



**REALSTONE**

FONDATION DE PLACEMENT  
ANLAGESTIFTUNG

**25**

**JAHRESBERICHT  
ZUM 31. DEZEMBER 2025**

<b>01</b>	<b>Einleitung</b>	
	Präsentation	04
	Grusswort des Stiftungsrats	05
	Die Anlagegruppe RIRS in Kürze zum 31. Dezember 2025	06
	Kennzahlen	07
	Organisation und Organe	08
	Strategie der Anlagegruppe RIRS	09
	Lage auf dem Immobilienmarkt	09
<b>02</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	
	Benchmark GRESB	12
	Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit	13
	Umweltrelevante Kennzahlen	14
<b>03</b>	<b>Immobilienbestand</b>	
	Akquisitionen	16
	Eine wertschöpfende Sacheinlage	18
	Sacheinlage: Prinzip und Vorteile	19
	Nachhaltige Wertschöpfung	20
	Perspektiven	21
<b>04</b>	<b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>	
	Vermögen der Anlagegruppe RIRS	23
	Ergebnis des Geschäftsjahres	24
<b>05</b>	<b>Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS</b>	
	Vermögensrechnung	26
	Erfolgsrechnung	27
<b>06</b>	<b>Widmungskapital</b>	
	Vermögensrechnung	30
	Erfolgsrechnung	30
<b>07</b>	<b>Anhänge zu Jahresrechnungen</b>	
	Organisation	32
	Vergütungssätze	34
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	35
	Rechnungslegungsgrundsätze	36
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	36
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	38
	Sacheinlagen	38
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	39
<b>08</b>	<b>Liegenschaften</b>	
	Zusammensetzung des Bestands	41
	Liegenschaftenbestand	42
<b>09</b>	<b>Bericht der Prüfstelle</b>	
	Bericht der Prüfstelle	56
<b>10</b>	<b>Rechtliche Hinweise</b>	
	Rechtliche Hinweise	59

# 01

## Einleitung



Rue Madame-De-Staël 9, Genf

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

Die Stiftung richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz. Darüber hinaus richtet sie sich an andere steuerbefreite Institutionen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Sitz in der Schweiz, die im Bereich der beruflichen Vorsorge tätig sind. Schliesslich richtet sie sich an juristische Personen, die kollektive Anlagen der vorgenannten Einrichtungen verwalten, sofern sie der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterstehen und ausschliesslich Mittel dieser Einrichtungen in die Stiftung anlegen. Die Stiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV.

Zurzeit bietet die Stiftung die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) an, die im Jahr 2020 lanciert wurde. Sie delegiert ihre Geschäftsführung (Leitung und Verwaltung) an die Realstone SA. Realstone SA ist aus der Fusion zweier Fondsleitungen von Immobilienanlegern in Lausanne hervorgegangen und seit 1961 in der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen tätig. Sie ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen.

Die Realstone SA verwaltet und verwertet Immobilienvermögen im Wert von über CHF 5.3 Milliarden gemäss ihrer Strategie «Build for Better», die jede Entscheidung leitet.

## **Die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) ermöglicht Anlegern eine bevorzugte Beteiligung an einem Portfolio aus überwiegend Wohnimmobilien in den begehrtesten Stadtzentren der Schweiz, mit einem Fokus auf der Westschweiz**

Ziel ist es, einen konkreten Mehrwert für Investoren zu schaffen, das Mieterlebnis zu verbessern und den Übergang zu einer verantwortungsvollen Immobilienwirtschaft zu beschleunigen. Ihre Investitionen werden sorgfältig geplant, sei es in die Verdichtung und energetische Optimierung der verwalteten Liegenschaften oder in Entwicklungsprojekte, die hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz genügen.



Rue du Môle 36, Genf

# Grusswort des Stiftungsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren, Geschätzte Investoren,

Das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr der Realstone Anlagestiftung stellt einen strukturellen Meilenstein in der Entwicklung der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) dar. Dabei konnten mehrere bedeutende Fortschritte erzielt werden — sowohl in Bezug auf die finanziellen Ergebnisse als auch auf die Portfolioverwaltung.

Zunächst einmal zeichnet sich das Berichtsjahr durch ein Nettoergebnis von 2.96 % des Nettoinventarwerts pro Anteil (NAV) aus. Dieses Niveau liegt nahe am strategischen Ziel von 3 %. Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt 5.67 %, wovon 2.71 % auf die Wertsteigerung der Immobilien zurückzuführen sind. Im Vorjahr waren die Bewertungen stabil geblieben, die ROE betrug 2.61 %. Diese Entwicklung resultiert aus der soliden Umsetzung der Strategie und die hohe Qualität der Vermögenswerte.

## Das Berichtsjahr zeichnet sich durch ein Nettoergebnis von 2.96 % des Nettoinventarwerts pro Anteil aus

Der Immobilienbestand der Anlagegruppe hat seine qualitative Wachstumsdynamik fortgesetzt. Entsprechend ihres Ziels, sich mehrheitlich auf den Wohnimmobilienbereich und die Westschweiz zu konzentrieren, ist die Anlagegruppe RIRS in beiden Bereichen zu rund 85 % engagiert. Auch die im Laufe des Geschäftsjahres getätigten Akquisitionen folgen diesem Ansatz. Es handelt sich um hochwertige Objekte, die einen positiven Beitrag leisten und die Strategie des Anlagegefässes entsprechen. Das Portfolio hat die Schwelle von CHF 500 Millionen überschritten. Dieser wichtige Schritt spiegelt die Seriosität der geleisteten Arbeit sowie das Vertrauen der Einrichtungen der beruflichen Vorsorge wider. Mit jeder Kapitalerhöhung dürfen wir weitere Anleger in der Realstone Anlagestiftung willkommen heissen. Dieses wachsende Vertrauen untermauert unseren strategischen Entscheidungen.

Parallel dazu führte die aktive Portfolioverwaltung zu einem organischen Wachstum der Erträge aus Immobilien, die bereits vor dem Berichtsjahr im Bestand aufgenommen wurden, um 1.97 %. Dieser Anstieg ist das Ergebnis von Optimierungs- und Wertsteigerungsmassnahmen, die im Hinblick auf eine nachhaltige Wertschöpfung der Objekte durchgeführt wurden.

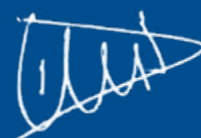
## Im Laufe des Jahres 2026 wird im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung eine Nachhaltigkeitsstrategie formalisiert

Aufgrund dieser Faktoren beabsichtigt der Stiftungsrat, die Entwicklung der Anlagegruppe RIRS mit derselben Sorgfalt fortzusetzen. Dabei stützt er sich auf eine klare Strategie und eine diszipliniertes Management, um die bis anhin geschaffenen hervorragenden Grundlagen zu befestigen und die Performance langfristig zu sichern.

Im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung wird im Laufe des Jahres 2026 eine Nachhaltigkeitsstrategie formuliert. Die Managerin Realstone SA beabsichtigt, darin einen CO<sub>2</sub>-Emissionspfad auf Portfolioebene zu integrieren, um die gezielten Senkungen zeitlich zu strukturieren und deren Umsetzung zu überwachen. In diesem Zusammenhang wurden bereits weitere konkrete und umfangreiche Initiativen eingeleitet, insbesondere in Form von rechtskräftig gewordenen Baubewilligungen für die energetische Sanierung von zwei Liegenschaften. Diese Massnahmen werden das Profil vom Portfolio weiter verbessern. Bis Ende des Jahres wird diese Strategie in den offiziellen Dokumenten der Stiftung aufgenommen.

Der Stiftungsrat bedankt sich für Ihr Vertrauen und wünscht Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren, eine interessante Lektüre des Jahresberichts 2025.

