik an. Zudem haben wir uns formell verpflichtet, bis 2050 gemäss der Klimastrategie des Bundes CO₂-neutral zu werden.

Der Nettoertrag stieg um 12 % auf CHF 3.36 pro Anteil und ermöglicht eine um 2 Rappen erhöhte Dividende von CHF 3.72 pro Anteil

In einem wettbewerbsorientierten Markt sind die Perspektiven des Fonds Realstone RSF besonders erfreulich. Erstens werden die im Berichtsjahr fertiggestellten Liegenschaften ihren vollen Beitrag zum Fondsertrag über ein ganzes Jahr leisten. Zweitens wird der Aktionsplan auch weiterhin Früchte tragen, um unsere strategischen Ziele zu erreichen. Drittens werden in den Jahren 2027 und 2028 dank der in den letzten Monaten erteilten Baubewilligungen neue Projekte in Freiburg und Gland fertiggestellt. Aufgrund dieser Faktoren blicken wir zuversichtlich in die Zukunft des Fonds Realstone RSF, dessen Kapital vom 30. Juni bis zum 11. Juli um CHF 190 Millionen erhöht wird. Mit der Kapitalerhöhung soll insbesondere der Erwerb einer Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 94 Millionen im Stadtzentrum von Neuenburg im April 2025 finanziert werden.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns darauf, unsere Aktivitäten mit Begeisterung fortzusetzen. Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Investoren, eine interessante Lektüre des Jahresberichts 2024-2025.

Julian Reymond
CEO von Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO von Realstone SA

Alberto Simonato
Mitglied der Geschäftsleitung von Realstone SA

Die Werte von Realstone SA

Seit über zehn Jahren unterstützt die Realstone SA das Segelteam Realteam. Diese Partnerschaft basiert auf gemeinsamen Werten: Präzision, Teamgeist und Exzellenz. Sie ermöglichen es uns, unsere Arbeit Tag für Tag, Jahr für Jahr erfolgreich zu verrichten und die ehrgeizigen Ziele zu erreichen, die wir uns gesetzt haben — sowohl auf dem Wasser als auch bei Immobilieninvestitionen.

Für die Realstone SA und die von ihr verwalteten Fonds ist jedes Geschäftsjahr von zahlreichen Herausforderungen geprägt. Jeder Erwerb einer Liegenschaft, jede Projektübergabe, jede Renovierung, jede Kapitalerhöhung sowie jede Wertsteigerung für die Anleger stellen einen Erfolg dar.

Auch Realteam stellt sich jedes Jahr neuen Herausforderungen und hat sich im Laufe der Jahre einen beeindruckenden Erfolgskurs erarbeitet.

Am 14. Juni 2025 startete das Segelteam zur Eroberung des Bol d'Or du Léman, der prestigeträchtigsten Regatta in einem geschlossenen Gewässer, bei der mehr als 500 Boote gegeneinander antreten. Bei diesem Rennen mit stets schwierigen und wechselhaften Windverhältnissen kommt es auf jedes Detail an. Eine sehr gute Vorbereitung und Koordination aller Crewmitglieder ist entscheidend, um Unvorhergesehenes zu bewältigen und sich an der Ziellinie durchzusetzen. In diesem Jahr gewann Realteam das Rennen nach 15 Stunden, 26 Minuten und 5 Sekunden. Präzision und Teamgeist für Spitzenleistungen.



PRÄZISION

Für uns zählt jede Entscheidung. Deshalb steht Präzision im Mittelpunkt unseres Ansatzes. Bei Immobilieninvestitionen sind Gründlichkeit und Detailgenauigkeit entscheidend, um mittel- und langfristige Rentabilität zu gewährleisten. Wir analysieren jede Gelegenheit gründlich und berücksichtigen dabei alle Parameter, um zuverlässige und erfolgreiche Ergebnisse zu gewährleisten.

TEAMGEIST

Erfolg wird gemeinsam erarbeitet. Teamgeist ist bei uns nicht nur eine Lebenseinstellung, die wir intern pflegen. Er ist auch die Art und Weise, wie wir mit unseren Partnern und Kunden zusammenarbeiten. Wir fördern eine offene, vertrauensvolle und respektvolle Zusammenarbeit, um Interessen auszugleichen und gemeinsame Ziele zu erreichen. Durch den Austausch unseres Fachwissens schaffen wir innovative und massgeschneiderte Lösungen für eine solide Zukunft in der Immobilienwirtschaft.

EXZELLENZ

Exzellenz ist unser Antrieb. Sie zeigt sich in unserem ständigen Streben nach Verbesserung, um die Grenzen der Qualität zu verschieben und bessere Leistungen zu erbringen. In einer sich ständig wandelnden Branche streben wir danach, die Erwartungen unserer Kunden zu übertreffen, indem wir Dienstleistungen auf höchstem Niveau anbieten, die durch präzise Analysen und proaktives Management unterstützt werden. Unser Streben nach Exzellenz ermöglicht es uns, die Investitionen unserer Kunden nachhaltig zu sichern.

Der Fonds in Kürze zum 31. März 2025

CHF 2.57 Milliarden Gesamtvermögen



83

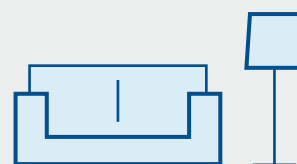
Liegenschaften
im Bestand



Dividende pro Anteil,
ausgezahlt zum
02.07.2025

4056

Wohnungen im
Portfolio des
Fonds Realstone RSF



356

neue Wohnungen
im Laufe des
Geschäftsjahres auf
den Markt gebracht

53 %

Anteil der Gebäude, die vor weniger
als 15 Jahren gebaut wurden
(nach Verkehrswert)

12.89 kg/m²/Jahr

durchschnittliche
CO₂-Emissionen
in 2024 (-7 %)

110.05 kWh/m²/Jahr

durchschnittliche
Energieintensität
in 2024
(+1%)

2879 kW

Photovoltaik-
Leistung
(+24 %)

Kennzahlen

	am 31.03.2025 CHF	am 31.03.2024 CHF
Gesamtvermögen	2'568'816'776.06	2'434'237'826.23
Nettofondsvermögen	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Verkehrswert der Liegenschaften	2'491'154'000.00	2'383'059'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	11'720'000.00	268'807'000.00
Börsenkurs	148.80	129.00
Anzahl Liegenschaften	83	88

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
31.03.2025	13'415'491	1'709'134'621.54	127.40	3.35	0.37	3.72
31.03.2024	13'415'491	1'651'769'964.40	123.12	2.70	1.00	3.70
31.03.2023	13'415'491	1'691'741'094.86	126.10	2.55	1.00	3.55

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 31.03.2025	am 31.03.2024
Mietzinsausfallrate	6.65 %	8.08 %
Fremdfinanzierungsquote	29.73 %	28.27 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.36 %	66.37 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.08 %	1.17 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	6.48 %	0.45 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.83 %	0.87 %
Ausschüttungsrendite	2.50 %	2.87 %
Ausschüttungsquote	99.75 %	90.16 %
Agio/Disagio	16.80 %	4.77 %
Anlagerendite	6.70 %	0.47 %

Periode	•2025	2024	•Seit Lancierung des Fonds	Berichtsjahr 2024/2025
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Realstone RSF	1.22 %	22.03 %	171.48 %	18.74 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return•	1.92 %	17.59 %	164.93 %	13.14 %

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

- Vom 1. Januar bis 31. März 2025.
- Vom 25. Juni 2008 bis 31. März 2025 (kumulierte Performance).
- Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT) umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima
und Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille
und Sönke Thiedemann

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie SA

1208 Genf

Burriplus (seit dem 1. April 2024)

3005 Bern

de Rham SA

1001 Lausanne

Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

Gerama SA

1701 Freiburg

Grange & Cie SA

1208 Genf

Multigestioni SA (bis zum 28. Februar 2025)

6600 Locarno

Privera AG

3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA

1701 Freiburg

Rilsa SA

1002 Lausanne

Sidenza SA (seit dem 1. April 2024)

8304 Wallisellen

Wincasa AG

8404 Winterthur

Fondsstrategie

Der Fonds Realstone RSF investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien, die sich in den grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz befinden. Diese Strategie zielt darauf ab, von der regen Nachfrage in diesem Segment inmitten dynamischer Gebiete mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität und starkem Bevölkerungswachstum zu profitieren.

Der Fonds bietet seinen Anlegern konsistente und stabile Renditen und strebt eine Ausschüttung von 3 % des Nettoinventarwerts (NAV) an. Diese regelmässige Ausschüttung ist ein wesentlicher Bestandteil der Performance des Fonds und gewährleistet langfristig einen stabilen und attraktiven Cashflow für die Anleger.

Um dieses Rentabilitätsziel zu erreichen, investiert der Fonds Realstone RSF in wertsteigernde Projekte wie Aufstockungen, Wohnungsrenovierungen und die Neupositionierung der Assets. Je nach Marktchancen kann auch der Bau von Wohnliegenschaften mittlerer Grösse in Be-

tracht gezogen werden. Durch diese Strategie wird der Wert des Immobilienbestands nach und nach erhöht, was auf lange Sicht zu einem potenziellen Wertzuwachs führt.

Diese Bauarbeiten werden unter Einhaltung strikter Energieeffizienzkriterien durchgeführt, wobei der Ansatz eine zweifache Anforderung erfüllt. Einerseits werden die Betriebskosten für die Mieter gesenkt, was die Attraktivität der Immobilien im Portfolio erhöht. Andererseits ist sie Teil einer nachhaltigen Entwicklung, indem sie den CO₂-Fussabdruck des Immobilienbestands des Fonds reduziert.

Die Strategie des Fonds Realstone RSF zeichnet sich dadurch aus, dass er sich auf Wohnimmobilien in dynamischen Stadtgebieten konzentriert, regelmässige Renditen bietet und darauf abzielt, den Wert der Vermögenswerte zu steigern und gleichzeitig hohe Umweltstandards einzuhalten. Dieser integrierte Ansatz ist bestrebt, sowohl für die Anleger als auch für die Mieter nachhaltige und ausgewogene Vorteile zu bieten.

Lage auf dem Immobilienmarkt

Das Ende des Jahres 2024 war weltweit geprägt von der Wiederwahl Donald Trumps zum Präsidenten der Vereinigten Staaten. Seine ersten Äusserungen lösten insbesondere aufgrund neuer Zölle und zunehmender Handelsspannungen starke Volatilität an den Märkten aus. Diese Instabilität hat die weltweite wirtschaftliche Unsicherheit verstärkt und auch die Schweizer Exporte beeinträchtigt. Dieser Trend ist Teil einer umfassenden geldpolitischen Straffung, die die US-Notenbank (Fed) seit 2022 eingeleitet hat. Die aufeinanderfolgenden Zinserhöhungen bremsten den Konsum, führten zu einem Rückgang der Gesamtnachfrage und verstärkten den Preisverfall. Gleichzeitig schränkte die Bilanzverkürzung der Fed die Liquidität an den Märkten ein, was den Konjunkturabschwung weiter verstärkte.

Angesichts des aktuell angespannten globalen Umfelds bleibt die stark exportabhängige Schweizer Wirtschaft anfällig für die Entwicklung der weltweiten Nachfrage. Ein durch die geldpolitische Straffung in den USA bedingter Anstieg des US-Dollars gegenüber dem Schweizer Franken könnte allerdings die Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Exportunternehmen verbessern. In diesem Umfeld hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 19. Juni 2025 eine Senkung ihres Leitzinses auf 0.00 % angekündigt. Dieser Schritt dürfte das Interesse von Anlegern an Immobilien als zuverlässige Kapitalanlage wiederbeleben, zumal die Renditen von Bundesanleihen mit 0.24 % für eine Laufzeit von zehn Jahren sehr niedrig sind[•].

[•] Kurse, Renditen und Restlaufzeiten einzelner Eidgenössischer Anleihen, Schweizerische Nationalbank, abgerufen am 20. Juni 2025.

Der Bevölkerungsboom in der Schweiz ist eine Tatsache. Mittlerweile leben neun Millionen Menschen in der Schweiz, was einem Wachstum von 25 % seit dem Jahr 2000[•] entspricht. Diese doppelt so schnelle Entwicklung wie in Frankreich und siebenmal so schnelle wie in Deutschland stellt unser Land vor Herausforderungen, bestätigt aber langfristig die hohe Attraktivität des Marktes für Investoren. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt bestätigt sich auch in diesem Jahr mit einem Rückgang der Leerstandsquote auf 1.08 % auf nationaler Ebene[•]. Dieser Rückgang war in 18 Kantonen zu beobachten, während die übrigen 8 Kantone einen leichten Anstieg verzeichneten, der jedoch nicht ausreichte, um den Markt deutlich zu entspannen[•]. Darüber hinaus befinden sich laut Wüest Partner 21 Kantone in einer Mangelsituation mit einer effektiven Leerstandsquote unter der als optimal geltenden Schwelle von 1.27 %. Diese Spannung wirkt sich auf die Angebotsmieten aus, die im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum landesweit um 6.4 % gestiegen sind[•].

Trotz dieser soliden Fundamentaldaten, die für langfristige Anleger weiterhin vielversprechende Perspektiven bieten, könnten bestimmte Faktoren diese Dynamik etwas bremsen und den Markt vor Herausforderungen stellen. So führt das Inkrafttreten der neuen Basel-III-Standards am 1. Januar 2025 zu höheren Eigenkapitalanforderungen für kreditgebende Institute. Dies erschwert einigen Anlegern den Zugang zu Finanzierungen, insbesondere im Segment der Renditeliegenschaften. Diese strengeren Vorschriften führen zu höheren Finanzierungskosten und einem höheren Eigenkapitalbedarf. Dadurch könnten bestimmte Transaktionen verlangsamt werden.

Auch Umweltvorschriften beeinflussen den Immobilienmarkt. Die wichtigsten Standards, wie Minergie und SNBS, legen strenge Kriterien für die Energieeffizienz fest. Das hat in der Regel höhere Bau- und Renovierungs-

kosten zur Folge. Diese Tatsache kann einige Eigentümer abschrecken, die es vorziehen, ihre Vermögenswerte zu veräussern, um kostspielige, komplexe und administrativ aufwendige Projekte zu vermeiden. In diesem Zusammenhang bietet der Transaktionsmarkt attraktive Chancen, insbesondere für eine Vielzahl von Liegenschaften, die einer umfassenden Renovierung bedürfen. Die Absicht, diese auffälligen Immobilien zu verkaufen, bietet Akteuren, die über die erforderlichen Kompetenzen für die Durchführung dieser Arbeiten verfügen, die Möglichkeit, hochwertige Liegenschaften zu sehr attraktiven Renditen zu erwerben.

In den letzten zwölf Monaten zeichnete sich der Immobilienmarkt durch seine Komplexität und Anpassungsfähigkeit aus. Er reagierte auf die Herausforderungen des starken Frankens sowie auf gesellschaftliche und ökologische Veränderungen. Die starke Währung macht die Schweiz zwar weiterhin zu einem Eldorado für Investoren, übt aber gleichzeitig Druck auf einen Teil der Bevölkerung aus, indem sie den Zugang zu Wohnraum erschwert. Diese Herausforderungen werden Fondsverwalter hervorheben, die diesen Wandel kompetent bewältigen können. Sie bieten hochwertige Liegenschaften, die hohen Energieeffizienzkriterien entsprechen, sowie ergonomische Wohnräume, die den Erwartungen der Bevölkerung in den kommenden Jahren gerecht werden.

Nach einem von negativen Renditen geprägten Jahr 2023 und einer Übergangsphase im Jahr 2024 hat sich der Schweizer Markt für Renditeliegenschaften dank einer robusten Mietnachfrage und einer Stabilisierung der Zinssätze erholt. Diese Entwicklung bestätigt das wieder aufkeimende Interesse an dieser Anlageklasse und eröffnet erneut erfreuliche Perspektiven für den Immobilienmarkt im weiteren Sinne.

• Suisse à 9 millions d'habitants : jusqu'où ira la croissance démographique ?, Radio Télévision Suisse (RTS), 14 mars 2025.

• Leerstehende Wohnungen : Neueste Entwicklungen und Schlüsseldaten, Wüest Partner, 23. September 2024.

02

Nachhaltigkeit



Einhaltung, Kontrolle und Benchmark

Die Fondsleitung Realstone SA 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 Massnahmen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen, deren Ergebnisse jedes Jahr in ihrem Nachhaltigkeitsbericht berichtet werden und auf ihrer Website verfügbar sind.

UN Global Compact

Realstone SA hat 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC), unterzeichnet und setzt sich für die Förderung der Grundwerte im Zusammenhang mit der Achtung der Umwelt und der Menschenrechte sowie für bewährte Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung ein. Indem Realstone SA die Verantwortung für die Folgen ihrer Aktivitäten übernimmt, versucht das Unternehmen auch, seine eigene Branche positiv zu beeinflussen. Sie strukturiert ihre Bemühungen um 9 der 17 von der UNO definierten Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs).

