

24

25

REALSTONE
RSF

REALSTONE



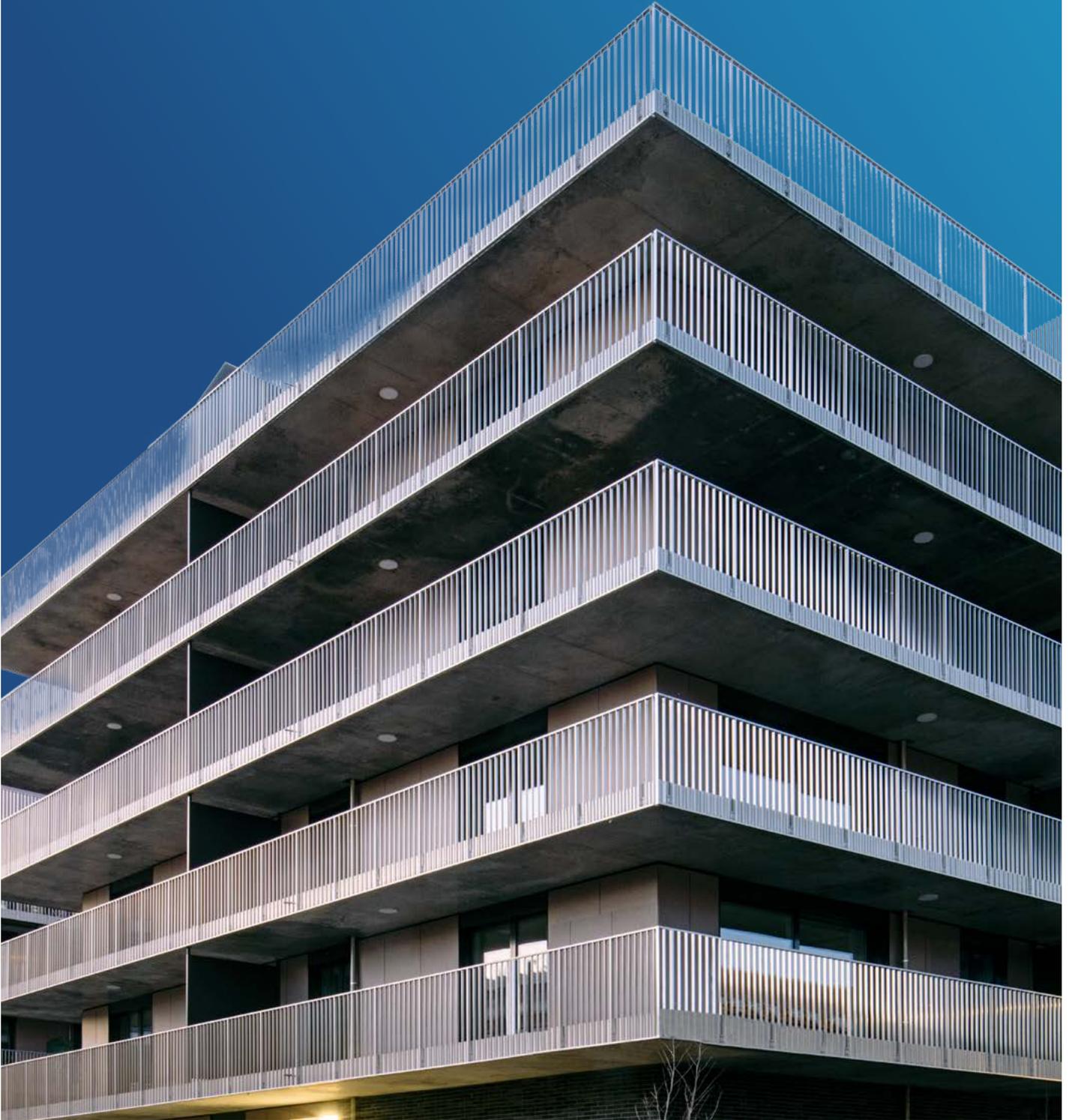
**FONDS
REALSTONE RSF**

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



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.

CHF 2.57 Milliarden Gesamtvermögen



83

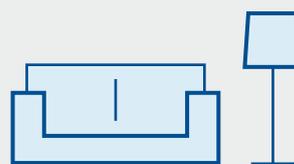
Liegenschaften
im Bestand



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%)

	am 31.03.2025 CHF	am 31.03.2024 CHF
Kennzahlen		
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

	am 31.03.2025	am 31.03.2024
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
Mietzinsausfallrate	6.65 %	8.08 %
Fremdfinanzierungsquote	29.73 %	28.27 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.36 %	66.37 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79 %	0.79 %
Fondbetriebsaufwandquote (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 bremsen 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 Fondswalter 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).



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.



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.

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

Verringerung der CO ₂ -Emissionen des verwalteten Immobilienbestands Weg zur CO₂-Neutralität						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten	
Umwelt	Energieoptimierung					
	7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE	Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	62 % (42 unterzeichnete EOV)	+15 %
	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINSCHAFTEN	Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	50 %	+50 %
	Energiewende					
	13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	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					
	15 LEBEN AN LAND	Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	5000 kW	2879 kW [•]	+24 %

Zufriedenheit der Stakeholder Der Mensch im Mittelpunkt						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten	
Soziales	Wohlbefinden der Mieter					
	3 GESUNDEHEIT UND WOHLERGEHEN	Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.19/10 [•]	—
	9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	50 %	+50 %
		Beitrag zu einer verantwortungsbewussteren Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	in Überarbeitung	5 % (264 Plätze, einschliesslich 47 Ladestationen)	+ 136 Plätze

Stärkung der Unternehmensführung Transparenz und Langfristigkeit						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten	
Governance	UNGC (United Nations Global Compact)					
	8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM	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)					
	12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Score [von 100]	80 Punkte	84 Punkte	+5 Punkte
	17 PARTNER-SCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE	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