**Edouard Dubuis**  
Präsident des Stiftungsrats



# Die Anlagegruppe RIRS in Kürze zum 31. Dezember 2025

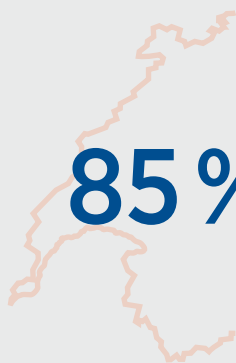
## CHF 579.4 Millionen

Gesamtvermögen (+61%)



### 1'260

Wohnungen  
(verteilt auf 44  
Liegenschaften)

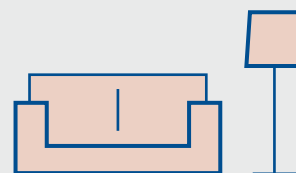


### 85 %

Anteil der Miet-  
einnahmen in  
der Westschweiz

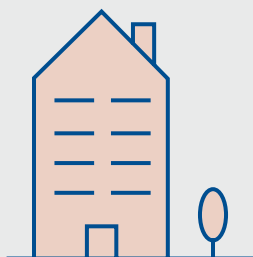
### 85 %

Wohnanteil,  
davon 5 %  
möblierte  
Wohnungen



CHF 46.82 Millionen

Verkehrswert der bei-  
den durch Sacheinlage  
erworbenen Immobilien



### CHF 22.19 Millionen

Mieterspiegel

1.97 %

Organisches  
Wachstum der  
Mieteinnahmen

CHF 13.14 Millionen

Nettoertrag des  
Geschäftsjahres  
2.96 % des NAV

3.89 %

annualisierte  
Eigenkapitalrendite (ROE)  
(die letzten 5 Geschäftsjahre)

## Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

### Kennzahlen

	am 31.12.2025 CHF	am 31.12.2024 CHF
Gesamtvermögen der Anlagegruppe	579'375'351.89	359'704'172.45
Nettovermögen der Anlagegruppe	469'464'753.68	283'331'272.82
Verkehrswert der Liegenschaften	571'116'000.00	356'166'000.00
Anzahl Liegenschaften	44	29

Datum	Ansprüche im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Anspruch CHF	Ausschüttung
31.12.2025	374'667	469'464'753.68	1'253.02	—
31.12.2024	240'887	283'331'272.82	1'176.20	—
31.12.2023	192'550	220'707'236.68	1'146.23	—

### Performance Kennzahlen <sup>Ⓢ</sup>

	am 31.12.2025	am 31.12.2024
Mietausfallquote	1.36 %	0.92 %
Fremdfinanzierungsquote	17.89 %	20.22 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.97 %	65.82 %
Betriebsaufwandquote (TER ISA GAV)	0.65 %	0.65 %
Betriebsaufwandquote (TER ISA NAV)	0.84 %	0.86 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.67 %	2.61 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.09 %	2.43 %
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Anlagerendite	6.53 %	2.61 %

<sup>Ⓢ</sup> Nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 « Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen ».

# Organisation und Organe

## Stiftungsrat

**Edouard Dubuis**  
Präsident

**Didier Rapp**  
Mitglied (bis zum 7. Dezember 2025)

**Yvan Schmidt**  
Mitglied

**Philippe Montant**  
Mitglied ad interim (ab dem 28. April 2026)

## Delegierte Geschäftsführung

**Realstone SA**  
Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

## Verwaltungsrat der delegierte Geschäftsführung

**Yann Wermeille**  
Präsident

**Yvan Schmidt**  
Vizepräsident

**Esteban Garcia**  
VR-Mitglied

## Geschäftsleitung der delegierte Geschäftsführung

**Julian Reymond**  
CEO

**Guillaume Fahrni**  
CFO

**Alberto Simonato**  
Geschäftsleitungsmitglied (bis zum 30. Juni 2025)

## Aufsicht

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

## Depotbank

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

## Prüfgesellschaft

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

## Schätzungsexperten

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

## CBRE (Geneva) SA

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

## Liegenschaftsverwaltungen

**Bernard Nicod SA**  
Avenue de la Gare 26  
1003 Lausanne

**burri & burri plus immobilien-treuhand**  
Wabernstrasse 40  
3007 Bern

**De Rham SA** (ab dem 1. Januar 2025)  
Avenue de Mon Repos 14  
1005 Lausanne

**Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil**  
(ab dem 3. Juli 2025)  
Faubourg de l'Hôpital 13  
2001 Neuenburg

**Gerama SA**  
Place de la Gare 5  
1700 Freiburg

**GRANGE Immobilier SA**  
Chemin de Grange-Canal 21  
1208 Genf

**Régie de Fribourg SA** (ab dem 1. März 2025)  
Rue St-Pierre 1  
1700 Freiburg

# Strategie der Anlagegruppe RIRS

Die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) verfolgt eine klar definierte Anlagestrategie, die auf zwei zentralen Kriterien basiert. Mindestens 80 % des Vermögens müssen in Wohnimmobilien investiert werden, sowie als auch, müssen sich mindestens 80 % des Gesamtvermögens in der Westschweiz befinden. Der Fokus liegt dabei auf Liegenschaften in urbanen Zentren der Schweiz sowie in deren Agglomerationen.

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

Diese Leistung beruht vor allem auf einem strengen Verfahren für den Erwerb. Dieses zielt darauf ab, Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial auszuwählen, sei

es durch eine Mietreserve oder durch ein Verdichtungspotenzial. Diese Anlagestrategie zielt darauf ab, das organische Ertragswachstum zu fördern.

Mit dem gleichen Ziel versucht die Anlagegruppe RIRS auch, das wirtschaftliche Alter ihres Portfolios durch gezielte Sanierungen zu verjüngen und so zur Verbesserung der Energieleistung der Liegenschaften beizutragen und gleichzeitig die angestrebte Rendite zu halten.

## Lage auf dem Immobilienmarkt

Nach den vier Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Jahr 2024 folgten im Jahr 2025 zwei weitere Lockerungen im März und Juni, wodurch der Leitzins auf 0.0 %<sup>1</sup> sank – ein Niveau, das seit September 2022 nicht mehr erreicht wurde. Wie bereits im Vorjahr ist dieser Rückgang der Zinssätze vor dem Hintergrund einer nachlassenden Inflation zu sehen. Diese bewegt sich seit März zwischen 0.0 % und 0.2 %<sup>2</sup>. Diese expansive Geldpolitik ist Teil einer globalen Entwicklung: Auch die wichtigsten Zentralbanken weltweit haben im Laufe des Jahres ihre Zinsen

gesenkt. Angesichts der nach wie vor moderaten Inflation liegen diese jedoch noch weit von einem Leitzins von null entfernt.

Das Jahr 2025 war geprägt von einer erhöhten Marktvolatilität. Diese war auf die im April von der US-Regierung angekündigten Zölle zurückzuführen. Insbesondere die Schweiz wurde ins Visier genommen: Zunächst wurden zusätzliche Zölle in Höhe von 39 % eingeführt, die wenige Wochen später auf 15 % gesenkt wurden<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> *Geldpolitische Lagebeurteilung vom 19. Juni 2025*, Schweizerische Nationalbank, 19. Juni 2025..

<sup>2</sup> *Konsumentenpreise*, Bundesamt für Statistik, abgerufen am 25. Februar 2026.

<sup>3</sup> *Les droits de douane [...] sont abaissés à 15 %*, Le Temps, 10. Dezember 2025.

Diese wiederholten Kurswechsel wirkten sich insbesondere auf die langfristigen Zinssätze aus. Diese sind für die Immobilienfinanzierung entscheidend. Im Einklang mit den Leitzinssenkungen der letzten achtzehn Monate hat sich der Markt für Hypothekenzinsen im Jahr 2025 weiter entspannt. Dies belegen die Werte des SARON-Zinssatzes, der im Dezember bei -0.04% lag. Trotz eines leichten Anstiegs der Bankmargen profitierten die Hypothekarzinsen von dieser Entspannung: Im September betragen sie beispielsweise 1.83% für ein Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit. Diese sukzessiven Senkungen stützten den Immobilienmarkt und wirkten dabei als Katalysator. Die Preise stiegen somit weiter an, während sich die Renditen beim Kauf in einem zunehmend wettbewerbsintensiven Umfeld verringerten. Dieses Umfeld war insbesondere durch die Rückkehr von Pensionskassen und Versicherungen auf den Markt für Direktimmobilien geprägt.

Die Fundamentaldaten der Schweizer Wirtschaft sind nach wie vor erfreulich. Seit Dezember 2024 hat das Land die 9-Millionen-Einwohner-Marke überschritten. Die Statistiken für 2025 weisen ein Bevölkerungswachstum von 73'000 neuen Einwohnern (+0.8%) aus. Dies entspricht einem Migrationssaldo, der zwar leicht unter dem von 2024 (+1.0%) liegt, aber weiterhin robust ist. Obwohl die Arbeitslosenquote im Dezember bei 3.0% lag, verzeichnete das BIP der Schweiz im Jahr 2025 ein Wachstum von 1.2%, was in etwa dem des Vorjahres (1.4%) entspricht. Die Experten des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) rechnen in den Jahren 2026 und 2027 mit einem Wachstum von 1.4%.