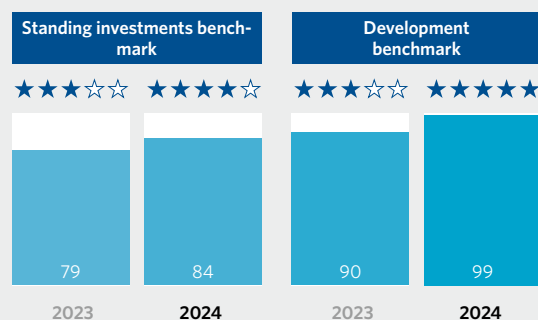
Die 9 SDGs, die Realstone SA beeinflussen kann



GRESB-Benchmark

Im Sinne der Transparenz und zur Stärkung seiner Nachhaltigkeitspolitik nimmt der Fonds Realstone RSF seit 2021 am globalen ESG-Benchmark des GRESB für Immobilienvermögen teil, um seine ESG-Strategie zu überprüfen und zu optimieren. Diese internationale Benchmark umfasst mehr als 2200 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 10'000 Milliarden verwalten. Sie basiert auf einem Bewertungsinstrument mit standardisierten Kriterien, die die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erleichtern. Für die Verbesserung des Ratings des Fonds Realstone RSF werden drei Arbeitsbereiche vorgesehen: die Qualität der gesammelten Energiedaten, die Analyse der physischen Risiken des Klimawandels und die Betriebszertifizierung der Liegenschaften.

GRESB-Score Realstone RSF (von 100) ^①



ESG-Aktionsplan

Der Fonds Realstone RSF verfolgt das Ziel, seinen operativen CO₂-Fussabdruck zu reduzieren. Zu diesem Grund plant der Fonds unter anderem die Renovierung seiner Liegenschaften und die Steigerung der Produktion erneuerbarer Energie durch Photovoltaik-Kraftwerke auf dem Dach. Die Fondsleitung hat eine Überprüfung der Energieeffizienz der Liegenschaften durchgeführt, um die entsprechenden Arbeiten und die Investitionen in einem Zehn-Jahres-Aktionsplans zu planen, der 2021 beginnen soll. Auch die Mieter stehen an erster Stelle. Um ihren Zufriedenheitsgrad und ihre Erwartungen besser zu verstehen, wird alle zwei Jahre eine Umfrage durchgeführt, um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkret Massnahmen in der Liegenschaft vorzuschlagen. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt den Aktionsplan des Fonds Realstone RSF sowie seinen Stand am 31. Dezember 2024.

^① Der Benchmark « Standing Investments » bezieht sich auf das Portfolio der bestehenden Assets, der Benchmark „Development“ hingegen auf die Liegenschaften im Bau.

ESG-Aktionsplan

		Weg zur CO ₂ -Neutralität				
		Verringerung der CO ₂ -Emissionen des verwalteten Immobilienbestands				
Umwelt	Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten
		Energieoptimierung				
		Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	62 % (42 unterzeichnete EOV)	+15 %
		Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	50 %	+50 %
		Energiewende				
		Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	80 %	55 %	+11 %
		Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scopes 1+2)	10kg/m ² /Jahr	12.89 kg/m ² /Jahr	-7 %
		Erzeugung erneuerbarer Energie				
		Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	5000 kW	2879 kW	+24 %
		Der Mensch im Mittelpunkt				
		Zufriedenheit der Stakeholder				
Soziales	Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten
		Wohlbefinden der Mieter				
		Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.19/10	—
		Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	50 %	+50 %
Governance		Beitrag zu einer verantwortungs-bewussten Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	in Überarbeitung	5 % (264 Plätze, einschliesslich 47 Ladestationen)	+ 136 Plätze
		Transparenz und Langfristigkeit				
		Stärkung der Unternehmensführung				
Governance	Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten
		UNGC (United Nations Global Compact)				
		Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht im Mai 2024	N/A
		GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)				
		Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Score [von 100]	80 Punkte	84 Punkte	+5 Punkte
		Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Development Benchmark	GRESB-Score [von 100]	95 Punkte	99 Punkte	+9 Punkte
		GRI (Global Reporting Initiative)				
		Standardisierung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhöhung der Transparenz gegenüber den Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2022 werden gemäss den GRI-Standards 2016 mitgeteilt	N/A

Stand zum 31. März 2025.

Die Umfrage wurde von Enoki Särl im Februar 2023 durchgeführt.

Umweltrelevante Kennzahlen

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

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat im Jahr 2022 vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: 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 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.

Horgen (ZH), Dammstrasse 18-28



Abdeckungsgrad

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

Energieintensität

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

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-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).

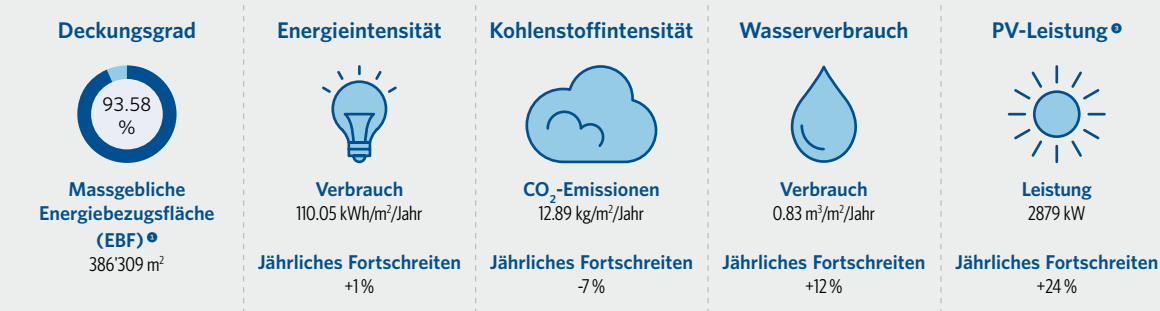
Wasserverbrauch

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 Realstone RSF am 31.12.2024^o



Energiemix



Die Daten zur Photovoltaikleistung werden von Local Energy SA zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Daten werden von der Signa-Terre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2023 gesammelt und aufbereitet. Die Signa-Terre SA verfügt über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 2.

- Die EBF wird bisher auf den GEAK/Minergie-Zertifikaten aufgeführt und von der Hestera SA zertifiziert oder von der Signa-Terre SA geschätzt.
- Der jährliche Anstieg der Energieintensität, der Kohlenstoffintensität sowie des Wasserverbrauchs wird auf Basis konstanter Perimeter und gemäss den methodischen Grundlagen der REIDA berechnet. Dabei wird den Empfehlungen der AMAS (Rundschreiben Nr. 06/2023) gefolgt.
- Stand zum 31. März 2025.
- Die Kategorie «Sonstiges» setzt sich wie folgt zusammen: Strom der Gemeinschaftsräume 16.56 %, Wärmepumpe 4.82 %, Pellets 1.75 %, photovoltaische Solarenergie 0.94 %, Raumtemperatur 1.54 %.

Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen

Die Reduzierung der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands des Fonds Realstone RSF ist eines der Hauptziele des ESG-Aktionsplans, der von der Fondsleitung aufgestellt wurde. Nach der Einführung des REIDA-Standards hat Realstone SA ihre Reduktionsziele für den Fonds Realstone RSF überarbeitet und präzise CO₂-Intensitätsziele in ihre Fondsverträge aufgenommen. Das festgelegte Ziel besteht darin, die CO₂-Emissionen für den Fonds Realstone RSF bis 2031 gemäss den methodischen Grundlagen der REIDA und den Empfehlungen der AMAS (Rundschreiben Nr. 06/2023) auf 10 kg/m²/Jahr (EBF) zu begrenzen und die verbleibenden Emissionen bis 2050 schrittweise zu reduzieren und durch geeignete Reduktions- und Speichermassnahmen bis auf Netto-Null zu kompensieren. Diese Veränderungen wurden von der FINMA im Juni 2025 genehmigt.

Aktionsplan und Weiterverfolgung

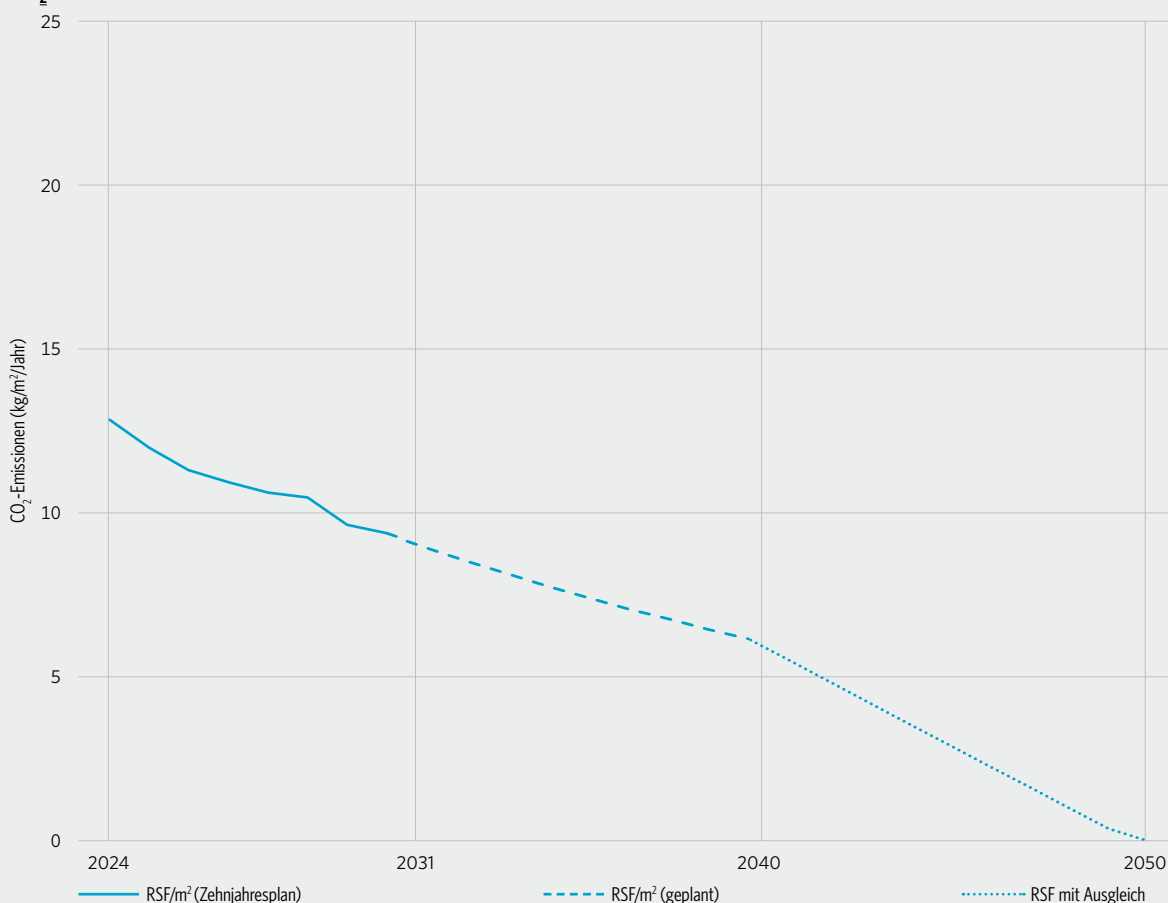
Der Zehnjahresplan (2021-2031) legt die Investitionen fest,

mit denen die Emissionsreduktionsziele erreicht werden sollen. Dieser Fahrplan wird mit neuen Bauvorhaben und künftigen Renovierungsplänen weiterentwickelt. Eine eigens dafür eingerichtete Taskforce, der auch das Sustainability Management und das Portfolio Management angehören, sorgt für eine strenge Überwachung dieser Fahrpläne.

Anpassung an die sich verändernden Normen

Um sich an sich ändernde Normen anzupassen und ihre Branchenführerschaft zu behaupten, beobachtet Realstone SA aufmerksam die Entwicklungen von Indikatoren, Standards und Gesetzen. Die besten Ansätze zur Kompensation der Restemissionen werden derzeit geprüft, um einen soliden Übergangsplan vorlegen zu können. Diese Bemühungen stehen im Einklang mit dem Ziel der Schweizerischen Eidgenossenschaft, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen, wobei die Zielpfade auf den REIDA-Prognosen basieren, die ab 2024 berechnet werden.

CO₂-Dekarbonisierungspfad



03

Immobilienbestand



Gelieferte Projekte

Horgen (ZH), Dammstrasse 18-28 und Fabrikgasse 2-17

Im September 2024 verzeichnete der Fonds Realstone RSF die Fertigstellung der beiden Liegenschaften Dammstrasse 18-28 und Fabrikgasse 2-17 in Horgen (ZH). Die beiden Objekte mit insgesamt 233 bereits voll vermieteten Wohnungen und 5537 m² Gewerbefläche tragen CHF 8.52 Millionen zum Mieterspiegel des Fonds bei. Die mit modernster Wohntechnologie ausgestatteten Liegenschaften mit einer Photovoltaikanlage von 275 kWp stellen den letzten Bauabschnitt des Quartiers Horgen Oberdorf vor den Toren Zürichs dar. Der einzigartige neue Wohnort umfasst insgesamt 444 Wohnungen verschiedener Wohnformen sowie Büros und Geschäftsarkaden. Das Quartier Horgen Oberdorf ist Teil eines nachhaltigen Projekts. Die Liegenschaft befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Textilmaschinenfabrik und bewahrt dessen industrielles Erbe. Die Fabrik selbst ist erhalten geblieben und wurde in Wohnungen umgewandelt. Die Heizung ist dank der Nutzung der Abwärme eines benachbarten Datacenter CO₂-frei. Darüber hinaus wird grosser Wert auf sanfte Mobilität gelegt: Eine brandneue Fussgängerbrücke ermöglicht es, den Bahnhof in wenigen Schritten und den Hauptbahnhof Zürich in 24 Minuten zu erreichen. Ladestationen für Elektrofahrzeuge und zahlreiche Fahrradstellplätze runden das Angebot ab.



Winterthur (ZH), Solarstrasse 23-31

Die Liegenschaft an der Solarstrasse 23-31 in Winterthur (ZH) wurde im Oktober 2024 übergeben. Das im April 2022 erworbene Objekt umfasst 108 Wohnungen mit 2 bis 4.5 Zimmern und einer Gesamtfläche von 8014 m² sowie 615 m² Gewerbefläche. Die Liegenschaft wurde mit hochwertigen Materialien gebaut und verfügt über eine erstklassige Energieeffizienz, wodurch sie die Minergie-P-Zertifizierung erhielt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 113

kWp. Die Liegenschaft liegt in einem neuen, aufstrebenden Quartier und verbindet Wohnen und Wirtschaft auf ideale Weise. Sie begeistert zudem durch zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Fussgängerzonen sowie durch die Nähe zum Bahnhof Winterthur Hegi der SBB.



Lausanne (VD), Chemin des Rosiers 2 bis 5

Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten werden die Liegenschaften über eine Gebäudehülle verfügen, die den hohen Anforderungen an die Energieeffizienz gerecht wird. Vier Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 111 kWp, eine pro Eingang, verbessern den Energiemix der Liegenschaft dank der auf jedem Dach produzierten grünen Energie. Die Umstellung des Heizungssystems erfolgt, sobald der Anschluss an die Fernheizung der Stadtwerke Lausanne verfügbar ist.



**Lausanne (VD), Route du Pavement 75/75 A
Wildegg (AG), Bruggerstrasse 44**

Die alten fossilen Heizkessel der Liegenschaften an der Route du Pavement 75-75 A in Lausanne (VD) sowie an der Bruggerstrasse 44 in Wildegg (AG) wurden ausgetauscht. Die erste Liegenschaft wurde mit einer Wärmepumpe ausgestattet, die zweite wurde an die Fernheizung angeschlossen. Gemäss dem ESG-Aktionsplan des Fonds tragen diese Arbeiten zur Reduzierung der CO₂-Emissionen des Portfolios bei. Ihre positiven Auswirkungen auf den Energiemix werden sich bereits in der Berichterstattung des nächsten Jahres zeigen.