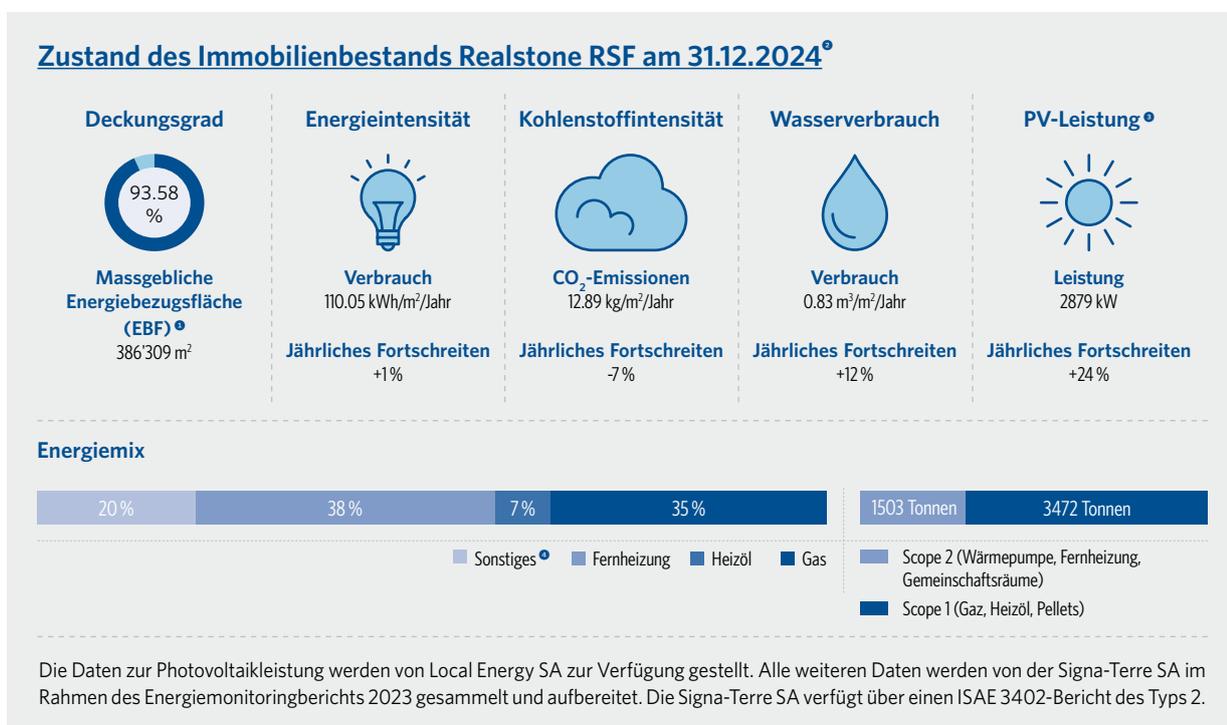
Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

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.



- ^o Die EBF wird bisher auf den GEAK/Minergie-Zertifikaten aufgeführt und von der Hestera SA zertifiziert oder von der Signa-Terre SA geschätzt.
- ^o 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.
- ^o Stand zum 31. März 2025.
- ^o 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.

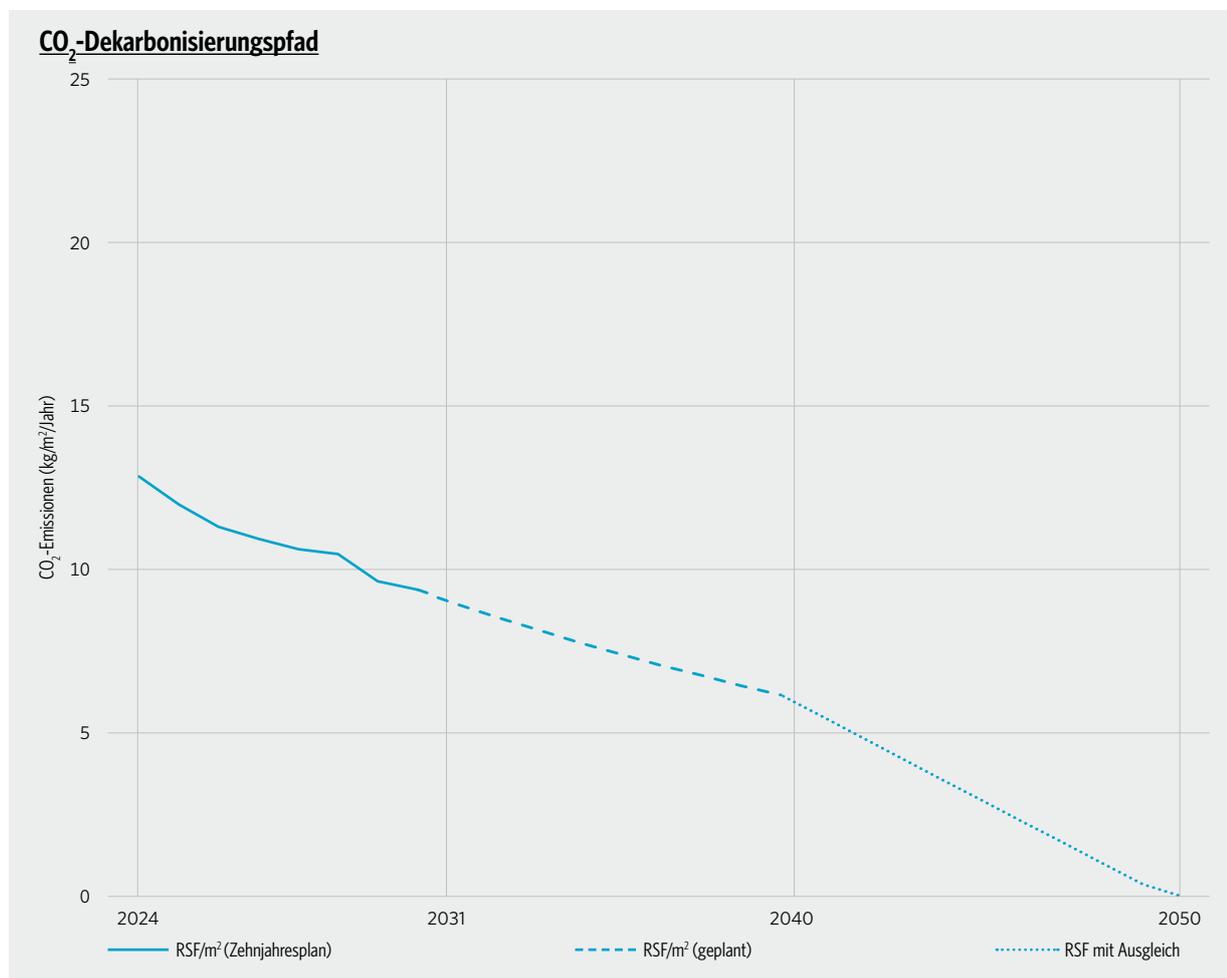
Aktionsplan und Weiterverfolgung

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.