Die Wohnungsangebotsquote erreichte im Dezember 2025 mit 3.4% ihren tiefsten Stand seit über zehn Jahren, wobei sie im Vorjahr noch bei 3.7% lag. Gleichzeitig lag die Leerstandsquote auf nationaler Ebene bei der letzten Erhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS) im Juni 2025 bei 1.0%. Zu diesem Zeitpunkt standen landesweit nur 49'000 Wohnungen leer, was einem Rückgang von 5% gegenüber 2024 (52'000) entspricht. Dieser erneute Rückgang ist Teil eines allgemeinen Trends, der sich seit 2021 abzeichnet und durch einen jährlichen Rückgang der

Wohnungsangebote um etwa 9% gekennzeichnet ist. Zudem wurden mit weniger als 44'000 neuen Wohnungen so wenige wie seit fünf Jahren nicht mehr auf den Markt gebracht. Vor dem Hintergrund dieser Verknappung stiegen die Wohnmieten im Jahr 2025 um durchschnittlich 2.4%.

Auch der Immobilienmarkt in der Romandie, der im Mittelpunkt der Anlagestrategie der Gruppe RIRS steht, folgt diesem Trend. So ist die Zahl der Baugesuche im Wohnimmobilienbereich im Kanton Genf im Jahr 2025 von 4839 auf 4224 zurückgegangen. Dieser Abwärtstrend wird durch Daten des SECO bestätigt. Demnach werden die Bauinvestitionen in der Schweiz im dritten Quartal 2025 auf CHF 14.25 Milliarden geschätzt. Das ist der niedrigste Stand seit zehn Jahren. Dieser Rückgang der Bautätigkeit ist vor allem auf die Komplexität und die langwierigen Verfahren bei der Beantragung von Baubewilligungen sowie auf den wiederkehrenden Widerstand gegen eingereichte Projekte zurückzuführen. Infolgedessen ist die Leerstandsquote im Kanton Genf weiter auf 0.34% zurückgegangen – ein Zeichen für einen äusserst angespannten Mietwohnungsmarkt. Im Kanton Waadt stieg die Zahl der Baubewilligungen für neue Wohnungen im zweiten Jahr in Folge an: Es wurden 5356 neue Wohnungen genehmigt. Die Auswirkungen dieser Genehmigungen sind jedoch nicht sofort spürbar, sodass die Leerstandsquote weiter zurückging und im Jahr 2025 bei 0.89% lag – der niedrigste Stand seit 2017.

Trotz einer leichten Konjunkturabkühlung in der Schweiz, die im Vergleich zu den Nachbarländern kaum ins Gewicht fällt, und eines Rückgangs des BIP-Wachstums im Jahr 2025 sind die Grundlagen des Wohnimmobilienmarktes in der Westschweiz weiterhin sehr solide. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer sich weiter verschärfenden Wohnungsknappheit, die einen Anstieg der Mieten begünstigt. Die Prognosen zur Zinsentwicklung sind besonders erfreulich. Sie dürften 2026 eine kostengünstige Immobilienfinanzierung ermöglichen – insbesondere für diejenigen Eigentümer, die 2025 Gelegenheiten zu attraktiven Preisen genutzt haben.

<sup>1</sup> [Geldmarktsätze](#), Schweizerische Nationalbank, abgerufen am 5. März 2026.

<sup>2</sup> [Schweizer Immobilienmarkt](#), Wüest Partner, 1. November 2025.

<sup>3</sup> Lagebericht, wuestdimensions.com, Wüest Partner (Website nur für Abonnenten zugänglich), 5. Januar 2026.

<sup>4</sup> [Die Lage auf dem Arbeitsmarkt im Dezember 2025](#), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, 9. Januar 2026.

<sup>5</sup> [Konjunkturprognosen](#), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, 15. Dezember 2025, abgerufen am 23. Februar 2026.

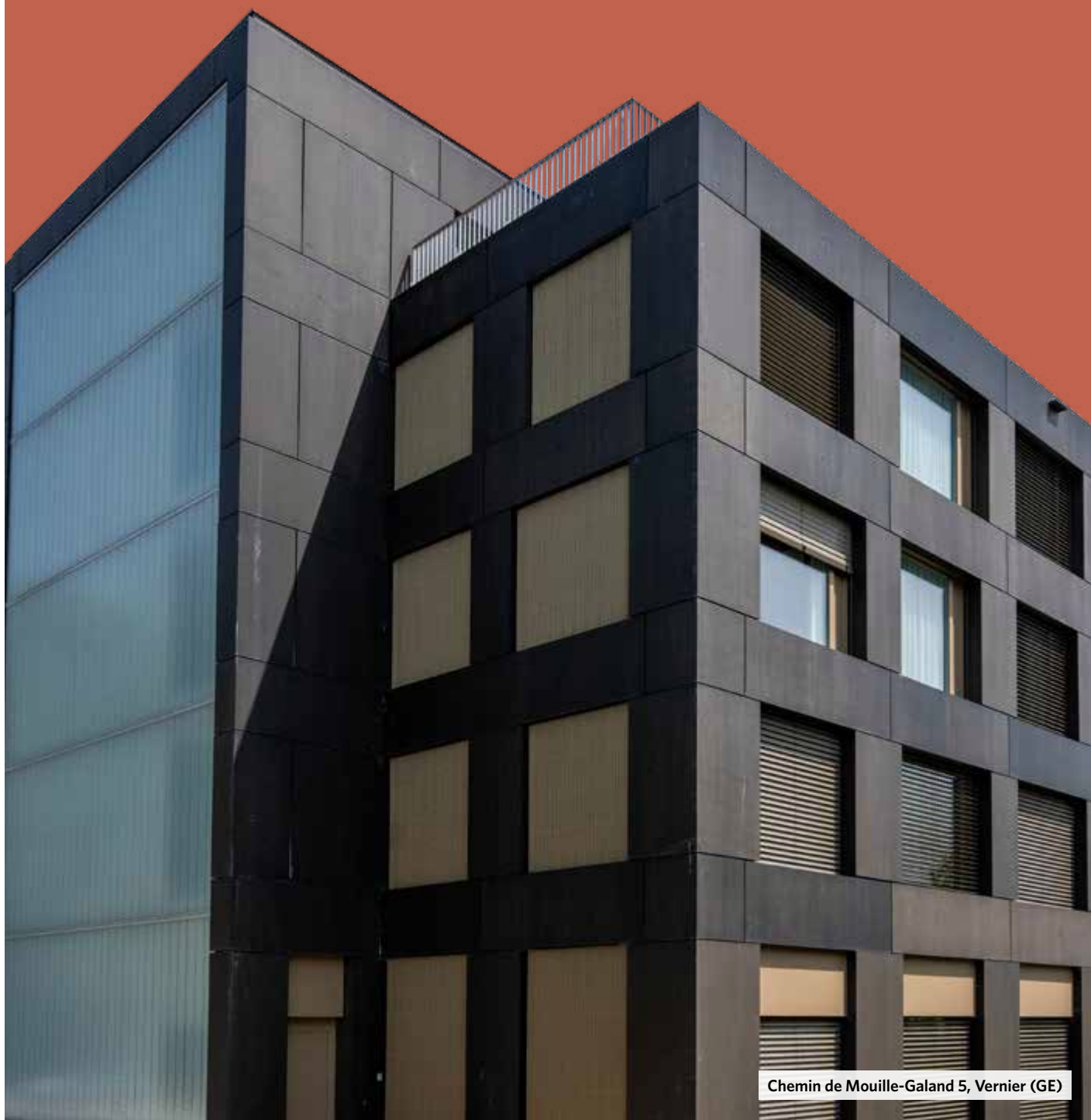
<sup>6</sup> [Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2025](#), Bundesamt für Statistik, 9. September 2025, abgerufen am 23. Februar 2026.

<sup>7</sup> [Mietpreisindex](#), Bundesamt für Statistik, abgerufen am 5. März 2026.

<sup>8</sup> [Bruttoinlandsprodukt](#), Wirtschaftslage der Schweiz im 3. Quartal 2025, Staatssekretariat für Wirtschaft, 22. November 2025, abgerufen am 23. Februar 2026.

# 02

## Nachhaltigkeit



Chemin de Mouille-Galand 5, Vernier (GE)



NACHHALTIGKEIT

JAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2025



# Benchmark GRESB

Die Anlagegruppe RIRS nimmt seit 2023 am globalen ESG Benchmark des GRESB für Immobilienvermögen teil, um die Transparenz ihrer Berichterstattung zu überprüfen und zu erhöhen. Diese internationale Benchmark umfasst mehr als 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.