Gland (VD), Rue de la Paix 1 (A9)

Die zweite Liegenschaft des Projekts in Gland (VD) wurde am 1. April 2024 übergeben. Die Liegenschaft

mit 15 Wohnungen und sieben Gewerbeflächen liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof der SBB entfernt und in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle. Zum Zeitpunkt der Übergabe haben alle 15 Wohnungen einen Mieter gefunden. Bereits fünf Gewerbeflächen sind vermietet, darunter die grösste an einen landesweit bekannten Lebensmittelladen. Die nach hohen Nachhaltigkeitsstandards erbaute und mit dem Minergie-Label ausgezeichnete Liegenschaft ist mit Photovoltaikmodulen auf dem Dach mit einer Gesamtleistung von 37 kW ausgestattet. Diese decken ein Drittel des Strombedarfs der Mieter. Siebzehn Parkplätze sind für die Installation von Ladestationen für Elektroautos vorgerüstet. Der Anschluss an eine Fernheizung trägt ebenfalls zur hervorragenden Energiebilanz dieser Liegenschaft bei.



Laufende Bau- und Renovierungsprojekte

Le Grand-Saconnex (GE), Chemin du Pavillon 2

Der Fonds Realstone RSF erhielt im September 2024 und im Februar 2025 zwei Baubewilligungen für die Umgestaltung von 3600 m² der Liegenschaft Octagon in Grand-Saconnex (GE) in 103 möblierte Zimmer mit Service. Die Bauarbeiten haben planmässig Ende 2024 begonnen, die Fertigstellung ist für Juli 2025 vorgesehen. Die Wohnungen werden ab September dieses Jahres vermarktet und decken die grosse Nachfrage nach dieser Art von Wohnraum. Durch diese Transaktion erhöht sich die Auslastung der Liegenschaft um 16 % und die Performance des Fonds verbessert sich deutlich.



Freiburg (FR), Avenue Jean-Marie Musy 3

Im Berichtsjahr wurden für die Liegenschaft Avenue Jean-Marie Musy 3 in Freiburg (FR) zwei Baubewilligungen erteilt: eine für die energetische Renovierung und eine für die Verdichtung des Grundstücks. Die energetische Renovierung umfasst die Renovierung der Gebäudehülle und der Abdichtung sowie die Anpassung an die Sicherheitsnormen (Brandschutz, Absturzsicherung). Zudem wird die Liegenschaft mit einer Photovoltaikanlage mit einer Totalleistung von 35 kWp ausgestattet und an die lokale Fernheizung angeschlossen. Dadurch kann der Wärmeverbrauchsindex (IDC) von 510 MJ/m² (das entspricht 142 kWh/m² pro Jahr) auf einen geschätzten Wert von 205 MJ pro Jahr (das entspricht 57 kWh pro m² pro Jahr) gesenkt werden. Die Gesamtkosten für die Renovierung werden auf ins-

gesamt CHF 3 Millionen geschätzt. Parallel dazu werden auf dem Grundstück zwei neue Liegenschaften errichtet. An den Adressen Jean-Marie Musy 3b und 5b entstehen 44 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen, in die insgesamt CHF 16 Millionen investiert werden. Die Wohnungen wurden so konzipiert, dass sie den Hauptbedürfnissen des Quartiers entsprechen. Im Vordergrund stehen familienfreundliche Wohnungen mit 3.5 und 4.5 Zimmern. Die Mieter dieser beiden neuen Liegenschaften werden dank der Installation von Photovoltaikmodulen mit einer Gesamtleistung von 65 kWp mit grünem Strom versorgt. Zudem ist ein Anschluss an das lokale Fernheizungsnetz vorgesehen. Die Bauarbeiten werden im Herbst 2025 beginnen und etwa zwei Jahre dauern. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2027 vorgesehen. Damit wird der Mieterspiegel von CHF 665'000.- ab Ende des Geschäftsjahres 2028 das Ergebnis des Fonds Realstone RSF stärken.

Gland (VD), Rue de la Paix 3A/3B

Mit der Erteilung der Baubewilligung für zwei neue Liegenschaften hat im Mai 2025 die letzte Etappe des Wohnprojekts im Quartier La Combaz in Gland (VD) begonnen. Diese beiden Objekte werden letztendlich 78 Wohnungen vom Studio bis zur 4.5 Zimmer sowie 69 Parkplätze umfassen. Die Liegenschaften liegen ideal: weniger als zehn Gehminuten vom Bahnhof entfernt bieten sie den zukünftigen Mietern ein privilegiertes Wohnumfeld mit Blick auf den Jura und das Naturgebiet La Balastière. Die Strassenfront mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 285 m² wird vollständig für Gewerbebezüge genutzt. Von den 78 Wohnungen sind 24 für ein Programm mit erschwinglichen Mieten vorgesehen. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2028 geplant.



Genf (GE), Rue de Montchoisy 7

Die Entscheidung, diese Liegenschaft zu veräussern, basiert auf einer Kombination strategischer Faktoren. Dank der Arbeit der Fondsleitung konnten die Performance der Liegenschaft optimiert und die angestrebten Mietrenditeziele erreicht bzw. übertroffen werden. Gleichzeitig haben die im Jahr 2018 durchgeführten Renovierungsarbeiten eine erhebliche Wertsteigerung bewirkt, die sich in einem latenten Mehrwert niederschlägt. Dieser wurde durch die eingegangenen Kaufangebote bestätigt. Der Verkauf ermöglicht somit die Realisierung dieses Gewinns, der über die Dividende an die Anleger ausgeschüttet werden kann.

Winterthur (ZH), Solarstrasse 23-31

Wie im Oktober 2024 angekündigt, hat die Fondsleitung beschlossen, einen Teil dieser im Oktober 2024 fertiggestellten Liegenschaft in Stockwerkeigentum zu verkaufen. Von den 44 Einheiten, die schrittweise zum Verkauf angeboten wurden, waren zum Bilanzstichtag bereits sieben für insgesamt CHF 4.24 Millionen verkauft. Seit dem 1. April 2025 wurden elf neue Verträge unterzeichnet, für zehn weitere Einheiten liegen Reservierungen mit Anzahlung vor. Dies spiegelt die Attraktivität des Projekts wider, das alle Kriterien für ergonomisches und angenehmes Wohnen erfüllt. Das Interesse potenzieller Käufer ist sehr gross, und das gilt unabhängig von der Art des Grundstücks oder der Etage. Daher kann für den Jahresabschluss im März 2026 bereits ein Gewinn nach Steuern von rund 8 Rappen pro Anteil prognostiziert werden.

Meyrin (GE), Promenade des Champs-Frêchets 20

Meyrin (GE), Promenade des Champs-Frêchets 24

Freiburg (FR), Avenue Jean-Marie Musy 5

Dank der Arbeit der Fondsleitung konnten diese drei Liegenschaften vollständig vermietet werden. Sie konnten somit zu einem attraktiven Preis verkauft werden, wobei künftige Unterhaltskosten vermieden werden konnten. Der Verkauf für insgesamt CHF 19.73 Millionen ermöglicht zudem eine Optimierung des Portfolios.

Bellinzona (TI), Via Tommaso Rodari 20A

Der Verkauf der letzten sechs Stockwerkeigentumsanteile dieser Liegenschaft für insgesamt CHF 3.1 Millionen markiert den Rückzug des Fonds Realstone RSF aus dieser geografischen Region und bestätigt damit, dass diese nicht mehr Teil seiner Anlagestrategie ist.

Perspektiven

Die ersten Ergebnisse des Fünfjahresplans des Fonds Realstone RSF zeigen eine positive Dynamik mit einem starken Anstieg des Nettoertrags auf kurze Sicht. In Verbindung mit geringeren Fremdkapitalkosten, einer sinkenden Mietzinsausfallrate sowie den erwarteten neuen Finanzerträgen aus den eingeleiteten Massnahmen kann der Fonds vielversprechende Ergebnisse und eine erfreuliche Perspektive vorweisen. In einem wettbewerbsintensiven Markt, in dem sich gute Gelegenheiten nur selten ergeben, hat der Fonds Realstone RSF im April 2025 — nach Abschluss des Berichtszeitraums — eine Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 94 Millionen an der Rue de l'Écluse 30-38 im Stadtzentrum von Neuenburg (NE) erworben. Die Liegenschaft umfasst 203 Wohnungen — von Studios bis zu 4.5-Zimmer — und verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn. Mit einer Bewertung von 4.90 % des Kaufpreises verfügt diese Liegenschaft über eine attraktive Mietreserve von 30 %. Angesichts der rückläufigen Zinsentwicklung könnten sich solche Chancen auf dem Markt bald erledigt haben. Der gewerbliche Anteil dieser Immobilie, der gemäss der Anlagestrategie weniger als ein Drittel beträgt, ist mit soliden Mietern belegt. Zu ihnen zählen einer der grössten Discounter des Landes, eine Apotheke und ein Fitnesscenter, das zu einer der führenden Schweizer Lebensmittelketten gehört. Diese Mieter haben Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren, die an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sind.

Im Juli 2025 wird der Fonds Realstone RSF eine Kapitalerhöhung um rund CHF 190 Millionen vornehmen. Diese Kapitalbeschaffung ermöglicht einerseits die Reduzierung der Fremdfinanzierungsquote nach dem Erwerb der oben genannten Liegenschaft in Neuenburg.

Um dessen Ausschüttung zu erhöhen, ist die Steigerung des Nettoertrags des Fonds Realstone RSF in den kommenden Geschäftsjahren eine Priorität

Zum anderen dient sie dazu, drei Zugänge zur Liegenschaft Solarstrasse 23-31 in Winterthur (ZH), die ursprünglich in Stockwerkeigentumsanteilen zum Verkauf stand, im Portfolio zu halten. Angesichts der starken Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser Region und der soliden prognostizierten Mieteinnahmen für diese Liegenschaft hat sich die Fondsleitung für eine selektivere Strategie entschieden und lediglich zwei der ursprünglich fünf

vorgesehenen Stockwerkeigentumseinheiten verkauft. Neben der erwarteten hervorragenden finanziellen Performance bietet diese Liegenschaft den Vorteil, dass sie von der Realstone SA im Auftrag des Fonds Realstone RSF erbaut wurde. Somit verfügt der Fonds über umfassende Kenntnisse.

Die ersten Ergebnisse des Fünfjahresplans des Fonds Realstone RSF zeigen eine positive Dynamik mit einem starken Anstieg des Nettoertrags auf kurze Sicht

Entsprechend der Strategie des Fonds werden mit dem Erlös aus dieser Ausgabe neuer Anteile auch langfristig wertsteigernde Projekte wie Verdichtungen und Renovierungen im bestehenden Portfolio finanziert. Dies zeigen die im Berichtsjahr erworbenen Baubewilligungen, die oben beschrieben sind. Die Fertigstellung dieser Projekte in den kommenden Geschäftsjahren wird die Mieteinnahmen des Fonds weiter erhöhen.



Neuenburg (NE), Rue de l'Écluse 30-38

Wertschöpfung: die Expertise von Realstone SA

Lausanne (VD), Route de Berne 2: Umwandlung in eine möblierte Residenz mit Service



Die Liegenschaft an der Route de Berne 2 in Lausanne (VD) hat im Juni 2021 nach 18-monatigen Renovierungsarbeiten ein neues Gesicht bekommen. Zusätzlich zur Erneuerung der Gebäudehülle, welche für eine hervorragende energetische Effizienz sorgt, wurde die Liegenschaft um zwei Etagen in Holz-Beton-Hybridbauweise aufgestockt. Die Dach- und Fassadenflächen wurden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, wodurch die Schaffung von 13 neuen Wohnungen ermöglicht wurde. Insgesamt stehen nun 54 möblierte Wohnungen (50 Studios und vier 2-Zimmer) mit Reinigungsservice für mittelfristige Aufenthalte zur Verfügung. Damit wird der stetig steigenden Nachfrage nach Flexibilität in Lausanne Rechnung getragen. Die Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zur Metro-Station «Sallaz» an der Achse zum CHUV, zum Biopôle, zum Hospitality Business School (EHL) und zu zahlreichen Arbeits- und Ausbildungsstätten, die eine entsprechende Kundschaft anziehen.

Die Liegenschaft umfasste ursprünglich 41 Studios, die an einen einzigen gewerblichen Mieter vermietet waren. Die Verhandlungen über den Auszug dieses Mieters ermöglichten es, diese Liegenschaft direkt, also ohne Betreiber, zu vermarkten. Diese Neupositionierung hat nicht nur die Umweltbilanz der Immobilie erheblich verbessert, sondern auch zu einer deutlichen Steigerung der Einnahmen und zu einem erheblichen Mehrwert in Bezug auf den Verkehrswert geführt. Dies zeigt sich in der verbesserten Marge der Liegenschaft von 7 % auf 26 %. Zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres weist die Liegenschaft eine Bruttoren-

dite von 5.16 % auf. Das Umsatzwachstum seit der Vermarktung dieses neuen Programms im Jahr 2021 ist auf einen effizienten und zielgerichteten Mietpreisbildungsprozess zurückzuführen. Die dynamische Verwaltung dieser möblierten Wohnungen ermöglicht es, die Nachfrage nach Kurzzeitmieten zu bedienen, indem Leerstandszeiten zwischen zwei Mietern kurz gehalten werden. Dank einer auf das Marktangebot abgestimmten Preispolitik hat sich das Finanzergebnis der Liegenschaft deutlich verbessert und erreicht trotz einer physischen Auslastung von 95 % eine finanzielle Auslastung von 100 %.

Projekt	Vor der Umwandlung	Nach der Umwandlung	Fortschritt ➔
Wohnungen [Anz.]	41	54	+32 %
Wohnungen [m²]	872	1188	+36 %
Mieterspiegel [CHF]	377'635	1'076'447	+185 %
Physische Belegung	100 %	95 %	-5 %
Finanzielle Beschäftigung [•]	100 %	100 %	+0 %
Verkehrswert [CHF]	7'600'000 (31.03.2018)	19'834'000	+161 %
Marge (Verkehrswert/Einstandspreis)	7 %	26 %	n/a
CO ₂ -Emissionen		20.34 kg/m²/Jahr (rating B)	n/a
Energieintensität		139 kwh/m²/Jahr (rating D)	n/a

[•] Die finanzielle Auslastung gibt den Anteil der tatsächlichen Einnahmen einer Liegenschaft am theoretischen Umsatz bei voller Auslastung in Prozent an. Sie ist unabhängig von der physischen Auslastung der Räumlichkeiten. Mit anderen Worten: Eine Liegenschaft kann eine finanzielle Auslastung erreichen, die dem theoretischen Umsatz entspricht oder diesen sogar übersteigt, auch wenn einige Räumlichkeiten zeitweise leer stehen. Dies ist durch eine an die Laufzeit und die Nachfrage angepasste Mietpolitik möglich.

Octagon, Chemin du Pavillon 2, Le Grand-Saconnex (GE): Unternehmenszentrum und möblierte Residenz

Octagon in Zahlen

100

über 100 gewerbliche Mieter

6

verschiedene Programme innerhalb der Liegenschaft sorgen für optimale Abwechslung

12'873 m²

Unterzeichnete Mietverträge seit 2020

Nach dem Erfolg dieser Liegenschaft und mit dem Ziel, ein echtes « Business-Hotel » zu schaffen, hat die Fondsleitung eine Baubewilligung für die Umgestaltung eines Teils der Liegenschaft Octagon am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) in 103 möblierte Zimmer mit Service erhalten. Diese werden ab September 2025 vermarktet und entsprechen der starken Nachfrage nach dieser Art von Unterkünften in Genf, insbesondere in der Nähe des Quartier des Nations.

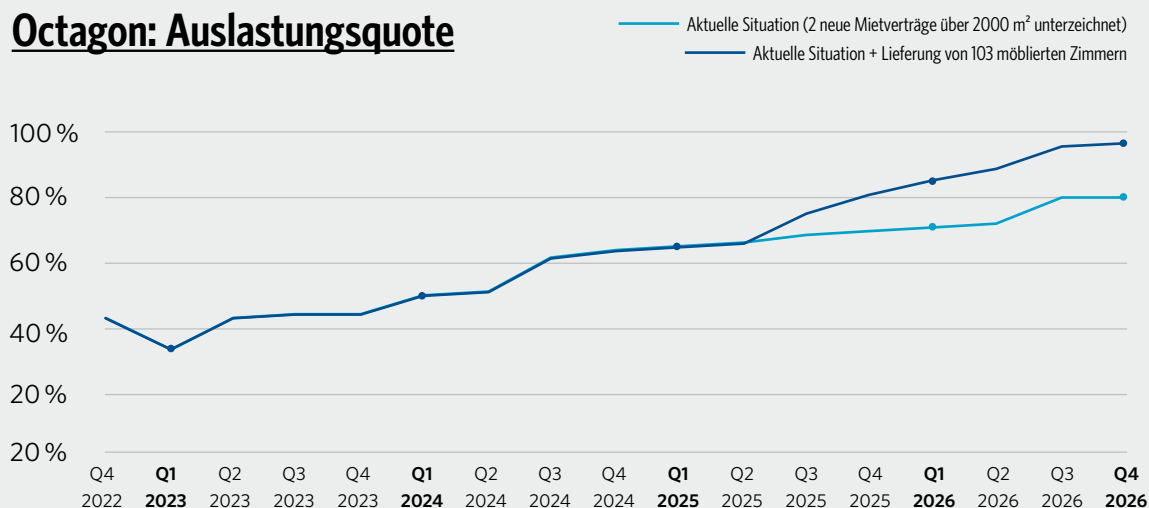
Dank ihrer Neupositionierung und der Umsetzung verschiedener Programme präsentiert sich Octagon nun als echter Unternehmensstandort. Die Vielfalt und Modularität der angebotenen Flächen haben bereits mehr als 100 Unternehmen überzeugt. Sie nutzen den Standort täglich und profitieren von den verfügbaren Service, zu denen ein Restaurant, ein Fitnessbereich, eine Physiotherapiepraxis, ein Auditorium und eine Allgemeinarztpraxis gehören.