03

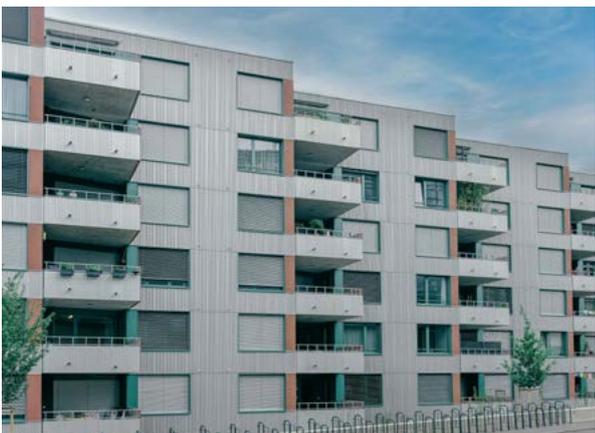
Immobilienbestand



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 Gewerbezwecke 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.

Bellinzone (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



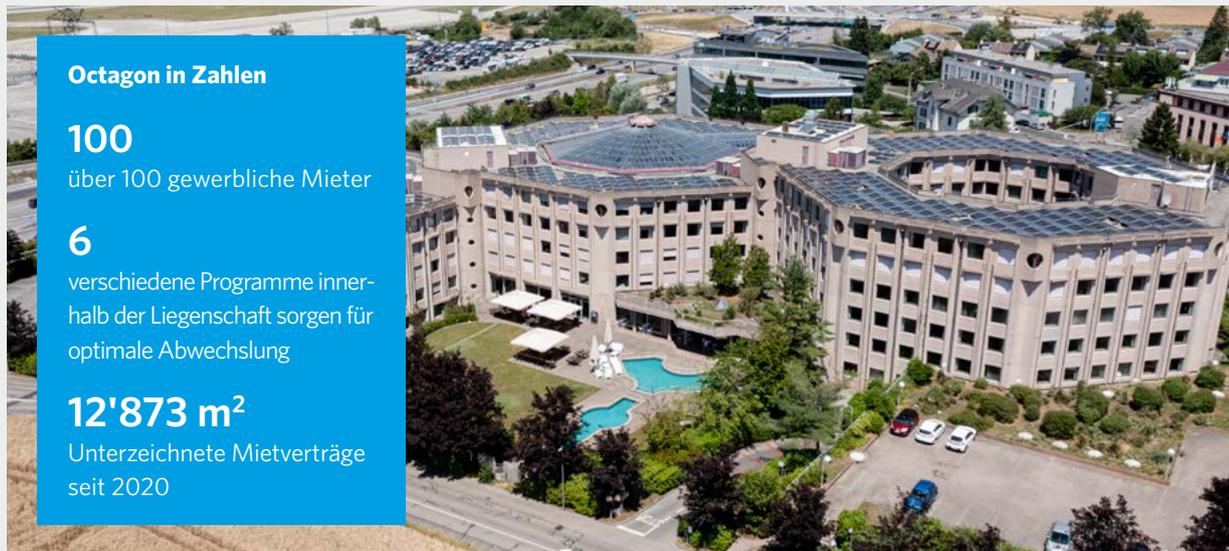
Die Liegenschaft an der Route de Berne 2 in Lausanne (VD) hat im Juni 2021 nach 18-monatigen Renovierungsarbeiten ein neues Gesicht bekommen. Zusätzlich zur Erneuerung der Gebäudehülle, welche für eine hervorragende energetische Effizienz sorgt, wurde die Liegenschaft um zwei Etagen in Holz-Beton-Hybridbauweise 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 Bruttoen-

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 [m ²]	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/m ² /Jahr (rating B)	n/a
Energieintensität		139 kwh/m ² /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

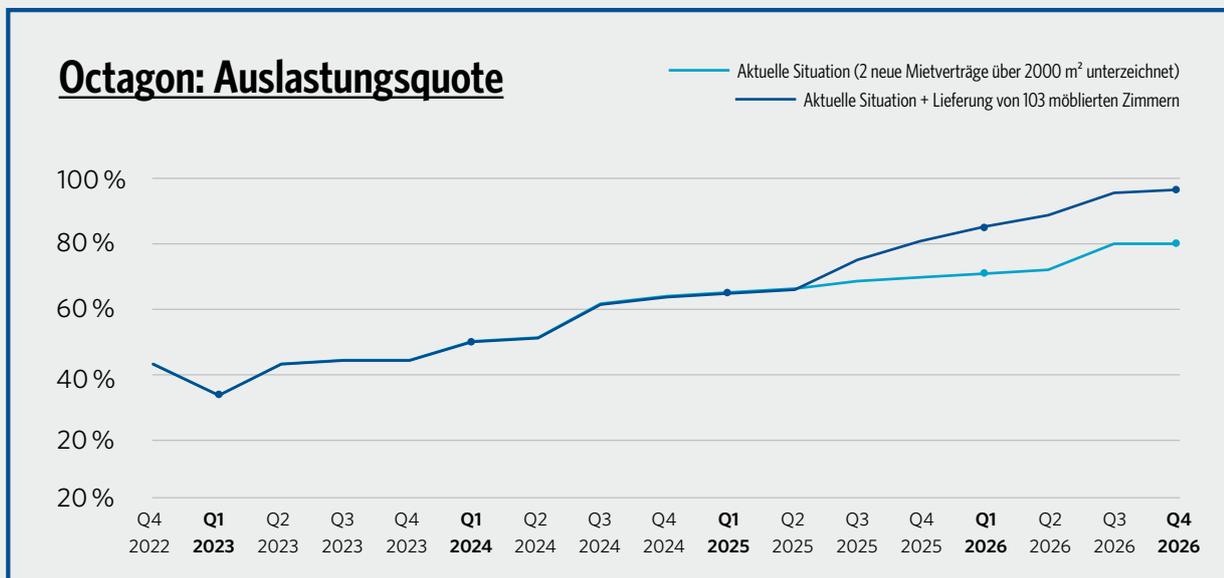
Nach dem Erfolg dieser Liegenschaft und mit dem Ziel, ein echtes « Business-Hotel » zu schaffen, hat die Fondsleitung eine Baubewilligung für die Umgestaltung eines Teils der Liegenschaft Octagon am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) in 103 möblierte Zimmer mit Service erhalten. Diese werden 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 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 ^o.

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.



^o [Grand-Saconnex — Susette](#), neue Quartiere, Quartierprojekte in Planung, Republik und Kanton Genf.

04

Bericht zum Geschäftsjahr



HALLE 15

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 trugen 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.