Die Empfehlungen der GRESB aus dem Jahr 2024 führten im Jahr 2025 zur Durchführung einer eingehenden Analyse der physischen Klimarisiken des Portfolios der Anlagegruppe RIRS. Diese Analyse wurde in Zusammenarbeit mit Climada Technologies, einem Spin-off der Eidgenös-

sischen Technischen Hochschule Zürich (ETH Zürich), durchgeführt. Dieser Ansatz ermöglichte eine Stärkung der Governance durch proaktives Risikomanagement sowie die Identifizierung von Vermögenswerten, bei denen Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind.

Um angesichts der kontinuierlichen Weiterentwicklung der GRESB-Anforderungen ein zufriedenstellendes Ergebnis zu sichern, ist der nächste wichtige Schritt, quantifizierte und messbare Umwelleistungsziele festzulegen. Diese Ziele befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts in Ausarbeitung und werden im nächsten Berichtsjahr kommuniziert.



Als Managerin der Anlagegruppe RIRS verfolgt die Realstone SA eine Nachhaltigkeitsstrategie namens « Build for Better ». Diese Strategie leitet alle Entscheidungen, um einen konkreten Mehrwert für die Anleger zu schaffen, das Mieterlebnis zu verbessern und den Übergang zu einer verantwortungsvollen Immobilienwirtschaft zu beschleunigen. Dies zeigt sich in der Umsetzung konkreter Aktionen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen, über die sie jährlich in einem Nachhaltigkeitsbericht berichtet, der auf ihrer Website abrufbar ist.

Im Einklang mit diesem Ansatz hat Realstone SA im Berichtsjahr verschiedene Aktionen für den Immobilienbestand der Anlagegruppe RIRS durchgeführt, die auf freiwilliger und unverbindlicher Basis erfolgten. Es wird dar auf hingewiesen, dass die Anlagegruppe RIRS keine nachhaltige/ESG-Anlagepolitik verfolgt. Die auf den folgenden Seiten bereitgestellten Informationen dienen daher ausschliesslich der Transparenz, auch wenn sie den Willen verdeutlichen, Nachhaltigkeitskriterien schrittweise in die operative Verwaltung des Portfolios der Anlagegruppe RIRS zu integrieren.

Die Einbeziehung der im Jahr 2025 erworbenen 15 Liegenschaften wirkt sich erheblich auf die relative Entwicklung der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Kennzahlen für das gesamte Portfolio der Anlagegruppe RIRS aus. Tatsächlich dauert es eine gewisse Zeit, bis alle geplanten Nachhaltigkeitsmassnahmen auf neu erworbene Vermögenswerte angewendet werden und messbare Auswirkungen zeigen.

Das Jahr 2025 war von konkreten Fortschritten in mehreren Bereichen geprägt. So wurden beispielsweise fünf neue Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 566 kWp in Betrieb genommen. Dadurch wurde die Energieautarkie des Portfolios der Anlagegruppe RIRS gestärkt. Ein weiterer Grund zur Zufriedenheit ist der Net Promoter Score (NPS), mit dem die Zufriedenheit der Mieter gemessen wird. Im Vergleich zu 2023 ist er um 3 % gestiegen (die Umfrage findet alle zwei Jahre statt). Dies zeugt von der kontinuierlichen Verbesserung der Servicequalität und davon, dass Realstone SA den Mietern aufmerksam zuhört.

## Nachverfolgung der ergriffenen Massnahmen

Massnahme	Key-Performance-Indikator (KPI)	Stand am 31.12.2025	Fortschritt <sup>⓪</sup>
<b>Energieoptimierung</b>			
Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	66 %	+2 %
Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	62 %	+7 %
<b>Energiewende</b>			
Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	16 %	-10 % <sup>⓪</sup>
Verringerung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/m <sup>2</sup> /Jahr] (Scopes 1+2)	21.95 kg/m <sup>2</sup> /Jahr (REIDA)	-6 %
<b>Erzeugung erneuerbarer Energie</b>			
Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	566 kW	+54 %
<b>Wohlbefinden der Mieter</b>			
Verbesserung der Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	6.13	+3 %
Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	62 %	+7 %
Beitrag zu einer verantwortungsbewussteren Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen vorbereitet oder verkabelt sind [%]	1% (29 vorgerüstete Parkplätze und 9 fertig ausgestattete Parkplätze von insgesamt 1082 Parkplätzen)	—
<b>GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)</b>			
Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Rating [von 100]	76 Punkte	-1 Punkte

<sup>⓪</sup> Der Fortschritt der verschiedenen KPIs zwischen dem 31.12.2024 und dem 31.12.2025 wird nach der REIDA-Norm und auf konstanten Bestand berechnet.  
<sup>⓪</sup> Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der mit nicht-fossilen Energien beheizten Wohnfläche bei konstanter Grundfläche leicht zurückgegangen. Grund hierfür ist eine methodische Anpassung an den REIDA-Standard, die zu einer teilweisen Neuklassifizierung der betreffenden Fläche geführt hat.

# Umweltrelevante Kennzahlen

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

Im Jahr 2022 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt, die auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (EBF): 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. Die Realstone SA, Asset Managerin der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS), wendet deshalb diese Methode für die Berichterstattung der Energiedaten des Immobilienbestands an. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die von Realstone SA verwendet werden.

Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus — die vollständigen Daten ihres Energieverbrauchs konnten nicht erhoben werden — sowie die Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch im privaten Bereich liegt.

## Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienbestands an, der über 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst die direkten (Scope 1) und indirekten Emissionen (Scope 2).

## Energiemix

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

## Wasserverbrauch

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

## Photovoltaik-Leistung

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

## Zustand des Immobilienbestands RIRS am 31.12.2025°

### Abdeckungsgrad



Energiebezugsfläche (EBF)  
74'423 m<sup>2</sup>

### Energieintensität



Verbrauch  
131.12 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
Jährlicher Fortschritt ①  
-6%

### Kohlenstoffintensität



CO<sub>2</sub>-Emissionen  
21.95 kg/m<sup>2</sup>/Jahr  
Jährlicher Fortschritt ①  
-6%

### Wasserverbrauch



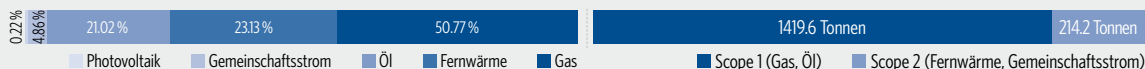
Verbrauch  
1.27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr  
Jährlicher Fortschritt ①  
+1%

### PV-Leistung



Leistung  
566 kW (7.59 W/m<sup>2</sup>)  
Jährlicher Fortschritt  
+54%

## Energiemix (Anteil erneuerbarer Energien: 17.08%)



Die Daten zur PV-Leistung werden von Local Energy SA geliefert. Alle anderen Daten werden von Signa-Terre SA im Energiemonitoringbericht 2025 gesammelt und aufbereitet, der über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 2.

- ① Die Indikatoren wurden gemäss der REIDA-Methode berechnet.
- ② Die jährliche Entwicklung wird auf konstantem Bestand berechnet.

# 03

# Immobilienbestand



Chemin des Fraisiers 13, Lancy (GE)

# Akquisitionen

Im Laufe des Berichtjahres wurden fünfzehn Liegenschaften in das Portfolio der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) aufgenommen, für einen Gesamtbetrag von CHF 185.50 Millionen. Vier davon befinden sich in Genf, drei in Lausanne, zwei in Freiburg und jeweils eine in Vernier (GE), Renens (VD), Neuenburg, Mies (VD), Reinach (AG) und Oberentfelden (AG).

## Die im Jahr 2025 erworbenen fünfzehn Immobilien generieren zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von CHF 7.73 Millionen

Diese Liegenschaften umfassen insgesamt 419 Wohnungen und zeichnen sich durch eine gute Anbindung sowie einen raschen Zugang zu den wichtigsten Einrichtungen aus. Sie fügen sich vollumfänglich in die verfolgte An-

gestrategie ein, mit einer Mehrheit von Liegenschaften in der Westschweiz und überwiegend wohnungsbezogenen Mieteinnahmen.

Diese Akquisitionen weisen einen Mieterspiegel von CHF 7.73 Millionen sowie eine Belegungsquote von 98.18 % auf. Die von Realstone SA umgesetzte aktive Portfolioverwaltung wird es erlauben, das volle Potenzial dieser Liegenschaften schrittweise auszuschöpfen, insbesondere ihre Mietreserve.

Zwei dieser fünfzehn Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 46.82 Millionen wurden mittels Sacheinlage einer Vorsorgeeinrichtung erworben, die der Anlagegruppe RIRS noch nicht angeschlossen war. Weitere Einzelheiten zu dieser Transaktion finden sich auf den Seiten 18 und 20.