Der Umbau von drei Büroetagen in möblierte Wohnungen mit Service hat die Auslastung der Liegenschaft um mehr als 18 % verbessert. Seit März 2023 verbessert sich die Auslastung sogar weiter. Dank zahlreicher bereits unterzeichneter gewerblicher Mietverträge, die nach und nach mit dem Einzug der Mieter in Kraft treten, wird sie bis März 2026 um 34 % auf 69 % steigen. Unter Berück-

sichtigung der Belegung der 103 möblierte Zimmer werden somit zu diesem Zeitpunkt 88 % der Liegenschaft vermietet sein. Dieser Erfolg zeugt von den Initiativen der Fondsleitung, insbesondere von der Einstellung von zwei Mitarbeitern, die speziell für die Vermarktung und das Property-Management dieser Liegenschaft zuständig sind.

Octagon: Auslastungsquote



Octagon befindet sich im Quartier La Susette, das im Richtplan 2030 des Kantons Genf als strategisches Gebiet für Verdichtung und nachhaltige Entwicklung ausgewiesen ist. Das Projekt sieht den Bau von mehr als 1000 Wohnungen, rund 50'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindertagesstätte, Vereinsräume) sowie ein Netz öffentlicher Räume mit einem Platz und einem agro-urbanen Park vor [•].

Octagon liegt im Herzen dieses zukünftigen Stadtzentrums und profitiert von seiner strategisch günstigen Lage. Die Attraktivität des Standorts wird durch die geplante Strassenbahnhaltestelle der für 2027 erwarteten Linie 15, die sich direkt auf dem Grundstück befindet, noch gesteigert. Eine Fussgängerbrücke, die die Autobahn überquert, wird den Standort zudem mit dem P+R-Parkplatz verbinden und so eine optimale Anbindung für die Nutzer gewährleisten.

Octagon verfügt über ein Baupotenzial von rund 13'000 m² Bruttogeschossfläche, was die Entwicklung eines Gebäudes mit einer geschätzten Gesamtinvestition von CHF 50 Millionen ermöglicht. In dieser Liegenschaft sind verschiedene Nutzungen vorgesehen, darunter möblierte Wohnungen für Kurzaufenthalte. Ergänzt werden diese durch 2000 m² Gewerbefläche mit allen notwendigen Einrichtungen, um den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner und Nutzer des Quartiers gerecht zu werden. Die

Immobilie wird mindestens den Standard für hohe Energieeffizienz (HPE) erfüllen.

Schliesslich werden die Grundstückskosten in die aktuellen Gestehungskosten der Liegenschaft Octagon einbezogen, sodass die Auswirkungen auf dieses neue Projekt vernachlässigbar sind und eine bedeutende Marge erzielt werden kann.



[•] Grand-Saconnex — Susette, neue Quartiere, Quartierprojekte in Planung, Republik und Kanton Genf.

04

Bericht zum Geschäftsjahr

HALLE 15

Fondsvermögen

Das Gesamtvermögen des Fonds Realstone RSF stieg um 5.53 % auf CHF 2568.82 Millionen zum 31. März 2025. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Fertigstellung von vier neuen Liegenschaften mit 356 Wohnungen zurückzuführen: zwei in der Dammstrasse 18–28 und der Fabrikgasse 2–17 in Horgen (ZH), eine in der Solarstrasse 23–31 in Winterthur (ZH) und eine in der Rue de la Paix 1 in Gland (VD). Dank des Gesamtmieterspiegels dieser vier Objekte in Höhe von CHF 11.24 Millionen, die zu 85 % aus Wohnungen bestehen, steigt der Wohnanteil des Fonds um 2 % auf 67 %.

Die Anlagerendite verbesserte sich deutlich und belief sich zum 31. März 2025 auf 6.70 % gegenüber 0.47 % im Vorjahr

Die Liegenschaft in Gland mit einem Verkehrswert von CHF 22.15 Millionen wurde am 1. April 2024 übergeben und stellt die zweite von drei Etappen des Bauprojekts im Quartier La Combaz dar. Die beiden Liegenschaften in Horgen mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 250.24 Millionen werden im September 2024 fertiggestellt und markieren damit den Abschluss des 2019 begonnenen Projekts. Im Oktober 2024 wurde die Liegenschaft in Winterthur mit einem Verkehrswert von CHF 73.24 Millionen termingerecht übergeben.

Im Berichtsjahr wurde eine gemischt genutzte Liegenschaft an der Rue de Montchoisy 7 in Genf (GE) nach einer Optimierung durch die Fondsleitung für CHF 13.35 Millionen verkauft. Aufgrund der 2018 durchgeführten Renovierungsarbeiten, die zu einer erheblichen Wertsteigerung gegenüber den Anschaffungskosten führten, beschloss die Fondsleitung, die Liegenschaft zu verkaufen, als der Immobilienmarkt Anfang 2025 Anzeichen einer Erholung zeigte.

Drei weitere Liegenschaften, die ihren Spitzenertrag erreicht hatten, wurden veräussert. Die Objekte befinden sich an der Promenade des Champs-Frêchets 20 und 24 in Meyrin (GE) sowie an der Avenue Jean-Marie Musy 5 in Freiburg (FR). Sie boten kein Wachstumspotenzial mehr. Der Verkauf der Liegenschaften für insgesamt CHF 19.64 Millionen ermöglicht zudem eine Optimierung des Portfoliomanagements.

Parallel dazu wurden im Rahmen des Verkaufsprozesses von Stockwerkeigentum in der Liegenschaft Solarstrasse 23–31 in Winterthur (ZH) sieben Wohnungen für insgesamt CHF 4.30 Millionen verkauft. Die drei übrigen Eingänge dieser Liegenschaft bleiben als Mietobjekte im Portfolio erhalten.

Darüber hinaus markiert der Verkauf der letzten sechs Stockwerkeigentumsanteile der Liegenschaft Via Tommaso Rodari 20A in Bellinzona (TI) für insgesamt CHF 3.10 Millionen den Rückzug des Fonds Realstone RSF aus dieser geografischen Region. Damit ist diese Region nicht mehr Teil seiner Anlagestrategie.

Der Gesamtverkaufserlös im Berichtsjahr belief sich auf CHF 40.35 Millionen und wurde in Projekte mit höherer Wertsteigerung reinvestiert.

Auf der Passivseite der Vermögensrechnung ist die starke Veränderung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten durch eine Privatplatzierung in Höhe von CHF 50 Millionen bei einem institutionellen Investor zu einem attraktiven Zinssatz zu erklären. Die Anlagerendite verbesserte sich deutlich und belief sich zum 31. März 2025 auf 6.70 % gegenüber 0.47 % im Vorjahr.

Ergebnis des Berichtsjahres

Der Fonds Realstone RSF verzeichnete im Berichtsjahr mit CHF 94.64 Millionen (+2.47 %) ein erneutes Wachstum seiner Mieteinnahmen. Dieser Anstieg ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen.

Im Berichtsjahr verzeichnet der Fonds Realstone RSF ein weiteres Ertragswachstum auf CHF 94.64 Millionen (+2.47 %)

Erstens sank die Mietzinsausfallrate bei den Gewerbeflächen dank der Massnahmen zur Reduzierung der Leerstände im Berichtsjahr auf 6.65 % und damit um 17.69 % gegenüber dem Vorjahr. Bereits in den drei vorangegangenen Geschäftsjahren war die Mietzinsausfallrate stark zurückgegangen. Einerseits konnten im Berichtsjahr CHF 723'121.- eingenommen werden, da im Vorjahr gewerbliche Mietverträge unterzeichnet wurden. Andererseits wurden zusätzliche gewerbliche Mietverträge für 4099 m² abgeschlossen, hauptsächlich für die Liegenschaften In der Luberzen 40-42 in Urdorf (ZH), im Quartier Oberdorf in Horgen (ZH), an der Zentralstrasse/Schulhausstrasse in Ebikon (LU) und am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE). Diese neu abgeschlossenen Mietverträge haben die Einnahmen bereits mit ihrem Inkrafttreten um 492'044 CHF erhöht. Insgesamt generieren diese gewerblichen Mietverträge somit zusätzliche Einnahmen in Höhe von 1.22 Millionen CHF.

Zweitens generierten die im Berichtsjahr neu übergebenen Liegenschaften zusätzliche Erträge von CHF 4.96 Millionen, die die Erträge aus den Vorjahr verkauften Liegenschaften in Höhe von CHF 4.95 Millionen kompensierten. Im nächsten Geschäftsjahr könnten sich die zusätzlichen Erträge aus dem ganzjährigen Besitz dieser Liegenschaften auf rund CHF 6 Millionen belaufen.

Drittens haben die vier im Vorjahr erworbenen Liegenschaften — Stüssistrasse 83 in Zürich (ZH), Willestrasse 5-7 in Spreitenbach (AG), Rotkornstrasse 9, 11A-11B in Oberkulm (AG) und Hardackerstrasse 2 in Untersiggenthal (AG) — erzielten ebenfalls zusätzliche Erträge in Höhe von rund CHF 1.08 Millionen für ein volles Geschäftsjahr.

Schliesslich führte die Fondsleitung mit der Bewirtschaftung der bestehenden Liegenschaften zu einem organischen Wachstum von 1.60 % bzw. CHF 1.27 Millionen.

Mittelbindungen in Höhe von CHF 3.59 Millionen wurden in der Bilanz aktiviert. Diese stammen aus den verschiedenen oben genannten Projekten und wurden anteilmässig bis zum Zeitpunkt ihrer jeweiligen Fertigstellung abgegriffen.

Die Erträge aus der Installation von Photovoltaikanlagen tragen mit CHF 149'730.- zu den sonstigen Erträgen des Fonds bei, was einem Anstieg von 17.89 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der deutliche Anstieg der Mieteinnahmen infolge der verschiedenen Lieferungen gleicht den Rückgang der aktivierten Bauzinsen aus und führt somit zu einem Total der Erträge von CHF 99.81 Millionen, was einem Anstieg von CHF 2.28 Millionen gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Totalaufwand sank um 6.44 % auf CHF 54.76 Millionen. Nach einem Höchststand im Vorjahr und der Beruhigung der Zinsmarktsituation konnte der Hypothekaraufwand um 11 % auf CHF 12.48 Millionen reduziert werden. Dank verschiedener Gelegenheiten auf dem Hypothekenmarkt konnten die gewichteten durch-

Die Fondsleitung führte mit der Bewirtschaftung der bestehenden Liegenschaften zu einem organischen Wachstum von 1.60 % bzw. CHF 1.27 Millionen

schnittlichen Zinskosten von 1.84 % zum 31. März 2024 auf 1.38 % gesenkt und die durchschnittliche Restlaufzeit von 1.69 Jahren zum 31. März 2024 auf 1.51 Jahre gehalten werden.

Die ordentlichen und ausserordentlichen Unterhaltskosten sind insgesamt stabil. Im Verhältnis zu den Anschaffungskosten der Liegenschaften bleibt der Gesamtaufwand für Unterhalt auf einem sehr niedrigen Niveau, was auf die Bauqualität der Immobilien zurückzuführen ist, von denen mehr als die Hälfte weniger als fünfzehn Jahre alt sind.

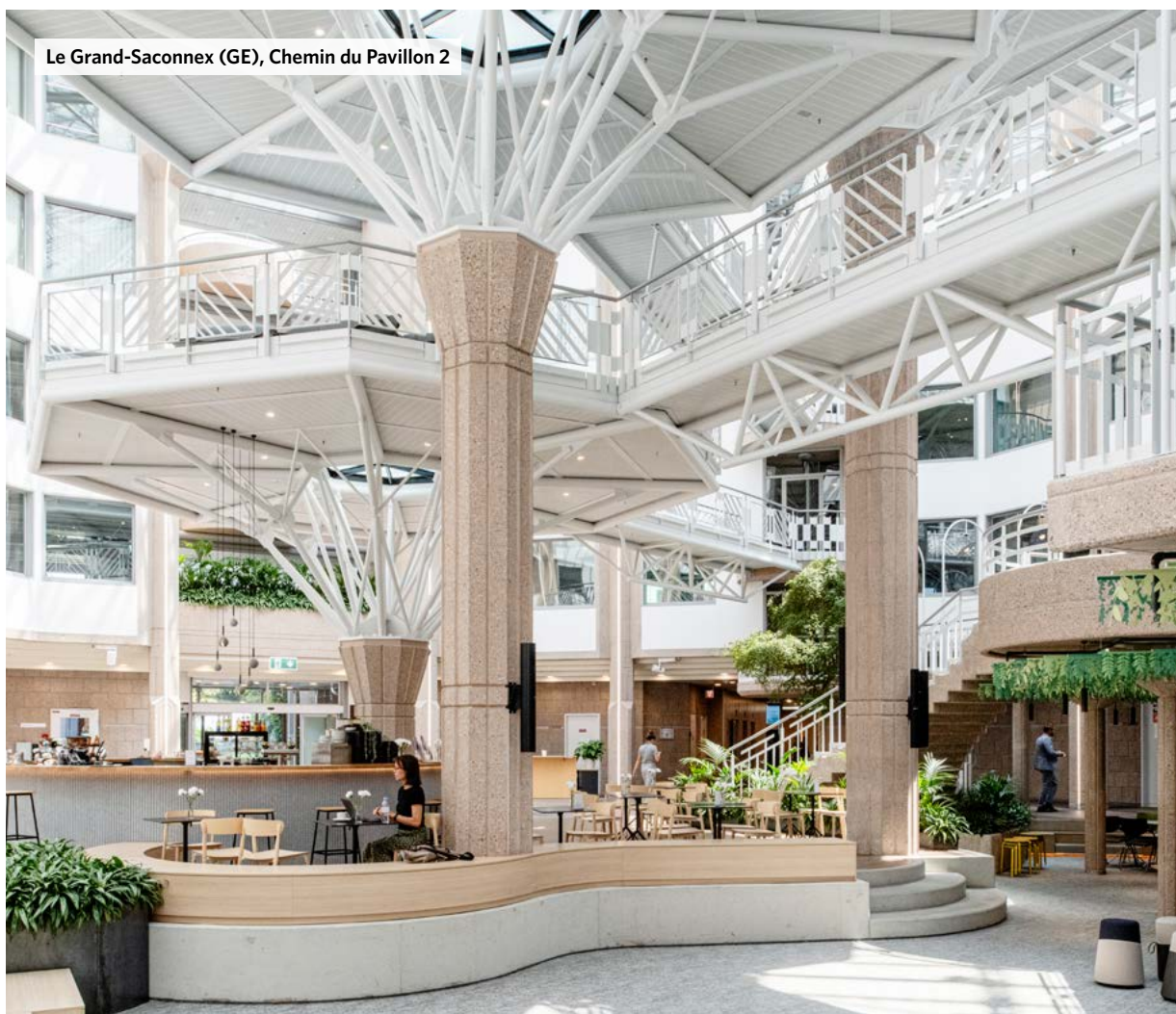
Die Liegenschaftsaufwand sind um CHF 675'186.- gesunken. Dank der Unterzeichnung zahlreicher gewerblicher Mietverträge im Laufe des Geschäftsjahres können die Betriebskosten für diese Flächen nun vertraglich nach dem Nebenkostenprinzip an die Mieter weiterberechnet werden, während sie bei Leerstand zuvor zu Lasten des Eigentümers gingen. Dies führt zu einer deutlichen Senkung der Kosten zulasten des Fonds Realstone RSF, insbesondere für die Liegenschaften am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) und an der Route de Mont-Carmel 1-3-5 in Givisiez (FR).

Die direkten Steuern sind rückläufig. Dies ist zum Teil auf zwei Gründe zurückzuführen. Der erste Grund ist die Erhöhung des Kapitalisierungssatzes im Kanton Genf. Dies führt zu niedrigeren Steuerwerten und damit zu einer um CHF 294'857.- geringeren Steuerbelastung für die Liegenschaften in Genf. Der zweite Grund liegt in der Umschichtung von Kapital — seit zwei Geschäftsjahren — in Immobilien in steuerlich attraktiveren Kantonen. Der Verkauf von Immobilien und der anschliessende Erwerb in diesen Kantonen haben zu einer Verringerung der Steuerbelastung geführt. Der Anteil der Steuern auf Liegenschaftserträge sinkt somit auf 6.89 % gegenüber 7.25 % zum 31. März 2024.