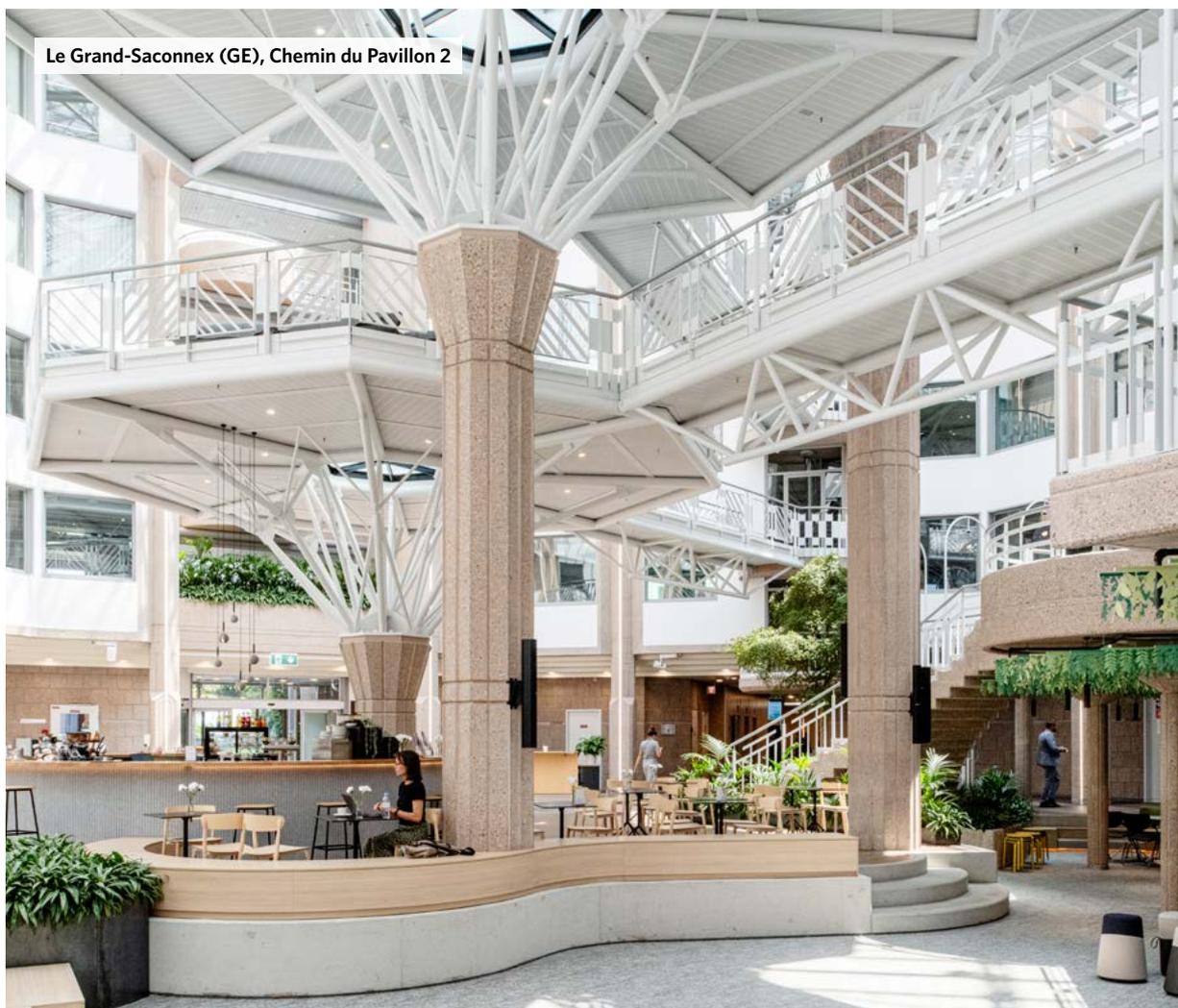
Die Liegenschaftsaufwand sind um CHF 675'186.- gesunken. Dank der Unterzeichnung zahlreicher gewerblicher Mietverträge im Laufe des Geschäftsjahres können die Betriebskosten für diese Flächen nun vertraglich nach dem Nebenkostenprinzip an die Mieter weiterberechnet werden, während sie bei Leerstand zuvor 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.



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	—
Aktivierete 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
Liegenschaftsverwaltung:		
- 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 Immobiliengesellschaften

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft 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 Bruttofondvermögen 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 Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der 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, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	06.05.2024	615'000
TI, Bellinzone, 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, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	30.09.2024	550'000
TI, Bellinzone, Via Tommaso Rodari 20A	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	10.12.2024	545'000
TI, Bellinzone, 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, Bellinzone, 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

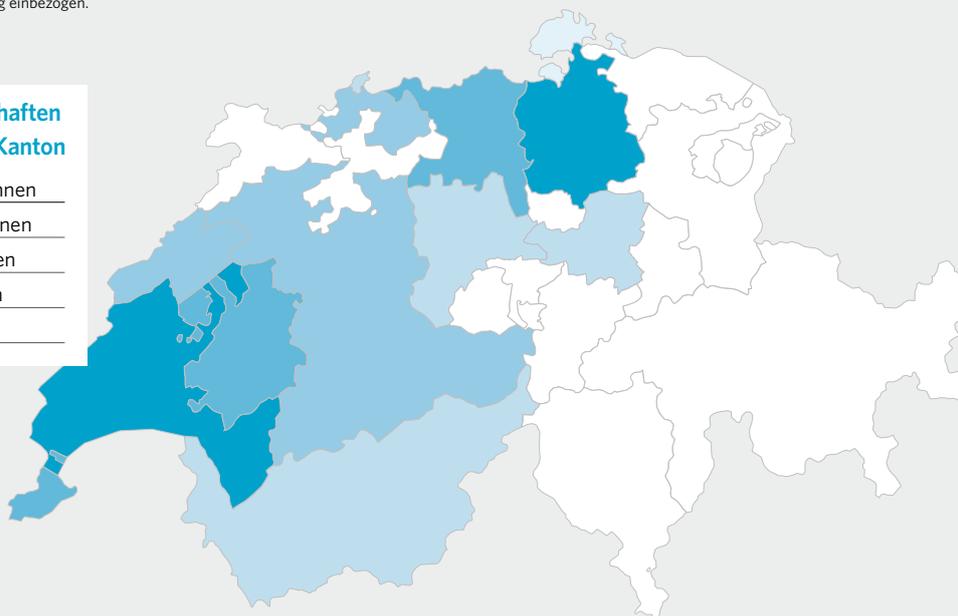
Wohnungen (Anz./Fläche) 4'056/251'632 m²	Verkehrswert VW 2'491'154'000 CHF	Mieterspiegel MS 105'008'075 CHF	Verhältnis MS/VW 4.22 %	Leerstand Berichtsperiode** 6.48 %
Gewerbeflächen 141'450 m²	Mietzinseinnahmen* 94'038'541 CHF	Gestehungskosten GK 2'236'077'315 CHF	Verhältnis MS/GK 4.70 %	Leerstand März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

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

- Von 750 bis 800 Millionen
- Von 100 bis 750 Millionen
- Von 50 bis 100 Millionen
- Von 10 bis 50 Millionen
- Von 1 bis 10 Millionen



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
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



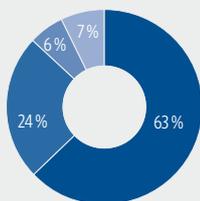
Wohnbauten Gewerbebauten Gemischte Bauprojekte

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^o

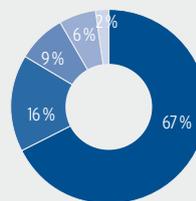
nach Verkehrswert zum 31. März 2025



■ 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.