Chemin Mouille-Galand 5, Vernier (GE)

Als einzige Gewerbeliegenschaft unter diesen Akquisitionen umfasst das Objekt an der Ecke Chemin Mouille-Galand 5 und Route de Peney 20 in Vernier (GE) 91 möblierte Studios, eine Gastronomiefläche sowie eine Tiefgarage mit 65 Stellplätzen. Das 2020 errichtete Gebäude ist bis zum Jahr 2040 von der ergänzenden Immobiliensteuer (IIC) befreit. Es wird derzeit von einem einzigen Mieter im Rahmen eines Double-Net-Mietvertrags mit Laufzeit bis 2041 bewirtschaftet, wodurch der Grossteil der Unterhalts- und Betriebskosten zu Lasten des Mieters geht. Die für CHF 26.50 Millionen erworbene Liegenschaft weist einen jährlichen Mieterspiegel von CHF 1.27 Millionen aus und erzielt eine Eigenkapitalrendite von 4.79%, was die projizierte finanzielle Performance der Anlagegruppe in den kommenden Jahren stärkt. Als Managerin der Anlagegruppe RIRS verfügt Realstone SA zudem über die internen Kompetenzen, die für den Betrieb dieser spezi-

fischen Nutzung im Falle einer Kündigung durch den heutigen Mieter erforderlich wären. Die Erfahrung in der Verwaltung einer vergleichbaren Liegenschaft in der Genfer Agglomeration stellt dabei einen wesentlichen Vorteil dar und reduziert das mit diesem Objekt verbundene Risiko erheblich.

Mit der Integration dieser Akquisitionen zählt das Portfolio der Anlagegruppe RIRS per 31. Dezember 2025 44 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 571.12 Millionen und einem Mieterspiegel von 22.19 Millionen. Der Anteil der Mieteinnahmen aus der Wohnnutzung beträgt 85%, davon entfallen 5% auf möblierte Wohnungen. Zudem stammen 85% der Mieteinnahmen aus der Westschweiz, in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie der Anlagegruppe.



Route de la Gare 16-16A Mies (VD)

# Eine wertschöpfende Sacheinlage

**Im Rahmen einer Ausschreibung hat die Realstone Anlagestiftung für die Anlagegruppe RIRS zwei Immobilien mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 46.82 Millionen in Genf erworben. Die Transaktion erfolgte im Rahmen einer Sacheinlage durch eine Vorsorgeeinrichtung, die bislang noch nicht der Anlagegruppe RIRS beigetreten ist.**

Die erste Liegenschaft in der Rue de la Terrassière 26 hat einen Verkehrswert von CHF 31.19 Millionen und umfasst 27 Wohnungen (2083 m<sup>2</sup>), drei Büroräume (512 m<sup>2</sup>), eine Verkaufsfläche (424 m<sup>2</sup>) sowie eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen. Die im Folgenden vorgestellten laufenden Bauarbeiten an diesem Objekt werden eine direkte Wertschöpfung für die Anlagegruppe RIRS schaffen.

Das zweite Gebäude an der Avenue d'Aire 22 hat einen Verkehrswert von CHF 15.63 Millionen und umfasst 16 Wohnungen sowie eine Tiefgarage. Das kürzlich sanierte Objekt zeichnet sich durch eine sehr gute Energieeffizienz aus. In den letzten drei Jahren betrug der durchschnittliche Wärmeverlustindex (IDC) 264 MJ/m<sup>2</sup>/Jahr.

## Warum sollte man sich für eine Sacheinlage (Swap) entscheiden?

Die Immobilienbewirtschaftung erfordert zunehmend spezifische Kompetenzen und damit verschiedene Fachbereiche, was für eine Vorsorgeeinrichtung mit einem kleinen Immobilienbestand kaum praktikabel ist. Ein Swap

stellt in diesem Kontext eine sehr attraktive Lösung dar: Die Pensionskasse profitiert von einer operativen Vereinfachung, bleibt gleichzeitig im Immobilienmarkt investiert und kann weiterhin von den Vorteilen dieser Anlageklasse profitieren, jedoch mit einer breiteren Risikostreuung über ein grösseres Portfolio und mit höherer Liquidität. Unter professioneller Bewirtschaftung können diese Liegenschaften zudem ihr volles Potenzial durch eine optimierte Verwaltung entfalten.

## Welche Faktoren sind relevant für die Entscheidung der Pensionskasse im Falle einer Sacheinlage?

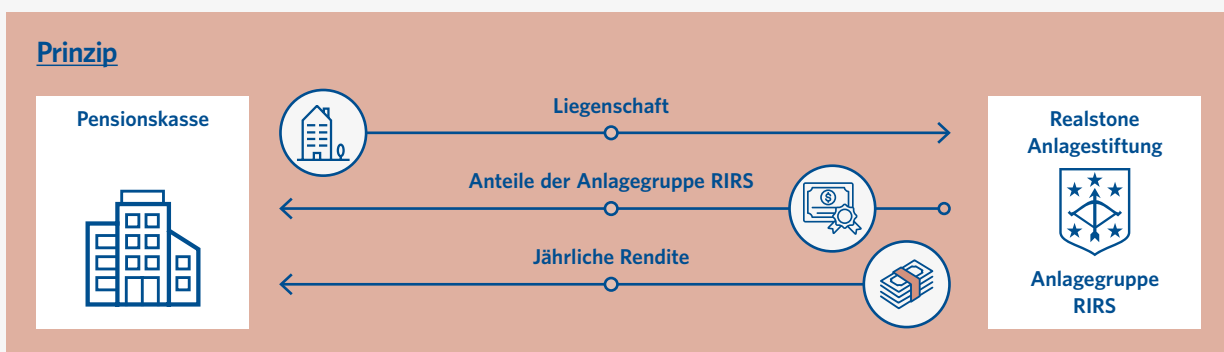
Im Gegensatz zu einem klassischen Verkaufsprozess, bei dem der angebotene Kaufpreis das einzige rational ausschlaggebende Element darstellt, spielen bei einem Ausschreibungsverfahren für einen Swap zusätzliche Faktoren eine Rolle. Denn der Verkäufer erwirbt im Rahmen dieser Transaktion gleichzeitig Anteile an einem Anlagevehikel. Für ihn ist es daher entscheidend, ein Anlageprodukt zu wählen, das seinen Erwartungen bestmöglich entspricht. Im vorliegenden Fall dürfte neben dem angebotenen Preis auch die Attraktivität der Realstone Anlagestiftung und ihrer Anlagegruppe RIRS — insbesondere deren Wohnimmobilienstrategie in der Westschweiz — sowie die Expertise des Asset Managers Realstone SA eine Rolle gespielt haben, der über ausgewiesene Kenntnisse der Besonderheiten des Genfer Immobilienmarktes verfügt.



# Sacheinlage: Prinzip und Vorteile

Bei der Sacheinlage, auch swap genannt, wird das Eigentum an einer oder mehreren Liegenschaften gegen Anteile an einer Anlagegruppe getauscht. Dies ist eine attraktive Vereinfachungs- und Optimierungsstrategie, die eine langfristige finanzielle Stabilität gewährleistet. Die Anlagegruppe erhält die Mieteinnahmen und trägt die Kosten für die Verwaltung der Liegenschaft, während

der ehemalige Eigentümer regelmässige Dividenden aus der Anlagegruppe erhält. Indem er sich für einen swap entscheidet, profitiert er weiterhin von den Vorteilen der Immobilieninvestition und lagert gleichzeitig deren potenzielle Nachteile aus. Die Transaktion bietet ausserdem eine grössere Liquidität des Vermögens.



## Vorteile

### Begrenzung der Risiken



#### Operationelle Risiken

- Leerstandsrisiko
- Beauftragtenmanagement
- Überalterungsrisiken



#### Finanzielle Risiken

- Immobilisierung des Kapitals
- Fehlende Diversifizierung
- Finanzierung von Renovierungen



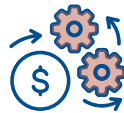
- Juristische Risiken
- Mietrecht und Anfechtung
- Einholung von Baugenehmigungen
- Haftung des Vermieters



#### Umweltrisiken

- Renovierungspflicht?
- Erhöhung der CO<sub>2</sub>-bezogenen Steuern?
- Finanzierung grosser Renovierungen?