Die Verbesserung der Erträge sowie die Optimierung der Aufwendungen ermöglichen einen hervorragenden Nettoertrag von CHF 45.05 Millionen (+12.14 %) bzw. CHF 3.36 pro Anteil, gegenüber CHF 2.99 pro Anteil zum 31. März 2024. Diese Entwicklung ist weitgehend auf die Erträge aus den übergebenen Liegenschaften, den Rückgang der Hypothekaraufwendungen sowie die Optimierung der Liegenschaftskosten zurückzuführen.

Die realisierten Kapitalgewinne und -verluste im Zusammenhang mit den oben genannten Verkäufen sind im Vergleich zu den aussergewöhnlich hohen Werten des Vorjahres rückläufig.

Schliesslich stehen die positiven Neubewertungen in starkem Kontrast zum Vorjahreswert. Diese deutliche Neubewertung ist einerseits auf die Projektabnahmen zurückzuführen, andererseits aber auch auf die Senkung der von den unabhängigen Experten im Rahmen der jährlichen Neubewertung der Liegenschaften des Fonds verwendeten Diskontsätze. Die Eigenkapitalrendite (ROE) hat sich auf 6.48 % gegenüber 0.45 % zum 31. März 2024 verbessert.



Le Grand-Saconnex (GE), Chemin du Pavillon 2

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 31.03.2025 CHF	am 31.03.2024 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	3'119'451.66	5'307'584.76
Grundstücke		
Wohnbauten	1'766'610'000.00	1'344'409'000.00
Gemischte Liegenschaften	225'506'000.00	289'021'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	487'318'000.00	480'822'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	11'720'000.00	268'807'000.00
Total Grundstücke	2'491'154'000.00	2'383'059'000.00
Sonstige Vermögenswerte	74'543'324.40	45'871'241.47
Gesamtvermögen des Fonds	2'568'816'776.06	2'434'237'826.23
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	345'509'500.00	333'391'500.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	158'411'266.67	72'015'027.20
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	300'098'000.00	340'276'000.00
Total Passiven	804'018'766.67	745'682'527.20
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'764'798'009.39	1'688'555'299.03
Geschätzte Liquidationssteuern	-55'663'387.85	-36'785'334.63
Nettofondsvermögen	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Ausschüttung	-49'637'316.70	-47'624'993.48
Saldo der Anteilsbewegungen	—	—
Gesamterfolg	107'001'973.84	7'653'863.02
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	13'415'491	13'415'491
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	13'415'491	13'415'491
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	127.40	123.12
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	11'487'860.25	9'885'780.66
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Erfolgsrechnung

	vom 01.04.2024 bis zum 31.03.2025 CHF	vom 01.04.2023 bis zum 31.03.2025 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	94'635'731.38	92'355'905.83
Erträge der Bankguthaben	2'405.15	—
Aktivierte Bauzinsen	3'594'237.52	5'136'818.65
Sonstige Erträge	1'577'952.46	1'205'762.53
Total Ertrag	99'810'326.51	98'698'487.01
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	12'475'616.43	14'017'933.93
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5'547'647.48	5'908'274.76
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	867'373.24	407'287.27
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	7'862'365.59	8'537'551.66
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'488'333.76	2'706'896.65
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	6'231'483.24	6'163'506.00
Abschreibungen auf Grundstücken	513'787.27	592'965.50
Direkte Steuern	5'349'769.84	6'696'580.09
Schätzungs- und Prüfaufwand	255'812.57	300'772.29
Bankspesen	165'516.47	99'996.28
Publikations-, Druck- und andere Kosten	112'433.80	80'349.37
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	11'928'000.00	12'051'084.88
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	958'102.29	959'289.84
Total Aufwand	54'756'241.98	58'522'488.52
Erfolg		
Nettoertrag	45'054'084.53	40'175'998.49
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'848'731.77	20'996'147.61
Realisierter Erfolg	46'902'816.30	61'172'146.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	60'099'157.54	-53'518'283.08
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	107'001'973.84	7'653'863.02
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	46'902'816.30	61'172'146.10
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	17'760'420.68	13'806'247.89
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	14'229'923.34	6'649'266.73
Zur Verteilender Erfolg	78'893'160.32	81'627'660.72
Ausgeschüttete Erfolg	44'941'894.85	36'221'825.70
Ausgeschüttetes Kapital	4'963'731.67	13'415'491.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	49'905'626.52	49'637'316.70
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	17'872'610.36	17'760'420.68
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	11'114'923.44	14'229'923.34
Total Vortrag auf neue Rechnung	28'987'533.80	31'990'344.02

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ CHF Satz vom bis zum

Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 31. März 2025

Kurzfristige Hypotheken

Variabel	85'000'000.00	1.24 %	25.06.2020	01.04.2025
Variabel	3'030'000.00	1.24 %	27.09.2022	01.04.2025
Variabel	20'005'000.00	1.24 %	28.09.2022	01.04.2025
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.2025	01.04.2025
Fix	21'010'000.00	1.51 %	02.04.2016	01.04.2025
Fix	20'000'000.00	1.19 %	14.03.2025	14.04.2025
Fix	45'000'000.00	1.70 %	30.04.2024	30.04.2025
Fix	9'368'000.00	1.20 %	07.05.2017	06.05.2025
Fix	22'799'000.00	1.18 %	14.02.2025	14.05.2025
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.2015	30.06.2025
Variabel	30'497'500.00	1.26 %	31.03.2025	30.06.2025
Fix	7'000'000.00	2.15 %	16.10.2023	16.10.2025
Fix	17'400'000.00	1.00 %	09.05.2016	26.11.2025
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2015	31.12.2025
Fix	10'000'000.00	0.63 %	26.06.2020	11.01.2026
Fix	25'000'000.00	1.95 %	05.11.2022	05.02.2026

Total kurzfristige Hypotheken 345'509'500.00

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.12.2017	30.06.2026
Fix	3'950'000.00	2.17 %	13.10.2023	13.10.2026
Fix	4'800'000.00	1.99 %	11.12.2023	11.12.2026
Fix	7'600'000.00	1.88 %	14.01.2024	13.01.2027
Fix	4'645'500.00	1.60 %	27.03.2024	27.03.2027
Fix	12'577'500.00	1.21 %	09.06.2018	08.06.2027
Fix	20'000'000.00	2.29 %	15.06.2023	15.06.2027
Fix	7'000'000.00	0.74 %	28.06.2019	27.06.2027
Fix	8'000'000.00	2.11 %	16.10.2023	16.10.2027
Fix	20'000'000.00	1.18 %	06.11.2024	06.11.2027
Fix	11'000'000.00	0.50 %	01.12.2020	30.11.2027
Fix	15'000'000.00	0.85 %	26.06.2020	11.01.2028
Fix	10'000'000.00	1.85 %	11.01.2024	11.01.2028
Fix	10'000'000.00	2.57 %	16.03.2023	16.03.2028
Fix	10'000'000.00	1.71 %	27.03.2024	27.03.2028
Fix	30'000'000.00	1.30 %	31.03.2018	31.03.2028
Fix	6'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fix	8'500'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fix	30'000'000.00	2.25 %	07.07.2023	07.07.2028
Fix	4'000'000.00	1.00 %	01.04.2011	30.09.2028
Fix	5'940'000.00	1.00 %	01.10.2016	30.09.2028
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.2019	06.03.2029
Fix	5'000'000.00	1.62 %	27.03.2024	27.03.2029
Fix	10'000'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2030
Fix	3'500'000.00	1.23 %	31.03.2025	31.03.2030

Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre) 259'113'000.00

Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)

Fix	6'000'000.00	1.95 %	15.04.2023	15.04.2030
Fix	3'985'000.00	1.95 %	30.06.2023	30.06.2030
Fix	1'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2031
Fix	20'000'000.00	1.31 %	06.11.2024	06.11.2031
Fix	10'000'000.00	1.37 %	06.11.2024	06.11.2033

**Total langfristige Hypotheken
(länger als 5 Jahre)**
40'985'000.00
Total langfristige Hypotheken
300'098'000.00
**Andere kurzfristige, nicht
hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten**

Andere Fix Kredite	60'000'000.00	0.75 %	31.01.2025	30.05.2025
Andere Fix Kredite	15'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	16.06.2025
Andere Fix Kredite	20'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	14.08.2025

**Total andere kurzfristige, nicht
hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten**
95'000'000.00
**Total der zinstragenden Hypotheken und ande-
ren hypothekarisch und nicht hypothekarisch be-
sicherten Verbindlichkeiten zum 31. März 2025**
740'607'500.00
1.38 %
**Durchschnittliche Restlaufzeit
der Fremdfinanzierungen**
1.52 Jahr

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Variabel	24'299'000.00	2.12 %	24.08.2020	29.04.2024
Variabel	85'000'000.00	1.96 %	25.06.2020	30.04.2024
Variabel	69'155'000.00	2.07 %	28.09.2022	30.04.2024
Variabel	13'750'000.00	2.12 %	10.07.2023	30.04.2024
Variabel	45'000'000.00	2.15 %	01.09.2023	30.04.2024
Variabel	45'597'500.00	2.53 %	16.01.2024	30.04.2024
Variabel	18'500'000.00	2.13 %	30.03.2022	15.05.2024
Variabel	3'090'000.00	2.07 %	27.09.2022	30.06.2024
Fix	6'000'000.00	1.75 %	15.09.2015	16.09.2024
Fix	8'500'000.00	1.76 %	30.09.2015	30.09.2024
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.2015	27.02.2025
Fix	6'000'000.00	1.76 %	16.09.2024	31.03.2025
Fix	8'500'000.00	1.73 %	30.09.2024	31.03.2025

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

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

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe	0.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	35'344'217.96

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

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

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.48 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %

Vergütung an die Depotbank

Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19 Ziff. 11)	125.-/Position	125.-/Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19 Ziff. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in Art. 19 des Fondsvertrags aufgelistet sind, an die Investoren verrechnet werden.

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung zahlt keine Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebstätigkeit im Zusammenhang mit den

Vertriebstätigkeiten aus dem Element «Vermarktung» der Verwaltungskommission an Vertriebstäger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art.19 Ziff. 10). Die Fondsleitung zahlt keine Rabatte im Sinne der Bestimmungen der AMAS Verhaltensregeln (5. August und 23. September 2021), die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft sind.

Dividendenausschüttung

Für das am 31. März 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 49'905'626.52 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 3.72 pro Anteil entspricht. Die Coupons Nr. 29 und 30 können am 2. Juli 2025 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 29 aus der Rendite des Immobilienvermögens	3.35
Coupon Nr. 30 aus dem Kapitalgewinn des Immobilienvermögens	0.37
Total	3.72

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

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

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

Die Discounted Cash Flow Methode (DCF) 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 Verkehrs-

wert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkennntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträge, usw.).

Der gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, beträgt 4.16 % (31. März 2024: 3.94 %). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.16 % und 5.32 % (31. März 2024: zwischen 3.34 % und 5.43 %).

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz ist von 3.03 % (31. März 2024) auf 2.91 % (31. März 2025) gesunken und die Sätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 2.14 % und 4.28 % (31. März 2024: zwischen 2.57 % und 4.34 %).

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, ist von 3.04 % (31. März 2024) auf 2.99 % (31. März 2025) gesunken. Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 31. März 2025 zwischen 2.41 % und 4.28 % (31. März 2024: zwischen 2.59 % und 4.38 %).

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Die an die Revisionsstelle gezahlten Honorare betragen CHF 119'200 (31.03.2024: CHF 119'200). Dieser Betrag betrifft die Prüfung des Jahresabschlusses.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Transaktionen

- Erwerb einer Wohnbauten Rue de l'Écluse 30-38 in Neuenburg (NE) am 9. April 2025 für CHF 92.50 Millionen.

Änderungen des Fondsvertrags, die am 20. Juni 2025 in Kraft getreten sind:

- Änderung von Art. 8 Ziff. 4 um einen Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» hinzufügen, der das Ziel von Netto-Null CO₂-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 verfolgt. Das CO₂-Emissionsziel wurde auf 10 kg/m²/Jahr angepasst, gemäss den methodologischen Grundlagen des REIDA-Standards und den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (Rundschreiben Nr. 06/2023).

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Käufe

Keine Käufe für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
TI, Bellinzzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	06.05.2024	615'000
TI, Bellinzzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	24.05.2024	480'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Frèchets 20	Wohnbauten	28.06.2024	5'450'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Frèchets 24	Gemischte Liegenschaften	28.06.2024	6'390'000
FR, Freiburg, Avenue Jean-Marie-Musy 5	Wohnbauten	29.07.2024	7'800'000
TI, Bellinzzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	30.09.2024	550'000
TI, Bellinzzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	10.12.2024	545'000
TI, Bellinzzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung	15.01.2025	445'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29, 31	STWE, eine Wohnung	14.02.2025	560'000
TI, Bellinzzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung	26.02.2025	425'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29, 31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	05.03.2025	557'000
GE, Genf, Rue de Montchoisy 7	Wohnbauten	17.03.2025	13'350'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29, 31	STWE, eine Wohnung	20.03.2025	530'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29, 31	STWE, eine Wohnung + Motorradplatz + ein Fahrradplatz	19.03.2025	570'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29, 31	STWE, eine Wohnung	25.03.2025	575'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29, 31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	26.03.2025	582'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29, 31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + ein Fahrradplatz	26.03.2025	923'000
Total Verkäufe			40'347'000

Liste der während des Geschäftsjahres zwischen zwei Immobilienfonds Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitung verwaltet werden

Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

Liste der Transaktionen, die mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG in Verbindung mit Art. 32a KKV abgeschlossen wurden

Der Verkauf der Liegenschaften in Promenade des Champs-Frèchets 20 und Promenade des Champs-Frèchets 24 in Meyrin (GE) wurde von der FINMA in Anwendung von Art. 32a Abs. 1 KKV in Verbindung mit Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG genehmigt. Die Transaktionskosten entsprechen dem Marktpreis im Sinne von Art. 32a Abs. 1 lit. c KKV.

06

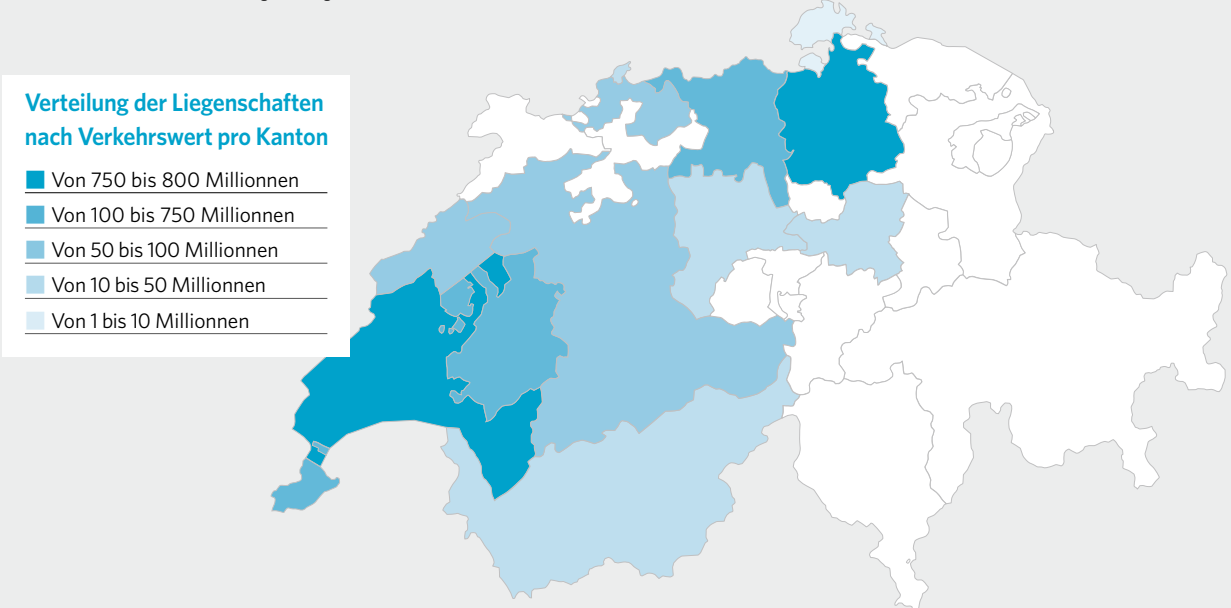
Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ			Kennzahlen des Land	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 4'056/251'632 m²	Verkehrswert VW 2'491'154'000 CHF	Mieterspiegel MS 105'008'075 CHF	Verhältnis MS/VW 4.22 %
	Gewerbeflächen 141'450 m²	Mietzinseinnahmen* 94'038'541 CHF	Gestehungskosten GK 2'236'077'315 CHF	Verhältnis MS/GK 4.70 %
			Leerstand Berichtsperiode** 6.48 %	
			Leerstand März 2025 5.19 %	

* Die gesamten Mietzinseinnahmen stimmen nicht mit denen in der Erfolgsrechnung überein. Dies ist auf die Immobilienverkäufe während des Geschäftsjahres zurückzuführen.
 ** Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 8 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden weder die Mietzinsausfall noch die Immobilienverkäufe in die Berechnung einbezogen.