^o 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 März 2025 3.11 %
		Gestehungskosten GK 196'996'677 CHF	

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	Gestehungskosten GK 24'674'953 CHF	Leerstand März 2025 5.26 %
		Heizung Gas	
		Photovoltaik-Leistung 64.68 kW	

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	Gestehungskosten GK 12'383'072 CHF	Leerstand März 2025 3.08 %
		Heizung Fernheizung	
			

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	Gestehungskosten GK 4'204'553 CHF	Leerstand März 2025 9.05 %
		Heizung Heizöl	

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

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 2'033'685 CHF	Verhältnis MS/VW 4.22 %	Leerstand Berichtsperiode 1.90 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 122/7'264 m²	Mieteinnahmen 1'988'197 CHF	Verhältnis MS/GK 4.84 %	Leerstand März 2025 0.90 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 48'230'000 CHF	Heizung Gas C 33.05	
		Gestehungskosten GK 42'046'496 CHF	Photovoltaik-Leistung 183.34 kW E 188.99	

OBERKULM Rotkornstrasse 9, 11A, 11B

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 749'448 CHF	Verhältnis MS/VW 4.36 %	Leerstand Berichtsperiode 4.26 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 38/2'650 m²	Mieteinnahmen 712'600 CHF	Verhältnis MS/GK 4.53 %	Leerstand März 2025 3.27 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 17'170'000 CHF	Heizung Wärmepumpe A 0.57	
		Gestehungskosten GK 16'537'188 CHF	 C 88.23	

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21

	Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 304'717 CHF	Verhältnis MS/VW 1.83 %	Leerstand Berichtsperiode -2.41 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieteinnahmen 312'661 CHF	Verhältnis MS/GK 1.62 %	Leerstand März 2025 0.00 %
	Gewerbeflächen 1'777 m ²	Verkehrswert VW 16'650'000 CHF	Heizung Gas	
		Gestehungskosten GK 18'820'306 CHF		

SPREITENBACH Willestrasse 5, 7

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 807'803 CHF	Verhältnis MS/VW 3.63 %	Leerstand Berichtsperiode 0.96 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 32/2'960 m²	Mieteinnahmen 798'468 CHF	Verhältnis MS/GK 3.72 %	Leerstand März 2025 0.36 %
	Gewerbeflächen 306 m ²	Verkehrswert VW 22'230'000 CHF	Heizung Pellets	
		Gestehungskosten GK 21'743'222 CHF		

UNTERSIGGENTHAL Hardackerstrasse 2

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 330'372 CHF	Verhältnis MS/VW 4.12 %	Leerstand Berichtsperiode 20.51 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 14/1'181 m²	Mieteinnahmen 264'920 CHF	Verhältnis MS/GK 4.06 %	Leerstand März 2025 16.92 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 8'025'000 CHF	Heizung Fernheizung A 5.74	
		Gestehungskosten GK 8'144'964 CHF	 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

CO₂ **A 5.52**

EI **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

CO₂ **A 3.28**

EI **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

CO₂ **B 18.69**

EI **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

<p> Wohnungen (Anz./Fläche) 34/2'768 m²</p> <p> Gewerbeflächen 469 m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 832'308 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 781'667 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 18'115'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 20'074'846 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.59 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 4.15 %</p> <p>Leerstand Berichtsperiode 2.50 %</p> <p>Leerstand März 2025 0.00 %</p>
---	--	---

BASEL Hochstrasse 66

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
10/541 m²

Gewerbeflächen
62 m²

<p>Mieterspiegel MS 194'136 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 194'156 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'740'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 4'192'847 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.10 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 4.63 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Leerstand März 2025 0.00 %</p>
--	---	---

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

<p>Mieterspiegel MS 298'320 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 271'771 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 6'510'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 8'067'709 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.58 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 3.70 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Leerstand März 2025 0.00 %</p>
--	---	---

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

<p>Mieterspiegel MS 200'808 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 198'715 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 3'465'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 3'653'775 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.80 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.50 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Leerstand März 2025 0.00 %</p>
--	---	---

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 8.83

EI C 105.36

BASEL Maulbeerstrasse 33

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
7/405 m²

Gewerbeflächen
110 m²

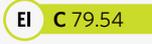
<p>Mieterspiegel MS 139'044 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 117'025 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 3'400'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 4'160'515 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.09 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 3.34 %</p>	<p>Leerstand Berichtsperiode 14.62 %</p> <p>Leerstand März 2025 0.00 %</p>
--	---	--

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	Mieneinnahmen 3'002'418 CHF	Verhältnis MS/GK 4.42 %
		Verkehrswert VW 77'720'000 CHF	Leerstand März 2025 2.58 %
		Gestehungskosten GK 69'959'613 CHF	

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 %	Leerstand Berichtsperiode 2.72 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 132/8'871 m²	Mieneinnahmen 3'002'418 CHF	Verhältnis MS/GK 4.42 %	Leerstand März 2025 2.58 %
 Gewerbeflächen 2'157 m²	Verkehrswert VW 77'720'000 CHF			
	Gestehungskosten GK 69'959'613 CHF	 Heizung Pellets		

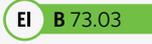
FREIBURG Kennzahlen des Kantons



 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	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 % Verhältnis MS/GK 5.12 %	Leerstand Berichtsperiode 1.18 % Leerstand März 2025 0.94 %	 Heizung Fernheizung		 Photovoltaik-Leistung 67.50 kW	
--	---	--	--	---	---	--	---

FREIBURG Route des Arsenaux 15



 Typ Gemischte Bauten	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 % Verhältnis MS/GK 5.84 %	Leerstand Berichtsperiode 0.29 % Leerstand März 2025 0.13 %	 Heizung Gas		
--	---	--	--	---	---	---