### Erhöhung der Renditen



#### Optimierung der Kosten

- Professionelle Verwaltung
- Verringerung des Leerstands
- Skaleneffekte



#### Vermögensverwaltung

- Liquidität und Teilbarkeit des Vermögens
- Möglichkeit zur Diversifizierung



#### Aufwertung des Potenzials von Liegenschaften

- Durchführung von Entwicklungs- und Sanierungsprojekten
- Skaleneffekte



#### Vorausschauende Energiewende

- Sanierungsarbeiten zur Erfüllung künftiger Umweltanforderungen proaktiv durchführen

# Nachhaltige Wertschöpfung

Die Liegenschaft in der Rue de la Terrassière 26 in Genf, das im Rahmen der auf Seite 18 beschriebenen Sacheinlage erworben wurde, wird derzeit saniert und aufgestockt. Diese Bauarbeiten werden im Einklang mit der Strategie der nachhaltigen Wertschöpfung der Asset Managerin Realstone SA durchgeführt und verdeutlichen dessen Fachkompetenz bei der Umsetzung solcher Projekte.

## Sanierung und Bau

Die umfassende energetische Sanierung der Liegenschaft beinhaltet die Dämmung der Fassaden, die Installation einer Wärmepumpe, den Austausch der Fenster, die Verglasung der Balkone und die Montage von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auf dem Dach.

Durch den Anbau eines zusätzlichen Stockwerks in Holzbauweise entstehen drei neue Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 227 m<sup>2</sup> und eine bestehende Wohnung wird um einen halben Raum vergrössert.

Durch den Austausch der Etagentüren und des Aufzugs sowie durch die Modernisierung des Treppenhauses werden der Komfort, die Sicherheit und die architektonische Qualität der Liegenschaft verbessert.



## Vermögensverwaltung

Der aktuelle Mietertrag beläuft sich auf CHF 904'000 und setzt sich zu 61 % aus Wohnimmobilien zusammen, die mit CHF 276.-/m<sup>2</sup> bewertet sind.

Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 77 m<sup>2</sup> sind diese Wohnungen auf einem sehr wettbewerbsintensiven lokalen Markt attraktiv. Somit ist das Leerstandsrisiko bei diesen Wohnungen, die ideal im Stadtzentrum von Genf gelegen sind, nahezu gleich null.

Die für das Jahr 2027 geplante Übergabe der drei neu geschaffenen Wohnungen sowie die schrittweise Nutzung des Mietbestands werden den Wohnanteil dieser Immobilie stärken und das Wachstum der Mieteinnahmen fördern.



## Nachhaltigkeit

Nach Abschluss dieser Bauarbeiten wird sich der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck dieser Liegenschaft deutlich verringern, und es wird das Genfer HPE-Label (hohe Energieeffizienz) erhalten.

Sein Wärmeverbrauchsindex (WVI), der in den letzten drei Jahren (2022-2024) durchschnittlich bei 336 MJ/m<sup>2</sup>/Jahr (93 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) lag, dürfte daher weiter sinken.

Zur Erinnerung: Das Genfer Energiegesetz (LEn) und die Durchführungsverordnung zum Energiegesetz (REn) legen ab dem 1. September 2022 den Höchstwert für den Energieindex (IDC) auf 450 MJ/m<sup>2</sup>/Jahr (125 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) fest. Liegt dieser Wert darüber, ist eine energetische Sanierung der Liegenschaft erforderlich.



Für die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) bestehen zahlreiche Faktoren, die auf ausgezeichnete Perspektiven hindeuten. Nach einem Aufholungsjahr 2024 für Immobilien-Anlagegefässe stand das Jahr 2025 ganz im Zeichen von Wachstum und Performance, begünstigt durch zunehmend günstige Zinssätze und einen vorteilhaften Mietmarkt. Der SXI Real Estate Funds Broad TR Index (SWI-IT) verzeichnete einen Anstieg von 10.6%<sup>1</sup>.

Das durchschnittliche Agio erhöhte sich weiter von 34.2% per 31. Dezember 2024 auf 37.4% zwölf Monate später und hat seither sogar die Schwelle von 40% überschritten<sup>2</sup>. Diese sehr hohen Bewertungsniveaus dürften sich 2026 angesichts der Zinsprognosen halten. Dadurch werden Investitionen in kotierte Produkte für berufliche Vorsorgeeinrichtungen weniger attraktiv, insbesondere für jene, die ihr Kapital angesichts der tiefen Renditen am Obligationenmarkt umschichten möchten.

Vor diesem Hintergrund erweisen sich nicht kotierte Anlagelösungen als äusserst attraktiv. Der KGAST Immo Index, der Index der Anlagestiftungen, legte 2025 ebenfalls um 5% zu und übertraf damit den Durchschnitt der letzten fünf Jahre (4.26%). Zudem verzeichnete der Wohnimmobilien-Teilindex mit 5.25% den stärksten Anstieg und lag damit vor den gemischten und gewerblichen Teilindizes (5.05% bzw. 4.15%)<sup>3</sup>. Dieses Wachstum unterstreicht die Fähigkeit der Anlagestiftungen zur Wertschöpfung für ihre Investoren und spiegelt das wiedererwachte Interesse an nicht kotierten Immobilien.

## Im ersten Quartal 2026 fand bereits eine Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 173 Millionen statt

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS), ausgerichtet auf Wohnimmobilien in der Westschweiz, stützt sich auf solide strukturelle Fundamentaldaten: eine kontinuierlich steigende Nachfrage dank der wirtschaftlichen Attraktivität der Region sowie eine rückläufige Bautätigkeit, die zu einer Verknappung des Angebots führt. Der Schweizer Immobiliensektor – und insbesondere jener in der Westschweiz – profitiert damit von günstigen Rahmenbedingungen, die es ihm erlauben, allfälligen konjunkturellen Schwankungen standzuhalten.

Im Rahmen der drei im Jahr 2025 durchgeführten Anteilsausgaben verzeichnete die Realstone Anlagestiftung den Beitritt von acht neuen Einrichtungen zu den Investoren der Anlagegruppe RIRS, für einen Gesamtbetrag von über CHF 164 Millionen.

## Im Jahr 2025 haben sich acht neue Institutionen angeschlossen. Im Jahr 2026 sind zu den Investoren bereits 15 weitere gestossen

Nach einem aussergewöhnlichen Jahr 2025 wurde bereits im ersten Quartal 2026 eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 173.26 Millionen durchgeführt, mit der fünfzehn neue Vorsorgeeinrichtungen der Anlagegruppe beitraten. Es handelt sich um die grösste Kapitalerhöhung seit der Lancierung der Anlagegruppe RIRS, ein Rekord, der die Verlässlichkeit und Stabilität in der Verwaltung des Produkts seit seiner Auflage unterstreicht.

Dank des Wachstums ihres Gesamtvermögens und einer derzeit unter dem Zielwert liegenden Fremdfinanzierungsquote wird die Anlagegruppe RIRS über mehr Flexibilität bei der Finanzierung der künftigen Entwicklung ihres Portfolios verfügen. Zudem wird sie eine bessere Reaktionsfähigkeit haben, wenn sich strategisch interessante Chancen bieten. Tatsächlich können diese zunächst durch Fremdfinanzierung erworben und anschliessend durch eine Kapitalerhöhung bei Investoren finanziert werden, um die zu diesem Zweck aufgenommenen Hypothekenschulden zurückzuzahlen. Die Passiva der Bilanz lassen sich so leichter verwalten und Kapitalerhöhungen können gebündelt werden. Dadurch finden pro Jahr nur noch eine oder gegebenenfalls zwei statt.

Das ausgeprägte Interesse institutioneller Investoren bestätigt die Reife des Anlagegefässes sowie die Relevanz seines differenzierten Anlageansatzes. Dieser gründet auf einem besonders hohen Mass an Transparenz, das eine dauerhaft vertrauensvolle Beziehung zwischen den Investoren und der Asset Managerin fördert.

<sup>1</sup> *SXI Real Estate Funds Broad, SIX, SIX*, abgerufen am 5. März 2026.

<sup>2</sup> *Soupe du jour*, Swiss Finance and Property Group, abgerufen am 5. März 2026.

<sup>3</sup> *Immo index*, KGAST, abgerufen am 5. März 2026.

# 04

## Bericht zum Geschäftsjahr



Rue Monseigneur-Besson 5, Freiburg

# Vermögen der Anlagegruppe RIRS

Per Geschäftsjahresabschluss am 31. Dezember 2025 hält die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) 44 Liegenschaften mit einem Gesamtvermögen von CHF 579.43 Millionen, gegenüber CHF 359.70 Millionen ein Jahr zuvor (+61%). Dieser markante Anstieg erklärt sich durch die Akquisition von fünfzehn Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 205.46 Millionen sowie durch positive Neubewertungen von CHF 9.49 Millionen des per 31. Dezember 2024 gehaltenen Portfolios.