	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Verteilung der Liegenschaften pro Kanton				
Zürich	31.87 %	793'932'000	3.53 %	6.62 %
Waadt	30.90 %	769'777'000	3.96 %	1.78 %
Freiburg	8.71 %	217'057'000	4.94 %	2.03 %
Aargau	8.32 %	207'387'000	4.24 %	3.28 %
Genf	6.69 %	166'546'000	6.11 %	28.84 %
Neuenburg	3.16 %	78'710'000	5.81 %	2.21 %
Bern	3.12 %	77'720'000	3.98 %	2.72 %
Basel-Landschaft	2.80 %	69'740'000	5.21 %	8.48 %
Wallis	1.62 %	40'460'000	5.43 %	0.99 %
Luzern	1.29 %	32'140'000	4.95 %	22.87 %
Basel-Stadt	0.73 %	18'115'000	4.59 %	2.50 %
Schwyz	0.44 %	11'030'000	4.09 %	6.42 %
Schaffhausen	0.34 %	8'540'000	4.90 %	11.92 %
Total	100 %	2'491'154'000	4.22 %	6.48 %

Zusammensetzung des Bestands



Wohnbauten

Gewerbebauten

Gemischte

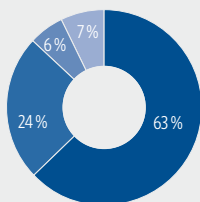
Bauprojekte

Verteilung der Liegenschaften pro Typ

Wohnungen [Anzahl]	3'648	28	380	—
Wohnflächen [m²]	224'784	3'064	23'784	—
Gewerbeflächen [m²]	20'194	101'279	19'977	—
Mieteinnahmen [CHF]	61'069'784	23'035'400	9'919'857	13'500
Mieterspiegel MS [CHF]	66'538'024	27'963'394	10'506'657	—
Gestehungskosten GK [CHF]	1'478'587'010	534'416'934	210'227'231	12'846'141
Verkehrswert VW [CHF]	1'766'610'000	487'318'000	225'506'000	11'720'000
Verhältnis MS/VW	3.77 %	5.74 %	4.66 %	0.00 %
Verhältnis MS/EP	4.50 %	5.23 %	5.00 %	0.00 %

Aufteilung nach Makronoten[•]

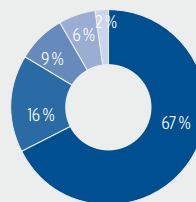
nach Verkehrswert zum 31. März 2025



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	63 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	24 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	6 %
■ Makronote zwischen 2.5 und 3.5	7 %

Aufteilung nach Nutzung

nach Mieteinnahmen zum 31. März 2025



■ Wohnungen	67 %
■ Ladenflächen	16 %
■ Büros	9 %
■ Parkplätze	6 %
■ Sonstige	2 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. September 2025 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Realstone RSF.

[•] Makronoten, die von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 31. März 2025.

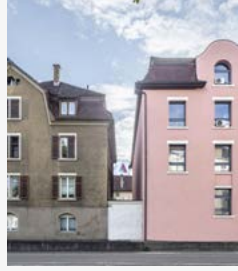
Liegenschaftsbestand

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2024 gemäss der Methodologie REIDA erstellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 421/28'961 m²	Mieterspiegel MS 8'800'067 CHF	Verhältnis MS/VW 4.24 %
	 Gewerbeflächen 6'534 m²	Mieteinnahmen 8'463'158 CHF	Verhältnis MS/GK 4.47 %
		Verkehrswert VW 207'387'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 3.28 %
		Gestehungskosten GK 196'996'677 CHF	Leerstand März 2025 3.11 %

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'196'861 CHF	Verhältnis MS/VW 4.26 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 71/4'992 m²	Mieteinnahmen 1'133'359 CHF	Verhältnis MS/GK 4.85 %
	 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 28'100'000 CHF	Leerstand März 2025 5.26 %
		Gestehungskosten GK 24'674'953 CHF	
		 Heizung Gas	CO ₂ B 20.92
		 Photovoltaik-Leistung 64.68 kW	EI D 125.73

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieterspiegel MS 760'630 CHF	Verhältnis MS/VW 4.77 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 40/1'078 m²	Mieteinnahmen 733'504 CHF	Verhältnis MS/GK 6.14 %
	 Gewerbeflächen 671 m²	Verkehrswert VW 15'930'000 CHF	Leerstand März 2025 3.08 %
		Gestehungskosten GK 12'383'072 CHF	
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ B 24.53
			EI E 156.48

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieterspiegel MS 150'394 CHF	Verhältnis MS/VW 5.18 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 2/150 m²	Mieteinnahmen 131'340 CHF	Verhältnis MS/GK 3.58 %
	 Gewerbeflächen 913 m²	Verkehrswert VW 2'902'000 CHF	Leerstand März 2025 9.05 %
		Gestehungskosten GK 4'204'553 CHF	
		 Heizung Heizöl	

LENZBURG

Marktmattenstrasse 1, 4, 7, 8, 10, 12, 18



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	122/7'264 m ²
	Gewerbeflächen - m ²

Mieterspiegel MS
2'033'685 CHF
Mieteinnahmen
1'988'197 CHF
Verkehrswert VW
48'230'000 CHF
Gestehungskosten GK
42'046'496 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.22 %	1.90 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
4.84 %	0.90 %

	Heizung		C 33.05
	Gas		E 188.99
	Photovoltaik-Leistung		
	183.34 kW		

OBERKULM

Rotkornstrasse 9, 11A, 11B



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	38/2'650 m ²
	Gewerbeflächen - m ²

Mieterspiegel MS
749'448 CHF
Mieteinnahmen
712'600 CHF
Verkehrswert VW
17'170'000 CHF
Gestehungskosten GK
16'537'188 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.36 %	4.26 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
4.53 %	3.27 %

	Heizung		A 0.57
	Wärmepumpe		C 88.23

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



	Typ
	Kommerziell genutzte Liegenschaften
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	-/- m ²
	Gewerbeflächen 1'777 m ²

Mieterspiegel MS
304'717 CHF
Mieteinnahmen
312'661 CHF
Verkehrswert VW
16'650'000 CHF
Gestehungskosten GK
18'820'306 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
1.83 %	-2.41 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
1.62 %	0.00 %

	Heizung
	Gas

SPREITENBACH

Willestrasse 5, 7



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	32/2'960 m ²
	Gewerbeflächen 306 m ²

Mieterspiegel MS
807'803 CHF
Mieteinnahmen
798'468 CHF
Verkehrswert VW
22'230'000 CHF
Gestehungskosten GK
21'743'222 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
3.63 %	0.96 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
3.72 %	0.36 %

	Heizung
	Pellets

UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	14/1'181 m ²
	Gewerbeflächen - m ²

Mieterspiegel MS
330'372 CHF
Mieteinnahmen
264'920 CHF
Verkehrswert VW
8'025'000 CHF
Gestehungskosten GK
8'144'964 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.12 %	20.51 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
4.06 %	16.92 %

	Heizung		A 5.74
	Fernheizung		B 76.78

WILDEGG

Bruggerstrasse 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
18/1'578 m²
 Gewerbeflächen
267 m²

Mieterspiegel MS
423'566 CHF
 Mieteinnahmen
413'683 CHF
 Verkehrswert VW
9'770'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'268'886 CHF

Verhältnis MS/VW
4.34 %
 Verhältnis MS/GK
4.12 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.60 %
 Leerstand März 2025
5.31 %

Heizung
Fernheizung

A 5.52

B 70.58

WILDEGG

Bruggerstrasse 11A, 11B, 11C, 11D



Typ
Gemischte Bauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
38/4'123 m²
 Gewerbeflächen
2'567 m²

Mieterspiegel MS
1'377'166 CHF
 Mieteinnahmen
1'332'230 CHF
 Verkehrswert VW
26'950'000 CHF
 Gestehungskosten GK
25'730'093 CHF

Verhältnis MS/VW
5.11 %
 Verhältnis MS/GK
5.35 %
 Leerstand Berichtsperiode
2.44 %
 Leerstand März 2025
3.60 %

Heizung
Fernheizung

A 3.28

B 43.49

WILDEGG

Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
46/2'985 m²
 Gewerbeflächen
33 m²

Mieterspiegel MS
665'425 CHF
 Mieteinnahmen
642'197 CHF
 Verkehrswert VW
11'430'000 CHF
 Gestehungskosten GK
12'442'944 CHF

Verhältnis MS/VW
5.82 %
 Verhältnis MS/GK
5.35 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.36 %
 Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

B 18.69

F 231.86

BASEL-LANDSCHAFT

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
178/12'273 m²



Gewerbeflächen
2'999 m²

Mieterspiegel MS
3'634'940 CHF

Mieteinnahmen
3'280'876 CHF

Verkehrswert VW
69'740'000 CHF

Gestehungskosten GK
67'322'074 CHF

Verhältnis MS/VW
5.21 %

Verhältnis MS/GK
5.40 %

Leerstand Berichtsperiode
8.48 %

Leerstand März 2025
6.28 %

MÜNCHENSTEIN

Therwilerstrasse 10, 12



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'525 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
438'262 CHF

Mieteinnahmen
411'046 CHF

Verkehrswert VW
11'230'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'477'663 CHF

Verhältnis MS/VW
3.90 %

Verhältnis MS/GK
4.62 %

Leerstand Berichtsperiode
3.27 %

Leerstand März 2025
6.85 %



Heizung
Gas



CO₂ B 15.88



EI C 92.73

MUTTENZ

Eptingerstrasse 22



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'053 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
261'432 CHF

Mieteinnahmen
168'502 CHF

Verkehrswert VW
5'800'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'483'959 CHF

Verhältnis MS/VW
4.51 %

Verhältnis MS/GK
4.77 %

Leerstand Berichtsperiode
35.51 %

Leerstand März 2025
21.70 %



Heizung
Heizöl



CO₂ C 32.55



EI D 136.52

PRATTELN

Wyhlenstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
124/7'968 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'787'561 CHF

Mieteinnahmen
1'649'756 CHF

Verkehrswert VW
32'240'000 CHF

Gestehungskosten GK
30'691'671 CHF

Verhältnis MS/VW
5.54 %

Verhältnis MS/GK
5.82 %

Leerstand Berichtsperiode
6.20 %

Leerstand März 2025
2.79 %



Heizung
Fernheizung



CO₂ A 10.48



EI D 130.75

REINACH

Niederbergstrasse 1



Typ
Gemischte Bauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'727 m²



Gewerbeflächen
2'999 m²

Mieterspiegel MS
1'147'685 CHF

Mieteinnahmen
1'051'572 CHF

Verkehrswert VW
20'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
21'668'781 CHF

Verhältnis MS/VW
5.61 %

Verhältnis MS/GK
5.30 %

Leerstand Berichtsperiode
7.79 %

Leerstand März 2025
8.00 %



Heizung
Heizöl



CO₂ D 46.03



EI E 193.70

BASEL-STADT

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'768 m²



Gewerbeflächen
469 m²

Mieterspiegel MS

832'308 CHF

Mieteinnahmen

781'667 CHF

Verkehrswert VW

18'115'000 CHF

Gestehungskosten GK

20'074'846 CHF

Verhältnis MS/VW

4.59 %

Verhältnis MS/GK

4.15 %

Leerstand Berichtsperiode

2.50 %

Leerstand März 2025

0.00 %

BASEL

Hochstrasse 66



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/541 m²



Gewerbeflächen
62 m²

Mieterspiegel MS

194'136 CHF

Mieteinnahmen

194'156 CHF

Verkehrswert VW

4'740'000 CHF

Gestehungskosten GK

4'192'847 CHF

Verhältnis MS/VW

4.10 %

Verhältnis MS/GK

4.63 %

Leerstand Berichtsperiode

0.00 %

Leerstand März 2025

0.00 %



Heizung
Fernheizung



CO₂ A 5.88



EI B 70.59

BASEL

Luzernerring 91, 93



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
8/1'198 m²



Gewerbeflächen
152 m²

Mieterspiegel MS

298'320 CHF

Mieteinnahmen

271'771 CHF

Verkehrswert VW

6'510'000 CHF

Gestehungskosten GK

8'067'709 CHF

Verhältnis MS/VW

4.58 %

Verhältnis MS/GK

3.70 %

Leerstand Berichtsperiode

0.00 %

Leerstand März 2025

0.00 %



Heizung
Fernheizung



CO₂ A 8.30



EI C 100.23

BASEL

Maulbeerstrasse 31



Typ
Gemischte Bauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/624 m²



Gewerbeflächen
145 m²

Mieterspiegel MS

200'808 CHF

Mieteinnahmen

198'715 CHF

Verkehrswert VW

3'465'000 CHF

Gestehungskosten GK

3'653'775 CHF

Verhältnis MS/VW

5.80 %

Verhältnis MS/GK

5.50 %

Leerstand Berichtsperiode

0.00 %

Leerstand März 2025

0.00 %



Heizung
Fernheizung



CO₂ A 8.83



EI C 105.36

BASEL

Maulbeerstrasse 33



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
7/405 m²



Gewerbeflächen
110 m²

Mieterspiegel MS

139'044 CHF

Mieteinnahmen

117'025 CHF

Verkehrswert VW

3'400'000 CHF

Gestehungskosten GK

4'160'515 CHF

Verhältnis MS/VW

4.09 %

Verhältnis MS/GK

3.34 %

Leerstand Berichtsperiode

14.62 %

Leerstand März 2025

0.00 %



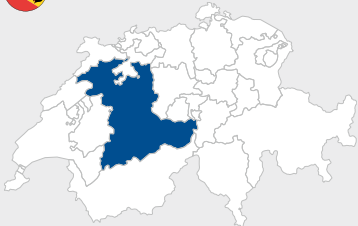
Heizung
Fernheizung

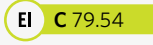


CO₂ A 10.45



EI D 125.43

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 132/8'871 m²	Mieterspiegel MS 3'095'544 CHF	Verhältnis MS/VW 3.98 %
	 Gewerbeflächen 2'157 m²	Mieteinnahmen 3'002'418 CHF	Verhältnis MS/GK 4.42 %
		Verkehrswert VW 77'720'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.72 %
		Gestehungskosten GK 69'959'613 CHF	Leerstand März 2025 2.58 %

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 3'095'544 CHF	Verhältnis MS/VW 3.98 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 132/8'871 m²	Mieteinnahmen 3'002'418 CHF	Verhältnis MS/GK 4.42 %
	 Gewerbeflächen 2'157 m²	Verkehrswert VW 77'720'000 CHF	Leerstand März 2025 2.58 %
		Gestehungskosten GK 69'959'613 CHF	
		 Heizung Pellets	
			

FREIBURG

Kennzahlen des Kantons



	Wohnungen (Anz./Fläche) 559/25'279 m²
	Gewerbeflächen 14'237 m²

Mieterspiegel MS 10'716'347 CHF
Mieteinnahmen 10'493'408 CHF
Verkehrswert VW 217'057'000 CHF
Gestehungskosten GK 200'970'451 CHF

Verhältnis MS/VW 4.94 %
Verhältnis MS/GK 5.33 %
Leerstand Berichtsperiode 2.03 %
Leerstand März 2025 1.40 %

FREIBURG

Route des Arsenaux 6, 8, 10



	Typ Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche) 234/11'376 m²
	Gewerbeflächen 2'096 m²

Mieterspiegel MS 4'088'340 CHF
Mieteinnahmen 4'062'837 CHF
Verkehrswert VW 93'340'000 CHF
Gestehungskosten GK 79'908'014 CHF

Verhältnis MS/VW 4.38 %	Leerstand Berichtsperiode 1.18 %
Verhältnis MS/GK 5.12 %	Leerstand März 2025 0.94 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ A 5.15



Photovoltaik-Leistung
67.50 kW

EI B 73.03

FREIBURG

Route des Arsenaux 15



	Typ Gemischte Bauten
	Wohnungen (Anz./Fläche) 37/2'649 m²
	Gewerbeflächen 2'894 m²

Mieterspiegel MS 1'134'250 CHF
Mieteinnahmen 1'129'081 CHF
Verkehrswert VW 18'930'000 CHF
Gestehungskosten GK 19'409'531 CHF