FREIBURG Avenue Jean-Marie-Musy 3



 Typ Wohnbauten	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 % Verhältnis MS/GK 4.78 %	Leerstand Berichtsperiode 2.45 % Leerstand März 2025 1.27 %	 Heizung Heizöl
--	--	--	--	--

FREIBURG Chemin des Rosiers 1



 Typ Wohnbauten	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 % Verhältnis MS/GK 4.34 %	Leerstand Berichtsperiode 1.48 % 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 Leerstand Berichtsperiode
4.16 % 0.87 %
 Verhältnis MS/GK Leerstand März 2025
5.06 % 0.30 %

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 7.09**
 Photovoltaik-Leistung
87.75 kW **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 Leerstand Berichtsperiode
7.26 % 7.46 %
 Verhältnis MS/GK Leerstand März 2025
7.04 % 5.46 %

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 7.17**
 Photovoltaik-Leistung
151.20 kW **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 Leerstand Berichtsperiode
5.58 % 0.00 %
 Verhältnis MS/GK Leerstand März 2025
4.75 % 0.00 %

Heizung
Wärmepumpe **CO₂ A 11.33**
 Photovoltaik-Leistung
32.25 kW **EI E 163.22**

GENEVE
Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./Fläche)
12/1'086 m²

Gewerbeflächen
20'178 m²

Mieterspiegel MS
10'177'628 CHF

Mieteinnahmen
7'097'506 CHF

Verkehrswert VW
166'546'000 CHF

Gestehungskosten GK
194'370'623 CHF

Verhältnis MS/VW
6.11 %

Verhältnis MS/GK
5.24 %

Leerstand Berichtsperiode
28.84 %

Leerstand März 2025
23.54 %

GENEVE
Avenue Eugène-Pittard 34

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
2'029 m²

Mieterspiegel MS
1'514'534 CHF

Mieteinnahmen
1'483'785 CHF

Verkehrswert VW
25'049'000 CHF

Gestehungskosten GK
34'222'292 CHF

Verhältnis MS/VW
6.05 %

Verhältnis MS/GK
4.43 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ B 18.68

EI D 144.15

GENEVE
Chemin de Mon-Soleil 1A

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
12/1'086 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
296'040 CHF

Mieteinnahmen
293'475 CHF

Verkehrswert VW
8'147'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'275'457 CHF

Verhältnis MS/VW
3.63 %

Verhältnis MS/GK
4.72 %

Leerstand Berichtsperiode
0.87 %

Leerstand März 2025
1.50 %

Heizung
Gas

CO₂ B 21.33

EI D 123.72

LE GRAND-SACONNEX
Chemin du Pavillon 2

Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
18'149 m²

Mieterspiegel MS
8'367'054 CHF

Mieteinnahmen
5'320'246 CHF

Verkehrswert VW
133'350'000 CHF

Gestehungskosten GK
153'872'874 CHF

Verhältnis MS/VW
6.27 %

Verhältnis MS/GK
5.44 %

Leerstand Berichtsperiode
35.07 %

Leerstand März 2025
28.58 %

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

 Photovoltaik-Leistung
354.16 kW

 **CO₂ A 9.51**

 **EI D 120.96**

SCHAFFHAUSEN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'400 m²	Mieterspiegel MS 418'404 CHF	Verhältnis MS/VW 4.90 %
	 Gewerbeflächen - m²	Mieteinnahmen 368'260 CHF	Verhältnis MS/GK 4.46 %
		Verkehrswert VW 8'540'000 CHF	Leerstand März 2025 4.30 %
		Gestehungskosten GK 9'383'767 CHF	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B		
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 418'404 CHF	Verhältnis MS/VW 4.90 %	Leerstand Berichtsperiode 11.92 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'400 m²	Mieteinnahmen 368'260 CHF	Verhältnis MS/GK 4.46 %	Leerstand März 2025 4.30 %
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 8'540'000 CHF	Heizung Gas		 B 25.41
		Gestehungskosten GK 9'383'767 CHF	 D 144.87	

SCHWYZ		Kennzahlen des Kantons		
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'010 m²	Mieterspiegel MS 451'059 CHF	Verhältnis MS/VW 4.09 %	
	 Gewerbeflächen 206 m²	Mieteinnahmen 412'799 CHF	Verhältnis MS/GK 4.62 %	Leerstand Berichtsperiode 6.42 %
		Verkehrswert VW 11'030'000 CHF	Leerstand März 2025 0.82 %	
		Gestehungskosten GK 9'763'430 CHF		

SIEBEN		Glarnerstrasse 25, 25A		
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 451'059 CHF	Verhältnis MS/VW 4.09 %	Leerstand Berichtsperiode 6.42 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'010 m²	Mieteinnahmen 412'799 CHF	Verhältnis MS/GK 4.62 %	Leerstand März 2025 0.82 %
	 Gewerbeflächen 206 m²	Verkehrswert VW 11'030'000 CHF		
		Gestehungskosten GK 9'763'430 CHF	 Heizung Heizöl	
				

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 %
---	---	---	--

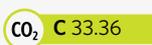
CHESEAUX-SUR-LAUSANNE Chemin de Mon-Repos 3, 5



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 575'316 CHF	Verhältnis MS/VW 3.56 %	Leerstand Berichtsperiode 1.38 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 28/1'695 m²	Mieteinnahmen 566'980 CHF	Verhältnis MS/GK 3.81 %	Leerstand März 2025 1.21 %
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 16'180'000 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
	Gestehungskosten GK 15'096'532 CHF	 Photovoltaik-Leistung 42.50 kW	

CRISSIER Rue du Jura 4



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 776'076 CHF	Verhältnis MS/VW 4.60 %	Leerstand Berichtsperiode 0.56 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 55/2'637 m²	Mieteinnahmen 751'768 CHF	Verhältnis MS/GK 6.19 %	Leerstand März 2025 0.28 %
 Gewerbeflächen 123 m²	Verkehrswert VW 16'886'000 CHF	 Heizung Gas	 CO₂ C 33.36
	Gestehungskosten GK 12'532'824 CHF		 EI E 189.12

CRISSIER Rue du Jura 7



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 66'876 CHF	Verhältnis MS/VW 4.74 %	Leerstand Berichtsperiode 2.69 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieteinnahmen 65'076 CHF	Verhältnis MS/GK 4.37 %	Leerstand März 2025 0.00 %
 Gewerbeflächen 465 m²	Verkehrswert VW 1'412'000 CHF	 Heizung Heizöl	 CO₂ E 59.44
	Gestehungskosten GK 1'529'193 CHF		 EI G 236.88