Zwei der fünfzehn im Berichtszeitraum getätigten Akquisitionen gehen auf eine Sacheinlage einer neu in der Anlagegruppe RIRS angeschlossenen Pensionskasse zurück. Die übrigen dreizehn wurden durch drei im Jahr 2025 durchgeführte Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtbetrag von CHF 120.71 Millionen finanziert, wodurch sich die Anzahl der Anteile per 31. Dezember 2025 auf 374'667 erhöhte.

Diese drei Kapitalerhöhungen haben zudem dazu geführt, dass die Fremdfinanzierungsquote auf 17.89% gesenkt

werden konnte. Das entspricht einem Rückgang um fast 12%. Da die angestrebte Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe RIRS jedoch bei 25% liegt, zeugt das derzeitige Niveau dieses Indikators von einer gewissen Vorsicht bei der Schuldenverwaltung.

## Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe RIRS hat die Schwelle von CHF 500 Millionen überschritten

Per 31. Dezember 2025 ist das Nettovermögen der Anlagegruppe auf CHF 469.46 Millionen kräftig gestiegen (+66%). Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt CHF 1'253.02. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 6.53% und liegt damit über dem Vorjahreswert (2.61%).



Chemin de la Vuachère 18, Lausanne

# Ergebnis des Geschäftsjahres

Das ausgeprägte Portfoliowachstum im Berichtszeitraum schlägt sich in Erfolgen nieder, die jene des Vorjahres deutlich übertreffen. Die theoretischen Mieteinnahmen belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 18.12 Millionen, was einem Anstieg von 44% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser erklärt sich einerseits durch die zusätzlichen CHF 3.72 Millionen aus den 2025 getätigten Akquisitionen. Andererseits trägt die ganzjährige Haltedauer der 2024 erworbene Liegenschaften CHF 1.57 Millionen zusätzlich bei. Darüber hinaus erzielte die Asset Managerin durch aktive Bewirtschaftung ein organisches Wachstum der theoretischen Mieteinnahmen von CHF 236'545 bei konstantem Bestand (+1.97%).

Mit einem Mieterspiegel von CHF 7.73 Millionen werden die fünfzehn im Jahr 2025 erworbenen Liegenschaften beim nächsten Jahresabschluss zu einem weiteren Wachstum der theoretischen Mieteinnahmen der Anlagegruppe RIRS beitragen.

Bezogen auf die 44 Liegenschaften der Anlagegruppe RIRS per 31. Dezember 2025 stammen 85.26% der theoretischen Mieteinnahmen aus Wohnnutzung, wovon 5.41% auf möblierte Wohnungen für die kurzfristige Vermietung entfallen. Aus geografischer Sicht stammen 84.62% der Mieteinnahmen aus in der Westschweiz gelegenen Liegenschaften, in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie.

Im Geschäftsjahr 2025 ist der Mietausfall auf vakanten Flächen auf CHF 238'984 gestiegen, entsprechend einem Anstieg von 0.92% zum 31. Dezember 2024 auf 1.36% zum 31. Dezember 2025. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf zwei im Berichtszeitraum erworbene Liegenschaften zurückzuführen. Der zum Zeitpunkt der Akquisition bekannte Leerstand wurde von der Asset Managerin umgehend angegangen, und erste Neuvermietungen haben bereits stattgefunden. Die unterzeichneten Mietverträge werden im Laufe des Geschäftsjahres 2026 für die betreffenden Immobilien in Kraft treten.

Der gesamte Liegenschaftsaufwand steigt proportional zum Wachstum des verwalteten Portfolios. Dieser Anstieg resultiert sowohl aus den 2025 abgeschlossenen Akquisitionen als auch aus der ganzjährigen Haltedauer der im Vorjahr erworbenen Liegenschaften. Eine analoge Betrachtung gilt für den Totalaufwand: Die betroffenen Positionen, namentlich Versicherungsprämien, Verwaltungshonorare sowie Steuern und Abgaben, korrelieren in erster Linie mit dem verwalteten Volumen.

Der Rückgang der Hypothekarzinsbelastung ist in erster Linie auf den seit nunmehr über einem Jahr anhaltenden Zinsrückgang zurückzuführen. In geringerem Masse haben die drei im

Jahr 2025 durchgeführten Kapitalerhöhungen dazu beigetragen, die Fremdfinanzierungsquote auf 17.89% zu senken und damit die entsprechende Belastung zu reduzieren. Diese ist gegenüber dem 31. Dezember 2024 um 9.65% zurückgegangen.

Die Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Erträgen hat sich im Berichtszeitraum mehr als verdreifacht, in Einklang mit den verschiedenen im Jahresverlauf durchgeführten Anteilsausgaben für insgesamt CHF 164 Millionen.

Der realisierte Erfolg der Anlagegruppe RIRS für das per 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr beläuft sich auf CHF 13.14 Millionen, was einem Anstieg von 83% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Unterschied zum Vorjahr, in dem die Liegenschaftsneubewertungen stabil geblieben waren, beläuft sich die Veränderung der nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste auf CHF 12.06 Millionen für den Berichtszeitraum, gegenüber CHF 18'783 im Vorjahr. Daraus resultiert ein Gesamterfolg der Rechnungsperiode von CHF 25.20 Millionen, was einem Anstieg von 249% entspricht.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) beläuft sich für den Berichtszeitraum auf 5.67%, gegenüber 2.61% im Vorjahr. Dieser hervorragende Wert ist auf die positive Neubewertung der Immobilien zum Jahresende zurückzuführen.

Der Nettoertrag des Berichtsjahres beläuft sich auf CHF 13.14 Millionen und entspricht 2.96% des Nettoinventarwerts (NAV). Damit wird das strategische Ziel erfüllt, das bei der Lancierung der Anlagegruppe RIRS im Jahr 2020 festgelegt wurde: einen Nettoertrag von 3% auf den NAV zu erzielen. Dieser erstmals erzielte Erfolg resultiert aus den im Laufe der Jahre im Rahmen der Verwaltung des RIRS-Portfolios umgesetzten Massnahmen.

# 05

## Jahresrechnungen Anlagegruppe RIRS



Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1, St. Gallen

# Vermögensrechnung

	am 31.12.2025 CHF	am 31.12.2024 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'613'353.68	1'853'489.68
Kurzfristige Forderungen	5'486'263.41	1'253'472.99
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'159'734.80	431'209.78
<b>Gesamtumlaufvermögen</b>	<b>8'259'351.89</b>	<b>3'538'172.45</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Fertige Bauten (inkl. Land)	571'116'000.00	356'166'000.00
<b>Gesamtanlagevermögen</b>	<b>571'116'000.00</b>	<b>356'166'000.00</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>579'375'351.89</b>	<b>359'704'172.45</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	311'752.22	58'793.63
Passive Rechnungsabgrenzungen	7'327'989.99	4'264'776.00
Hypothekarschulden	102'200'000.00	72'000'000.00
Rückstellungen	70'856.00	49'330.00
<b>Gesamt Fremdkapital</b>	<b>109'910'598.21</b>	<b>76'372'899.63</b>
<b>Nettovermögen vor latente Steuern</b>	<b>469'464'753.68</b>	<b>283'331'272.82</b>
Latente Steuern	—	—
<b>Nettovermögen</b>	<b>469'464'753.68</b>	<b>283'331'272.82</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Periode	283'331'272.82	220'707'236.68
Zeichnungen	160'930'520.16	55'409'765.37
Gesamterfolg der Periode	25'202'960.70	7'214'270.77
<b>Nettovermögen am Ende der Periode</b>	<b>469'464'753.68</b>	<b>283'331'272.82</b>
<b>Entwicklung der Anzahl</b>		
	Anzahl	Anzahl
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	240'887	192'550
Zeichnungen	133'780	48'337
Rücknahmen	—	—
Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	374'667	240'887
<b>Nettoinventarwert je Anspruch</b>	<b>1'253.02</b>	<b>1'176.20</b>