Verhältnis MS/VW 5.99 %	Leerstand Berichtsperiode 0.29 %
Verhältnis MS/GK 5.84 %	Leerstand März 2025 0.13 %



Heizung
Gas

CO₂ B 20.46

EI D 121.03

FREIBURG

Avenue Jean-Marie-Musy 3



	Typ Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche) 32/2'419 m²
	Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS 480'132 CHF
Mieteinnahmen 461'335 CHF
Verkehrswert VW 8'827'000 CHF
Gestehungskosten GK 10'051'753 CHF

Verhältnis MS/VW 5.44 %	Leerstand Berichtsperiode 2.45 %
Verhältnis MS/GK 4.78 %	Leerstand März 2025 1.27 %



Heizung
Heizöl

FREIBURG

Chemin des Rosiers 1



	Typ Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche) 18/1'530 m²
	Gewerbeflächen 145 m²

Mieterspiegel MS 377'383 CHF
Mieteinnahmen 370'772 CHF
Verkehrswert VW 8'530'000 CHF
Gestehungskosten GK 8'687'065 CHF

Verhältnis MS/VW 4.42 %	Leerstand Berichtsperiode 1.48 %
Verhältnis MS/GK 4.34 %	Leerstand März 2025 0.32 %



Heizung
Gas

FREIBURG

Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
154/5'689 m²

Gewerbeflächen
457 m²

Mieterspiegel MS
1'926'548 CHF

Mieteinnahmen
1'897'349 CHF

Verkehrswert VW
46'260'000 CHF

Gestehungskosten GK
38'087'186 CHF

Verhältnis MS/VW
4.16 %

Verhältnis MS/GK
5.06 %

Leerstand Berichtsperiode
0.87 %

Leerstand März 2025
0.30 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
87.75 kW

CO₂ **A 7.09**

EI **C 93.80**

GIVISIEZ

Route du Mont Carmel 1, 3, 5



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
8'645 m²

Mieterspiegel MS
1'780'534 CHF

Mieteinnahmen
1'642'874 CHF

Verkehrswert VW
24'510'000 CHF

Gestehungskosten GK
25'277'951 CHF

Verhältnis MS/VW
7.26 %

Verhältnis MS/GK
7.04 %

Leerstand Berichtsperiode
7.46 %

Leerstand März 2025
5.46 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
151.20 kW

CO₂ **A 7.17**

EI **C 96.57**

GIVISIEZ

Route du Tir-Fédéral 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
84/1'616 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
929'160 CHF

Mieteinnahmen
929'160 CHF

Verkehrswert VW
16'660'000 CHF

Gestehungskosten GK
19'548'952 CHF

Verhältnis MS/VW
5.58 %

Verhältnis MS/GK
4.75 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
32.25 kW

CO₂ **A 11.33**

EI **E 163.22**

GENÈVE		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 12/1'086 m²	Mieterspiegel MS 10'177'628 CHF	Verhältnis MS/VW 6.11 %
	 Gewerbeflächen 20'178 m²	Mieteinnahmen 7'097'506 CHF	Verhältnis MS/GK 5.24 %
		Verkehrswert VW 166'546'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 28.84 %
		Gestehungskosten GK 194'370'623 CHF	Leerstand März 2025 23.54 %

GENÈVE		Avenue Eugène-Pittard 34	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 1'514'534 CHF	Verhältnis MS/VW 6.05 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieteinnahmen 1'483'785 CHF	Verhältnis MS/GK 4.43 %
	 Gewerbeflächen 2'029 m²	Verkehrswert VW 25'049'000 CHF	Leerstand März 2025 0.00 %
		Gestehungskosten GK 34'222'292 CHF	
		 Heizung Gas	 CO₂ B 18.68
			 EI D 144.15

GENÈVE		Chemin de Mon-Soleil 1A	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 296'040 CHF	Verhältnis MS/VW 3.63 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 12/1'086 m²	Mieteinnahmen 293'475 CHF	Verhältnis MS/GK 4.72 %
	 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 8'147'000 CHF	Leerstand März 2025 1.50 %
		Gestehungskosten GK 6'275'457 CHF	
		 Heizung Gas	 CO₂ B 21.33
			 EI D 123.72

LE GRAND-SACONNEX		Chemin du Pavillon 2	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 8'367'054 CHF	Verhältnis MS/VW 6.27 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieteinnahmen 5'320'246 CHF	Verhältnis MS/GK 5.44 %
	 Gewerbeflächen 18'149 m²	Verkehrswert VW 133'350'000 CHF	Leerstand März 2025 28.58 %
		Gestehungskosten GK 153'872'874 CHF	
		 Heizung Gas, Heizöl	 CO₂ A 13.93
		 Photovoltaik-Leistung 407.02 kW	 EI C 94.47

LUZERN

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
69/4'877 m²



Gewerbeflächen
3'515 m²

Mieterspiegel MS
1'592'046 CHF

Mieteinnahmen
1'228'967 CHF

Verkehrswert VW
32'140'000 CHF

Gestehungskosten GK
39'372'919 CHF

Verhältnis MS/VW
4.95 %

Verhältnis MS/GK
4.04 %

Leerstand Berichtsperiode
22.87 %

Leerstand März 2025
15.91 %

EBIKON

Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B



Typ
Gemischte Bauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/2'704 m²



Gewerbeflächen
3'161 m²

Mieterspiegel MS
1'110'472 CHF

Mieteinnahmen
922'897 CHF

Verkehrswert VW
20'170'000 CHF

Gestehungskosten GK
23'224'869 CHF

Verhältnis MS/VW
5.51 %

Verhältnis MS/GK
4.78 %

Leerstand Berichtsperiode
20.90 %

Leerstand März 2025
15.92 %



Heizung
Fernheizung

EMMENBRÜCKE

Gerliswilstrasse 78



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
4/413 m²



Gewerbeflächen
354 m²

Mieterspiegel MS
42'000 CHF

Mieteinnahmen
41'600 CHF

Verkehrswert VW
1'370'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'811'478 CHF

Verhältnis MS/VW
3.07 %

Verhältnis MS/GK
1.10 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Heizöl

LUZERN

Blattenmoosstrasse 2, 4



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
37/1'760 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
439'574 CHF

Mieteinnahmen
264'470 CHF

Verkehrswert VW
10'600'000 CHF

Gestehungskosten GK
12'336'571 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %

Verhältnis MS/GK
3.56 %

Leerstand Berichtsperiode
30.60 %

Leerstand März 2025
17.39 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 9.31**

EI **C 116.17**

NEUENBURG

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
382/30'120 m²



Gewerbeflächen
3'533 m²

Mieterspiegel MS
4'569'818 CHF

Mieteinnahmen
4'319'550 CHF

Verkehrswert VW
78'710'000 CHF

Gestehungskosten GK
86'056'084 CHF

Verhältnis MS/VW
5.81 %

Verhältnis MS/GK
5.31 %

Leerstand Berichtsperiode
2.21 %

Leerstand März 2025
4.97 %

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Cernil-Antoine 9, 11



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
88/7'008 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
871'970 CHF

Mieteinnahmen
816'888 CHF

Verkehrswert VW
15'000'000 CHF

Gestehungskosten GK
15'887'675 CHF

Verhältnis MS/VW
5.81 %

Verhältnis MS/GK
5.49 %

Leerstand Berichtsperiode
5.75 %

Leerstand März 2025
7.09 %



Heizung
Gas

CO₂ C 31.38

EI E 175.71

LA CHAUX-DE-FONDS

Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
294/23'112 m²



Gewerbeflächen
3'533 m²

Mieterspiegel MS
3'697'848 CHF

Mieteinnahmen
3'502'662 CHF

Verkehrswert VW
63'710'000 CHF

Gestehungskosten GK
70'168'409 CHF

Verhältnis MS/VW
5.80 %

Verhältnis MS/GK
5.27 %

Leerstand Berichtsperiode
1.34 %

Leerstand März 2025
4.47 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ A 9.51



Photovoltaik-Leistung
354.16 kW

EI D 120.96

SCHAFFHAUSEN

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
25/2'400 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
418'404 CHF

Mieteinnahmen
368'260 CHF

Verkehrswert VW
8'540'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'383'767 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
4.46 %

Leerstand Berichtsperiode
11.92 %

Leerstand März 2025
4.30 %

NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
25/2'400 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
418'404 CHF

Mieteinnahmen
368'260 CHF

Verkehrswert VW
8'540'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'383'767 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
4.46 %

Leerstand Berichtsperiode
11.92 %

Leerstand März 2025
4.30 %



Heizung
Gas

CO₂ B 25.41

EI D 144.87

SCHWYZ

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'010 m²



Gewerbeflächen
206 m²

Mieterspiegel MS
451'059 CHF

Mieteinnahmen
412'799 CHF

Verkehrswert VW
11'030'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'763'430 CHF

Verhältnis MS/VW
4.09 %

Verhältnis MS/GK
4.62 %

Leerstand Berichtsperiode
6.42 %

Leerstand März 2025
0.82 %

SIEBNEN

Glärnerstrasse 25, 25A



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'010 m²



Gewerbeflächen
206 m²

Mieterspiegel MS
451'059 CHF

Mieteinnahmen
412'799 CHF

Verkehrswert VW
11'030'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'763'430 CHF

Verhältnis MS/VW
4.09 %

Verhältnis MS/GK
4.62 %

Leerstand Berichtsperiode
6.42 %

Leerstand März 2025
0.82 %



Heizung
Heizöl

CO₂ D 48.43

EI F 203.32

WAADT

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
1'534/81'562 m²



Gewerbeflächen
16'616 m²

Mieterspiegel MS
30'479'148 CHF

Mieteinnahmen
29'499'709 CHF

Verkehrswert VW
769'777'000 CHF

Gestehungskosten GK
585'272'216 CHF

Verhältnis MS/VW
3.96 %

Verhältnis MS/GK
5.21 %

Leerstand Berichtsperiode
1.78 %

Leerstand März 2025
1.29 %

CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

Chemin de Mon-Repos 3, 5



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/1'695 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
575'316 CHF

Mieteinnahmen
566'980 CHF

Verkehrswert VW
16'180'000 CHF

Gestehungskosten GK
15'096'532 CHF

Verhältnis MS/VW
3.56 %

Verhältnis MS/GK
3.81 %

Leerstand Berichtsperiode
1.38 %

Leerstand März 2025
1.21 %



Heizung
Wärmepumpe



Photovoltaik-Leistung
42.50 kW

CRISSIER

Rue du Jura 4



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
55/2'637 m²



Gewerbeflächen
123 m²

Mieterspiegel MS
776'076 CHF

Mieteinnahmen
751'768 CHF

Verkehrswert VW
16'886'000 CHF

Gestehungskosten GK
12'532'824 CHF

Verhältnis MS/VW
4.60 %

Verhältnis MS/GK
6.19 %

Leerstand Berichtsperiode
0.56 %

Leerstand März 2025
0.28 %



Heizung
Gas

CO₂ **C 33.36**

EI **E 189.12**

CRISSIER

Rue du Jura 7



Typ
**Kommerziell genutzte
Liegenschaften**



Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²



Gewerbeflächen
465 m²

Mieterspiegel MS
66'876 CHF

Mieteinnahmen
65'076 CHF

Verkehrswert VW
1'412'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'529'193 CHF

Verhältnis MS/VW
4.74 %

Verhältnis MS/GK
4.37 %

Leerstand Berichtsperiode
2.69 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Heizöl

CO₂ **E 59.44**

EI **G 236.88**

GLAND

Rue de la Paix 1



Typ
Gemischte Bauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'015 m²



Gewerbeflächen
2'157 m²

Mieterspiegel MS
881'430 CHF

Mieteinnahmen
768'807 CHF

Verkehrswert VW
22'152'000 CHF

Gestehungskosten GK
24'845'868 CHF

Verhältnis MS/VW
3.98 %

Verhältnis MS/GK
3.55 %

Leerstand Berichtsperiode
2.45 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Fernheizung



Photovoltaik-Leistung
37.35 kW

GLAND

Rue de la Paix 3



Projekt im Bau

	Typ
	Im Bau
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	-/- m ²
	Gewerbeflächen - m ²

Mieterspiegel MS
- CHF
Mieteinnahmen
13'500 CHF
Verkehrswert VW
9'728'000 CHF
Gestehungskosten GK
8'520'638 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
- %	- %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
- %	- %

GLAND

Rue de la Paix 5



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	33/2'439 m ²
	Gewerbeflächen 200 m ²

Mieterspiegel MS
1'007'422 CHF
Mieteinnahmen
919'440 CHF
Verkehrswert VW
25'565'000 CHF
Gestehungskosten GK
15'473'749 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
3.94 %	5.71 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
6.51 %	3.81 %

	Heizung
	Fernheizung
	Photovoltaik-Leistung
	30.00 kW

GLAND

Rue de Savoie 4



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	9/672 m ²
	Gewerbeflächen - m ²

Mieterspiegel MS
249'264 CHF
Mieteinnahmen
249'264 CHF
Verkehrswert VW
7'188'000 CHF
Gestehungskosten GK
7'074'638 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
3.47 %	0.00 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
3.52 %	0.00 %

	Heizung
	Wärmepumpe
	Photovoltaik-Leistung
	9.60 kW

LAUSANNE

Route de Berne 2



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	54/1'188 m ²
	Gewerbeflächen - m ²

Mieterspiegel MS
1'076'447 CHF
Mieteinnahmen
1'022'367 CHF
Verkehrswert VW
19'834'000 CHF
Gestehungskosten GK
15'133'718 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
5.43 %	2.41 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
7.11 %	0.00 %

	Heizung		CO ₂ B 20.34
	Gas, Wärmepumpe		EI D 138.93
	Photovoltaik-Leistung		
	41.36 kW		

LAUSANNE

Rue du Bugnon 6, 8, 10



	Typ
	Wohnbauten
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	52/2'827 m ²
	Gewerbeflächen 531 m ²

Mieterspiegel MS
920'040 CHF
Mieteinnahmen
901'652 CHF
Verkehrswert VW
23'830'000 CHF
Gestehungskosten GK
12'421'827 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
3.86 %	0.24 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
7.41 %	1.06 %

	Heizung		CO ₂ A 11.11
	Fernheizung		EI D 133.21
	Photovoltaik-Leistung		
	27.88 kW		

LAUSANNE

Avenue de Chailly 2



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'020 m²

Gewerbeflächen
443 m²

Mieterspiegel MS
370'932 CHF

Mieteinnahmen
358'447 CHF

Verkehrswert VW
10'102'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'397'632 CHF

Verhältnis MS/VW
3.67 %

Verhältnis MS/GK
3.95 %

Leerstand Berichtsperiode
3.37 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 8.15**

EI **C 97.48**

LAUSANNE

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



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
95/4'172 m²

Gewerbeflächen
2'200 m²

Mieterspiegel MS
1'535'376 CHF

Mieteinnahmen
1'515'121 CHF

Verkehrswert VW
39'545'000 CHF

Gestehungskosten GK
27'046'853 CHF

Verhältnis MS/VW
3.88 %

Verhältnis MS/GK
5.68 %

Leerstand Berichtsperiode
0.44 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 25.95**

Photovoltaik-Leistung
39.36 kW

EI **D 146.08**

LAUSANNE

Rue de Genève 95



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
1'720 m²

Mieterspiegel MS
307'152 CHF

Mieteinnahmen
290'688 CHF

Verkehrswert VW
4'854'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'805'522 CHF

Verhältnis MS/VW
6.33 %

Verhältnis MS/GK
5.29 %

Leerstand Berichtsperiode
5.36 %

Leerstand März 2025
5.36 %

Heizung
Fernheizung

LAUSANNE

Rue de l'Industrie 9, 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
37/2'065 m²

Gewerbeflächen
377 m²

Mieterspiegel MS
645'936 CHF

Mieteinnahmen
623'454 CHF

Verkehrswert VW
14'342'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'191'745 CHF

Verhältnis MS/VW
4.50 %

Verhältnis MS/GK
7.03 %

Leerstand Berichtsperiode
0.82 %

Leerstand März 2025
3.34 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 8.68**

EI **C 104.56**

LAUSANNE

Route du Pavement 75, 75A



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/847 m²

Gewerbeflächen
180 m²

Mieterspiegel MS
350'728 CHF

Mieteinnahmen
333'906 CHF

Verkehrswert VW
7'611'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'045'513 CHF

Verhältnis MS/VW
4.61 %

Verhältnis MS/GK
5.80 %

Leerstand Berichtsperiode
4.13 %

Leerstand März 2025
4.05 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ **C 33.66**

EI **E 191.45**

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 2



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
32/1'123 m²
 Gewerbeflächen
173 m²

Mieterspiegel MS
525'024 CHF
 Mieteinnahmen
500'791 CHF
 Verkehrswert VW
13'000'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'149'001 CHF