GLAND Rue de la Paix 1



 Typ Gemischte Bauten	Mieterspiegel MS 881'430 CHF	Verhältnis MS/VW 3.98 %	Leerstand Berichtsperiode 2.45 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'015 m²	Mieteinnahmen 768'807 CHF	Verhältnis MS/GK 3.55 %	Leerstand März 2025 0.00 %
 Gewerbeflächen 2'157 m²	Verkehrswert VW 22'152'000 CHF	 Heizung Fernheizung	
	Gestehungskosten GK 24'845'868 CHF	 Photovoltaik-Leistung 37.35 kW	

GLAND Rue de la Paix 3

Typ
Im Bau

Wohnungen
(Anz./Fläche)
-/- m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
- CHF

Mieteinnahmen
13'500 CHF

Verkehrswert VW
9'728'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'520'638 CHF

Verhältnis MS/VW
- %

Verhältnis MS/GK
- %

Leerstand Berichtsperiode
- %

Leerstand März 2025
- %

Projekt im Bau

GLAND Rue de la Paix 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/2'439 m²

Gewerbeflächen
200 m²

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
3.94 %

Verhältnis MS/GK
6.51 %

Leerstand Berichtsperiode
5.71 %

Leerstand März 2025
3.81 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
30.00 kW

GLAND Rue de Savoie 4

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/672 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
249'264 CHF

Mieteinnahmen
249'264 CHF

Verkehrswert VW
7'188'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'074'638 CHF

Verhältnis MS/VW
3.47 %

Verhältnis MS/GK
3.52 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
9.60 kW

LAUSANNE Route de Berne 2

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
54/1'188 m²

Gewerbeflächen
- m²

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
5.43 %

Verhältnis MS/GK
7.11 %

Leerstand Berichtsperiode
2.41 %

Leerstand März 2025
0.00 %

Heizung
Gas, Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
41.36 kW

CO₂ B 20.34

EI D 138.93

LAUSANNE Rue du Bugnon 6, 8, 10

Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
52/2'827 m²

Gewerbeflächen
531 m²

Mieterspiegel MS
920'040 CHF

Mieteinnahmen
901'652 CHF

Verkehrswert VW
23'830'000 CHF

Gestehungskosten GK
12'421'827 CHF

Verhältnis MS/VW
3.86 %

Verhältnis MS/GK
7.41 %

Leerstand Berichtsperiode
0.24 %

Leerstand März 2025
1.06 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
27.88 kW

CO₂ A 11.11

EI D 133.21

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		CO ₂ 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		CO ₂ 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		CO ₂ 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		CO ₂ 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 %** **Leerstand** **Berichtsperiode** **4.23 %**

Verhältnis MS/GK **5.17 %** **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 %** **Leerstand** **Berichtsperiode** **1.54 %**

Verhältnis MS/GK **5.20 %** **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 %** **Leerstand** **Berichtsperiode** **1.51 %**

Verhältnis MS/GK **5.03 %** **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 %** **Leerstand** **Berichtsperiode** **1.71 %**

Verhältnis MS/GK **5.22 %** **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 %** **Leerstand** **Berichtsperiode** **1.85 %**

Verhältnis MS/GK **6.10 %** **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

<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 61/3'241 m²</p> <p> Gewerbeflächen 1'371 m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 1'424'052 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 1'380'676 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 33'260'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 27'748'640 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.28 % Leerstand Berichtsperiode 2.01 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.13 % Leerstand März 2025 2.08 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung CO₂ A 6.21</p> <p> Photovoltaik-Leistung 165.75 kW EI C 82.22</p>
---	--	--

LAUSANNE Avenue du Théâtre 7

<p> Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²</p> <p> Gewerbeflächen 5'151 m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 1'493'612 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 1'489'912 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 32'733'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 35'024'920 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.56 % Leerstand Berichtsperiode 0.17 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 4.26 % Leerstand März 2025 0.25 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas, Heizöl CO₂ B 26.46</p> <p>EI E 164.58</p>
---	--	---

NYON Chemin de la Redoute 1, 3

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 25/1'535 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 422'136 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 416'566 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 9'490'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 8'801'088 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.45 % Leerstand Berichtsperiode 0.31 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 4.80 % Leerstand März 2025 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl CO₂ C 41.69</p> <p>EI E 171.83</p>
---	--	--

PUIDOUX Chemin de Publoz 13, 15

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 91/5'794 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 1'424'658 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 1'388'902 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 30'950'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 24'267'519 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.60 % Leerstand Berichtsperiode 1.18 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.87 % Leerstand März 2025 0.25 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung CO₂ A 8.17</p> <p>EI C 99.58</p>
---	--	---

PUIDOUX Route de Sous-la-Ville 8

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 64/3'192 m²</p> <p> Gewerbeflächen 6 m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 772'416 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 734'742 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 17'940'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 19'221'052 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.31 % Leerstand Berichtsperiode 2.19 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 4.02 % Leerstand März 2025 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung CO₂ A 14.04</p> <p>EI D 134.18</p>
---	--	---

REGENS 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 %	Leerstand Berichtsperiode 2.63 %
Verhältnis MS/GK 3.32 %	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 %	Leerstand Berichtsperiode 0.29 %
Verhältnis MS/GK 4.32 %	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 %	Leerstand Berichtsperiode 5.12 %
Verhältnis MS/GK 3.52 %	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 %	Leerstand Berichtsperiode 1.62 %
Verhältnis MS/GK 6.31 %	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 %	Leerstand Berichtsperiode 1.59 %
Verhältnis MS/GK 5.18 %	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

 Gewerbeflächen
4'283 m²

Mieterspiegel MS
2'198'000 CHF

Mieteinnahmen
2'096'477 CHF

Verkehrswert VW
40'460'000 CHF

Gestehungskosten GK
38'639'347 CHF

Verhältnis MS/VW
5.43 %

Verhältnis MS/GK
5.69 %

Leerstand Berichtsperiode
0.99 %

Leerstand März 2025
1.98 %

SAXON Route du Léman 29



 Typ
Kommerziell genutzte Liegenschaften

 Wohnungen (Anz./Fläche)
-/- m²

 Gewerbeflächen
4'283 m²

Mieterspiegel MS
1'584'500 CHF

Mieteinnahmen
1'520'500 CHF

Verkehrswert VW
26'600'000 CHF

Gestehungskosten GK
25'235'973 CHF

Verhältnis MS/VW
5.96 %

Verhältnis MS/GK
6.28 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand März 2025
0.00 %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ A 7.68**