Verhältnis MS/VW
4.04 %
 Verhältnis MS/GK
5.17 %
 Leerstand Berichtsperiode
4.23 %
 Leerstand März 2025
7.38 %

Heizung
Gas
CO₂ C 32.68
 Photovoltaik-Leistung
27.77 kW
EI E 186.93

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 3



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
37/1'581 m²
 Gewerbeflächen
115 m²

Mieterspiegel MS
601'884 CHF
 Mieteinnahmen
589'885 CHF
 Verkehrswert VW
14'370'000 CHF
 Gestehungskosten GK
11'580'391 CHF

Verhältnis MS/VW
4.19 %
 Verhältnis MS/GK
5.20 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.54 %
 Leerstand März 2025
5.20 %

Heizung
Gas
CO₂ C 37.05
 Photovoltaik-Leistung
27.77 kW
EI F 214.82

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 4



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
44/1'590 m²
 Gewerbeflächen
270 m²

Mieterspiegel MS
634'500 CHF
 Mieteinnahmen
622'139 CHF
 Verkehrswert VW
15'690'000 CHF
 Gestehungskosten GK
12'624'661 CHF

Verhältnis MS/VW
4.04 %
 Verhältnis MS/GK
5.03 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.51 %
 Leerstand März 2025
1.93 %

Heizung
Gas
CO₂ C 39.26
 Photovoltaik-Leistung
27.77 kW
EI F 223.90

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 5



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

Mieterspiegel MS
612'048 CHF
 Mieteinnahmen
594'906 CHF
 Verkehrswert VW
15'570'000 CHF
 Gestehungskosten GK
11'723'540 CHF

Verhältnis MS/VW
3.93 %
 Verhältnis MS/GK
5.22 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.71 %
 Leerstand März 2025
2.41 %

Heizung
Gas
CO₂ C 30.85
 Photovoltaik-Leistung
27.77 kW
EI E 176.74

LAUSANNE

Avenue de Sévelin 13A, 13B, 13C, 17D, 17E, 17F



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
375/27'813 m²
 Gewerbeflächen
637 m²

Mieterspiegel MS
9'307'462 CHF
 Mieteinnahmen
9'008'975 CHF
 Verkehrswert VW
249'119'000 CHF
 Gestehungskosten GK
152'535'899 CHF

Verhältnis MS/VW
3.74 %
 Verhältnis MS/GK
6.10 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.85 %
 Leerstand März 2025
0.99 %

Heizung
Fernheizung
CO₂ A 5.45
 Photovoltaik-Leistung
62.84 kW
EI B 73.04

LAUSANNE

Avenue de Sévelin 15



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
61/3'241 m²

Gewerbeflächen
1'371 m²

Mieterspiegel MS
1'424'052 CHF

Mieteinnahmen
1'380'676 CHF

Verkehrswert VW

33'260'000 CHF

Gestehungskosten GK

27'748'640 CHF

Verhältnis MS/VW
4.28 %

Verhältnis MS/GK
5.13 %

Leerstand Berichtsperiode
2.01 %

Leerstand März 2025
2.08 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.21**



Photovoltaik-Leistung
165.75 kW

EI **C 82.22**

LAUSANNE

Avenue du Théâtre 7



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
5'151 m²

Mieterspiegel MS
1'493'612 CHF

Mieteinnahmen
1'489'912 CHF

Verkehrswert VW

32'733'000 CHF

Gestehungskosten GK

35'024'920 CHF

Verhältnis MS/VW
4.56 %

Verhältnis MS/GK
4.26 %

Leerstand Berichtsperiode
0.17 %

Leerstand März 2025
0.25 %



Heizung
Gas, Heizöl

CO₂ **B 26.46**

EI **E 164.58**

NYON

Chemin de la Redoute 1, 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
25/1'535 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
422'136 CHF

Mieteinnahmen
416'566 CHF

Verkehrswert VW

9'490'000 CHF

Gestehungskosten GK

8'801'088 CHF

Verhältnis MS/VW
4.45 %

Verhältnis MS/GK
4.80 %

Leerstand Berichtsperiode
0.31 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Heizöl

CO₂ **C 41.69**

EI **E 171.83**

PUIDOUX

Chemin de Publoz 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
91/5'794 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'424'658 CHF

Mieteinnahmen
1'388'902 CHF

Verkehrswert VW

30'950'000 CHF

Gestehungskosten GK

24'267'519 CHF

Verhältnis MS/VW
4.60 %

Verhältnis MS/GK
5.87 %

Leerstand Berichtsperiode
1.18 %

Leerstand März 2025
0.25 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 8.17**

EI **C 99.58**

PUIDOUX

Route de Sous-la-Ville 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
64/3'192 m²

Gewerbeflächen
6 m²

Mieterspiegel MS
772'416 CHF

Mieteinnahmen
734'742 CHF

Verkehrswert VW

17'940'000 CHF

Gestehungskosten GK

19'221'052 CHF

Verhältnis MS/VW
4.31 %

Verhältnis MS/GK
4.02 %

Leerstand Berichtsperiode
2.19 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 14.04**

EI **D 134.18**

RENEUS

Rue de Crissier 9B



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
32/941 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
341'880 CHF

Mieteinnahmen
330'788 CHF

Verkehrswert VW
9'450'000 CHF

Gestehungskosten GK
10'287'688 CHF

Verhältnis MS/VW
3.62 %

Verhältnis MS/GK
3.32 %

Leerstand Berichtsperiode
2.63 %

Leerstand März 2025
4.51 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **E 58.12**

Photovoltaik-Leistung
39.60 kW

EI **G 242.55**

ST-SULPICE

Route Cantonale 97A, 97B, 99A, 99B



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
186/3'763 m²

Gewerbeflächen
387 m²

Mieterspiegel MS
1'656'495 CHF

Mieteinnahmen
1'652'195 CHF

Verkehrswert VW
48'296'000 CHF

Gestehungskosten GK
38'314'471 CHF

Verhältnis MS/VW
3.43 %

Verhältnis MS/GK
4.32 %

Leerstand Berichtsperiode
0.29 %

Leerstand März 2025
0.26 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ **B 17.56**

Photovoltaik-Leistung
87.75 kW

EI **D 120.35**

VEVEY

Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
46/2'766 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
679'874 CHF

Mieteinnahmen
633'793 CHF

Verkehrswert VW
17'040'000 CHF

Gestehungskosten GK
19'310'789 CHF

Verhältnis MS/VW
3.99 %

Verhältnis MS/GK
3.52 %

Leerstand Berichtsperiode
5.12 %

Leerstand März 2025
0.18 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 12.14**

EI **D 144.76**

VEVEY

Rue des Marronniers 8, 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/1'782 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
456'492 CHF

Mieteinnahmen
443'925 CHF

Verkehrswert VW
10'829'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'229'563 CHF

Verhältnis MS/VW
4.22 %

Verhältnis MS/GK
6.31 %

Leerstand Berichtsperiode
1.62 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 13.23**

EI **D 135.61**

YVERDON-LES-BAINS

Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
63/4'380 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'363'620 CHF

Mieteinnahmen
1'331'046 CHF

Verkehrswert VW
32'811'000 CHF

Gestehungskosten GK
26'336'743 CHF

Verhältnis MS/VW
4.16 %

Verhältnis MS/GK
5.18 %

Leerstand Berichtsperiode
1.59 %

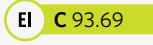
Leerstand März 2025
2.71 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

CO₂ **B 16.02**

EI **C 98.92**

WALLIS		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/2'333 m²	Mieterspiegel MS 2'198'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.43 %
	 Gewerbeflächen 4'283 m²	Mieteinnahmen 2'096'477 CHF	Verhältnis MS/GK 5.69 %
		Verkehrswert VW 40'460'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.99 %
		Gestehungskosten GK 38'639'347 CHF	Leerstand März 2025 1.98 %

SAXON		Route du Léman 29	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 1'584'500 CHF	Verhältnis MS/VW 5.96 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieteinnahmen 1'520'500 CHF	Verhältnis MS/GK 6.28 %
	 Gewerbeflächen 4'283 m²	Verkehrswert VW 26'600'000 CHF	Leerstand März 2025 0.00 %
		Gestehungskosten GK 25'235'973 CHF	
		 Heizung Fernheizung	
			

SITTEN		Route de Chippis 68E, 70A, 70C	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 613'500 CHF	Verhältnis MS/VW 4.43 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/2'333 m²	Mieteinnahmen 575'977 CHF	Verhältnis MS/GK 4.58 %
	 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 13'860'000 CHF	Leerstand März 2025 7.08 %
		Gestehungskosten GK 13'403'374 CHF	
		 Heizung Wärmepumpe	
		 Photovoltaik-Leistung 75.00 kW	

ZÜRICH

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
648/50'092 m²



Gewerbeflächen
66'723 m²

Mieterspiegel MS
28'042'766 CHF

Mieteinnahmen
22'993'747 CHF

Verkehrswert VW
793'932'000 CHF

Gestehungskosten GK
717'895'268 CHF

Verhältnis MS/VW
3.53 %

Verhältnis MS/GK
3.91 %

Leerstand Berichtsperiode
6.62 %

Leerstand März 2025
4.92 %

AFFOLTERN AM ALBIS

Zürichstrasse 49, 51, 53, 55 / Marktplatz 2, 3, 4, 5



Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften



Wohnungen
(Anz./Fläche)
25/2'665 m²



Gewerbeflächen
3'113 m²

Mieterspiegel MS
1'399'886 CHF

Mieteinnahmen
1'308'325 CHF

Verkehrswert VW
27'320'000 CHF

Gestehungskosten GK
25'893'858 CHF

Verhältnis MS/VW
5.12 %

Verhältnis MS/GK
5.41 %

Leerstand Berichtsperiode
6.40 %

Leerstand März 2025
5.47 %



Heizung
Heizöl

DÄLLIKON

Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'950 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
394'903 CHF

Mieteinnahmen
391'547 CHF

Verkehrswert VW
8'700'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'901'288 CHF

Verhältnis MS/VW
4.54 %

Verhältnis MS/GK
5.00 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Heizöl

CO₂ D 46.14

EI E 189.44

HORGEN

Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
96/7'709 m²



Gewerbeflächen
2'369 m²

Mieterspiegel MS
2'669'226 CHF

Mieteinnahmen
1'330'419 CHF

Verkehrswert VW
88'860'000 CHF

Gestehungskosten GK
74'742'416 CHF

Verhältnis MS/VW
3.00 %

Verhältnis MS/GK
3.57 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Wärmepumpe



Photovoltaik-Leistung
143.98 kW

HORGEN

Fabrikgasse 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Dammstrasse 18, 20, 22, 24



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
137/11'045 m²



Gewerbeflächen
3'182 m²

Mieterspiegel MS
4'683'244 CHF

Mieteinnahmen
2'875'595 CHF

Verkehrswert VW
161'380'000 CHF

Gestehungskosten GK
126'469'502 CHF

Verhältnis MS/VW
2.90 %

Verhältnis MS/GK
3.70 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %



Heizung
Wärmepumpe



Photovoltaik-Leistung
130.83 kW

HORGEN

Neugasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen - m ²

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
77/6'447 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
2'708'651 CHF
Mieteinnahmen
2'602'285 CHF
Verkehrswert VW
82'060'000 CHF
Gestehungskosten GK
64'226'947 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
3.30 %	2.53 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
4.22 %	0.72 %

	Heizung		A 5.61
	Photovoltaik-Leistung		C 79.53
	120.00 kW		

HORGEN

Neugasse 18



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
32'182 m²

Mieterspiegel MS
7'599'490 CHF
Mieteinnahmen
7'357'945 CHF
Verkehrswert VW
134'140'000 CHF
Gestehungskosten GK
125'827'200 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
5.67 %	0.49 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
6.04 %	0.47 %

	Heizung		A 0.47
	Heizöl, Wärmepumpe		A 38.25

HORGEN

Neugasse 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
134/8'279 m²

Gewerbeflächen
806 m²

Mieterspiegel MS
3'737'444 CHF
Mieteinnahmen
3'612'506 CHF
Verkehrswert VW
115'050'000 CHF
Gestehungskosten GK
97'723'186 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
3.25 %	2.06 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
3.82 %	0.98 %

	Heizung		A 6.14
	Photovoltaik-Leistung		C 106.18
	67.26 kW		

HORGEN

Neugasse B3



Projekt im Bau

	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
- CHF
Mieteinnahmen
- CHF
Verkehrswert VW
1'992'000 CHF
Gestehungskosten GK
4'325'503 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
- %	- %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
- %	- %

MEILEN

Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen
(Anz./Fläche)
3/399 m²

Gewerbeflächen
9'096 m²

Mieterspiegel MS
569'043 CHF
Mieteinnahmen
586'532 CHF
Verkehrswert VW
19'410'000 CHF
Gestehungskosten GK
33'170'902 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
2.93 %	2.14 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand März 2025
1.72 %	0.00 %

	Heizung
	Heizöl

MEILEN

Alte Landstrasse 161



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Wohnbauten

15/1'221 m²

295 m²

Mieterspiegel MS
414'469 CHF
Mieteinnahmen
403'223 CHF
Verkehrswert VW
10'920'000 CHF
Gestehungskosten GK
10'544'489 CHF

Verhältnis MS/VW
3.80 %
Verhältnis MS/GK
3.93 %
Leerstand Berichtsperiode
0.85 %
Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

RICHTERSWIL

Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Gemischte Bauten

21/1'281 m²

456 m²

Mieterspiegel MS
413'462 CHF
Mieteinnahmen
397'468 CHF
Verkehrswert VW
11'630'000 CHF
Gestehungskosten GK
10'913'565 CHF

Verhältnis MS/VW
3.56 %
Verhältnis MS/GK
3.79 %
Leerstand Berichtsperiode
1.73 %
Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 37.55

EI E 156.98

URDORF

In der Luberzen 40, 42



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Kommerziell genutzte Liegenschaften

-/ - m²

7'539 m²

Mieterspiegel MS
1'502'081 CHF
Mieteinnahmen
762'880 CHF
Verkehrswert VW
19'710'000 CHF
Gestehungskosten GK
24'293'730 CHF

Verhältnis MS/VW
7.62 %
Verhältnis MS/GK
6.18 %
Leerstand Berichtsperiode
48.87 %
Leerstand März 2025
41.54 %

Heizung
Gas

CO₂ A 13.42

Photovoltaik-Leistung
111.52 kW

EI C 85.51

VOLKETSWIL

Javastrasse 2, 4



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Kommerziell genutzte Liegenschaften

-/ - m²

7'130 m²

Mieterspiegel MS
1'473'915 CHF
Mieteinnahmen
893'976 CHF
Verkehrswert VW
21'580'000 CHF
Gestehungskosten GK
25'442'212 CHF

Verhältnis MS/VW
6.83 %
Verhältnis MS/GK
5.79 %
Leerstand Berichtsperiode
39.18 %
Leerstand März 2025
39.83 %

Heizung
Gas

CO₂ C 28.79

Photovoltaik-Leistung
149.52 kW

EI G 293.40

WINTERTHUR

Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31



	Typ
	Wohnungen (Anz./Fläche)
	Gewerbeflächen

Wohnbauten

100/7'615 m²

555 m²

Mieterspiegel MS
- CHF
Mieteinnahmen
- CHF
Verkehrswert VW
73'240'000 CHF
Gestehungskosten GK
70'316'027 CHF

Verhältnis MS/VW
0.00 %
Verhältnis MS/GK
0.00 %
Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
113.03 kW

ZÜRICH

Stüssistrasse 83


Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'481 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
476'952 CHF

Mieteinnahmen
471'048 CHF

Verkehrswert VW
17'940'000 CHF

Gestehungskosten GK
16'104'443 CHF

Verhältnis MS/VW
2.66 %

Verhältnis MS/GK
2.96 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Gas

07

Bericht der Prüfstelle



Bericht der Prüfstelle



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Realstone RSF – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 8 bis 9 und 32 bis 67) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung 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 Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht 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 Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds 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 Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Amadou Ba

Lausanne, 23. Juni 2025

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

08

Rechtliche Hinweise



Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
T +41 58 262 00 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Bildnachweise

Adobe Stock
Yannic Bartolozzi
Andre Bernet
Adrien Cater
Yomira Studio
Olivier Fatzer
Jeremy Bierer
Claudio Latorre
Sylvain Richoz

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

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

Disclaimer

Dieser Bericht ist eine Übersetzung der französischen Originalfassung. Dieser Bericht und alle 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 Anlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagefonds wird empfohlen, die vorherigen Halbjahres- und Jahresberichte zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf ihre gegenwärtige oder zukünftige Performance.

Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die auf den Webseiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer- oder andere Beratung zu verstehen. Investoren, die sich für die Fonds interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.

realstone.ch