 **EI C 93.69**

SITTEN Route de Chippis 68E, 70A, 70C



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
42/2'333 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
613'500 CHF

Mieteinnahmen
575'977 CHF

Verkehrswert VW
13'860'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'403'374 CHF

Verhältnis MS/VW
4.43 %

Verhältnis MS/GK
4.58 %

Leerstand Berichtsperiode
3.52 %

Leerstand März 2025
7.08 %

 Heizung
Wärmepumpe

 Photovoltaik-Leistung
75.00 kW

ZÜRICH Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 648/50'092 m²	Mieterspiegel MS 28'042'766 CHF	Verhältnis MS/VW 3.53 %
 Gewerbeflächen 66'723 m²	Mieteinnahmen 22'993'747 CHF	Verhältnis MS/GK 3.91 %
	Verkehrswert VW 793'932'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 6.62 %
	Gestehungskosten GK 717'895'268 CHF	Leerstand März 2025 4.92 %

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



 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 1'399'886 CHF	Verhältnis MS/VW 5.12 %	Leerstand Berichtsperiode 6.40 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 25/2'665 m²	Mieteinnahmen 1'308'325 CHF	Verhältnis MS/GK 5.41 %	Leerstand März 2025 5.47 %
 Gewerbeflächen 3'113 m²	Verkehrswert VW 27'320'000 CHF	 Heizung Heizöl	
	Gestehungskosten GK 25'893'858 CHF		

DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 394'903 CHF	Verhältnis MS/VW 4.54 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 24/1'950 m²	Mieteinnahmen 391'547 CHF	Verhältnis MS/GK 5.00 %	Leerstand März 2025 0.00 %
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 8'700'000 CHF	 Heizung Heizöl	
	Gestehungskosten GK 7'901'288 CHF	 CO₂ D 46.14	
		 EI E 189.44	

HORGEN Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 2'669'226 CHF	Verhältnis MS/VW 3.00 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 96/7'709 m²	Mieteinnahmen 1'330'419 CHF	Verhältnis MS/GK 3.57 %	Leerstand März 2025 0.00 %
 Gewerbeflächen 2'369 m²	Verkehrswert VW 88'860'000 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
	Gestehungskosten GK 74'742'416 CHF	 Photovoltaik-Leistung 143.98 kW	

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



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 4'683'244 CHF	Verhältnis MS/VW 2.90 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 137/11'045 m²	Mieteinnahmen 2'875'595 CHF	Verhältnis MS/GK 3.70 %	Leerstand März 2025 0.00 %
 Gewerbeflächen 3'182 m²	Verkehrswert VW 161'380'000 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
	Gestehungskosten GK 126'469'502 CHF	 Photovoltaik-Leistung 130.83 kW	

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

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



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 **3.30 %**

Verhältnis MS/GK **4.22 %**

Heizung **Fernheizung** **A 5.61**

Photovoltaik-Leistung **120.00 kW** **C 79.53**

Leerstand Berichtsperiode **2.53 %**

Leerstand März 2025 **0.72 %**

HORGEN Neugasse 18



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 **5.67 %**

Verhältnis MS/GK **6.04 %**

Heizung **Heizöl, Wärmepumpe** **A 0.47**

A 38.25

Leerstand Berichtsperiode **0.49 %**

Leerstand März 2025 **0.47 %**

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



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 **3.25 %**

Verhältnis MS/GK **3.82 %**

Heizung **Fernheizung** **A 6.14**

Photovoltaik-Leistung **67.26 kW** **C 106.18**

Leerstand Berichtsperiode **2.06 %**

Leerstand März 2025 **0.98 %**

HORGEN Neugasse B3



Projekt im Bau

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 **- %**

Verhältnis MS/GK **- %**

Leerstand Berichtsperiode **- %**

Leerstand März 2025 **- %**

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



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 **2.93 %**

Verhältnis MS/GK **1.72 %**

Heizung **Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode **2.14 %**

Leerstand März 2025 **0.00 %**

MEILEN Alte Landstrasse 161



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 414'469 CHF	Verhältnis MS/VW 3.80 %	Leerstand Berichtsperiode 0.85 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'221 m²	Mieteinnahmen 403'223 CHF	Verhältnis MS/GK 3.93 %	Leerstand März 2025 0.00 %
Gewerbeflächen 295 m²	Verkehrswert VW 10'920'000 CHF	Heizung Wärmepumpe	
	Gestehungskosten GK 10'544'489 CHF		

RICHTERSWIL Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B



Typ Gemischte Bauten	Mieterspiegel MS 413'462 CHF	Verhältnis MS/VW 3.56 %	Leerstand Berichtsperiode 1.73 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 21/1'281 m²	Mieteinnahmen 397'468 CHF	Verhältnis MS/GK 3.79 %	Leerstand März 2025 0.00 %
Gewerbeflächen 456 m²	Verkehrswert VW 11'630'000 CHF	Heizung Heizöl	
	Gestehungskosten GK 10'913'565 CHF	CO ₂ C 37.55	
		EI E 156.98	

URDORF In der Luberzen 40, 42



Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 1'502'081 CHF	Verhältnis MS/VW 7.62 %	Leerstand Berichtsperiode 48.87 %
Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieteinnahmen 762'880 CHF	Verhältnis MS/GK 6.18 %	Leerstand März 2025 41.54 %
Gewerbeflächen 7'539 m²	Verkehrswert VW 19'710'000 CHF	Heizung Gas	
	Gestehungskosten GK 24'293'730 CHF	CO ₂ A 13.42	
		Photovoltaik-Leistung 111.52 kW	
		EI C 85.51	

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4



Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 1'473'915 CHF	Verhältnis MS/VW 6.83 %	Leerstand Berichtsperiode 39.18 %
Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m²	Mieteinnahmen 893'976 CHF	Verhältnis MS/GK 5.79 %	Leerstand März 2025 39.83 %
Gewerbeflächen 7'130 m²	Verkehrswert VW 21'580'000 CHF	Heizung Gas	
	Gestehungskosten GK 25'442'212 CHF	CO ₂ C 28.79	
		Photovoltaik-Leistung 149.52 kW	
		EI G 293.40	

WINTERTHUR Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/VW 0.00 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 100/7'615 m²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/GK 0.00 %	Leerstand März 2025 0.00 %
Gewerbeflächen 555 m²	Verkehrswert VW 73'240'000 CHF	Heizung Fernheizung	
	Gestehungskosten GK 70'316'027 CHF	Photovoltaik-Leistung 113.03 kW	

Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA



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





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 selbständigen 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 Performedaten 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