# Erfolgsrechnung

	von 01.01.2025 bis 31.12.2025 CHF	von 01.01.2024 bis 31.12.2024 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>		
Soll-Mietertrag (netto)	18'115'226.00	12'567'386.37
Minderertrag Leerstand	-238'984.32	-114'528.80
Inkassoverlust auf Mieten und Nebenkostenforderungen	-7'655.00	-738.00
<b>Gesamtmietertrag Netto</b>	<b>17'868'586.68</b>	<b>12'452'119.57</b>
<b>Unterhalt Immobilien</b>		
Instandhaltung	-502'249.89	-191'903.76
Ordentliche Instandsetzung	-1'290'422.92	-871'307.01
Ausserordentliche Instandsetzung	-424'170.02	-292'032.53
<b>Gesamtunterhalt Immobilien</b>	<b>-2'216'842.83</b>	<b>-1'355'243.30</b>
<b>Operativer Aufwand</b>		
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-563'535.98	-446'958.00
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-21'526.00	-30'227.00
Versicherungen	-242'606.09	-164'800.17
Bewirtschaftungshonorare	-810'133.35	-616'673.08
Vermietungs- und Insertionskosten	-19'398.75	-24'101.90
Steuern und Abgaben	-661'786.68	-525'233.89
Bankgebühren	-13'398.93	-10'578.68
<b>Operativer Aufwand Gesamt</b>	<b>-2'332'385.78</b>	<b>-1'818'572.72</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>13'319'358.07</b>	<b>9'278'303.55</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		
Aktivzinsen	—	2'325.99
Aktivierte Bauzinsen	1'552.38	—
Übrige Erträge	225'071.00	112'874.56
<b>Sonstige Erträge Gesamt</b>	<b>226'623.38</b>	<b>115'200.55</b>
<b>Finanzierungsaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	-1'396'092.75	-1'545'158.05
<b>Gesamtfinanzierungsaufwand</b>	<b>-1'396'092.75</b>	<b>-1'545'158.05</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung	-1'649'864.85	-1'138'939.40
Vergütung an die Depotbank	-117'071.55	-61'733.34
Schätzungs- und Revisionenaufwand	-188'586.91	-90'156.66
Stiftungsratsaufwand	-107'824.20	-113'205.66
Übriger Verwaltungsaufwand	-121'449.35	-96'660.35
<b>Gesamtverwaltungsaufwand</b>	<b>-2'184'796.86</b>	<b>-1'500'695.41</b>

	von 01.01.2025 bis 31.12.2025 CHF	von 01.01.2024 bis 31.12.2024 CHF
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		
Einkauf in laufende Ertäge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3'177'037.01	850'603.86
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche Gesamt</b>	<b>3'177'037.01</b>	<b>850'603.86</b>
<b>Nettoertrag</b>		
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	—	-2'766.70
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>13'142'128.85</b>	<b>7'198'254.50</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	12'060'831.85	18'782.97
Veränderungen latente Steuern	—	—
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>25'202'960.70</b>	<b>7'214'270.77</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag der Periode	13'142'128.85	7'198'254.50
Realisierte Kapitalgewinne der Periode	—	-2'766.70
Vortrag des Nettoertrags der vorherigen Periode	23'543'242.95	16'344'988.45
Vortrag des Kapitalgewinns der vorherigen Periode	27'346.15	30'112.85
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>36'712'717.95</b>	<b>23'570'589.10</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	—	—
Vortrag des Nettoertrags auf neue Rechnung	36'685'371.80	23'543'242.95
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	27'346.15	27'346.15
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>36'712'717.95</b>	<b>23'570'589.10</b>

# 06

## Widmungskapital



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

# Vermögensrechnung

	am 31.12.2025 CHF	am 31.12.2024 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	100'163.68	100'000.38
Sonstige Vermögenswerte	216.20	262.88
<b>Total Aktiven</b>	<b>100'379.88</b>	<b>100'263.26</b>
<b>Passiven</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Erfolg der Periode	116.62	129.90
Vortrag der vorherigen Periode	263.26	133.36
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>100'379.88</b>	<b>100'263.26</b>

# Erfolgsrechnung

	von 01.01.2025 bis 31.12.2025 CHF	von 01.01.2024 bis 31.12.2024 CHF
<b>Ertrag</b>		
Bankzinsen	116.62	129.90
<b>Total Ertrag</b>	<b>116.62</b>	<b>129.90</b>
<b>Aufwand</b>		
<b>Total Aufwand</b>	—	—
<b>Erfolg der Periode</b>	<b>116.62</b>	<b>129.90</b>

# 07

## Anhänge zu Jahresrechnungen



Chemin du Trabandan 39, Lausanne

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

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

## Organe der Stiftung

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

### Anlagerversammlung

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

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

## Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung verfügt über die folgenden unübertragbaren Kompetenzen:

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



Chemin du Frêne 7, Lausanne

## Stiftungsrat

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

Der Stiftungsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Edouard Dubuis, Präsident
- Didier Rapp, Mitglied, bis zum 7. Dezember 2025
- Yvan Schmidt, Mitglied
- Philippe Montant, Mitglied ad interim, ab dem 28. April 2026

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

## Gründer der Stiftung

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

## Revisionsstelle

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

## Beauftragte

### Delegierte Geschäftsführung

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

### Schätzungsexperten

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

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

### Depotbank

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

## Liegenschaftsverwaltungen

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

- Bernard Nicod SA, Lausanne
- burri & burri plus immobilien-treuhand, Bern
- De Rham SA, Lausanne, ab dem 1. Januar 2025
- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg, ab dem 3. Juli 2025
- Gerama SA, Freiburg
- GRANGE Immobilier SA, Genf
- Régie de Fribourg SA, Freiburg, ab dem 1 März 2025

## Aufsichtorgan

Als Anlagestiftung untersteht die Realstone Anlagestiftung der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) (Art. 64a Abs. 2 BVG).

## Loyalität und Integrität

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

## Retrozession und Entschädigungen

Die Anlagegruppe profitierte nicht davon Retrozessionen in der Periode.

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

## Vermögensverwaltung

Das Stiftungsvermögen am 31. Dezember 2025 besteht aus dem Widmungskapital (Stammvermögen) und eine Anlagegruppe (Anlagevermögen). Das Anlagevermögen entspricht den Statuten und dem Prospekt sowie den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

## Steuerfreiheit

Da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist die Stiftung von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Abs. 2 BVG, Art. 56 Lit. e DBG und Art. 23 Abs. 1 Lit. d StHG). Als Anlagestiftung im Sinne des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) sind Verwaltungstätigkeiten ab dem 1. Januar 2025 vom Anwendungsbereich der Mehrwertsteuer ausgenommen (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 19 Lit. g MWSTG).

# Vergütungssätze

	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die delegierte Geschäftsführung</b>		
Managementgebühr (Management Fee)	0.48 %	0.36 %
Kommission auf den Kauf/Verkauf von Liegenschaften	3.00 %	3.00 %
Ausgabekommission	3.00 %	0.18 %
Rücknahmekommission	3.00 %	Keine Rücknahmen
Kommission für den Aufwand bei der Entwicklung von Bauprojekten	4.00 %	N/A
Kommission für baubezogene Aufwände	3.00 %	3.00 %
Kommission für Aufwände im Zuge von Renovierungs- und Umbauarbeiten	SIA-Tarife	3.00 %
Kommission für Aufwände für die Liegenschaftverwaltung	6.00 %	4.00 %
<b>Vergütung an die Depotbank</b>		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung	0.025 %	0.025 %

# Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

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

**Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, beträgt 2.86 % (2.87 % im Vorjahr)**

Der Nettoinventarwert (NAV) der Anlagegruppe wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung der Anlagestiftung angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttovermögen der Anlagegruppe abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei

Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse der Anlagegruppe bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

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

## Für die Bewertung des Immobilienbestands verwendete Zinssätze

	31.12.2025			31.12.2024		
	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften Von bis		Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften Von bis	
Nettodiskontierungszinssatz	3.89 %	3.42 %	4.33 %	4.01 %	3.49 %	4.39 %
Kapitalisierungssatz und Realer Diskontsatz	2.86 %	2.40 %	3.30 %	2.87 %	2.40 %	3.13 %

# Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

## Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
<b>Laufende Hypotheken und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2025</b>				
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>				
Fix	1'600'000.00	0.85 %	02.12.2025	05.01.2026
Fix	2'600'000.00	0.85 %	23.12.2025	30.01.2026
Fix	21'500'000.00	0.85 %	31.12.2025	30.01.2026
Fix	2'500'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2026
Fix	6'000'000.00	2.22 %	30.06.2023	30.06.2026
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>34'200'000.00</b>			
<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>				
Fix	5'000'000.00	2.32 %	31.07.2023	30.07.2027
Fix	5'000'000.00	2.30 %	31.08.2023	31.08.2027
Fix	7'000'000.00	0.83 %	30.04.2025	28.04.2028
Fix	6'000'000.00	2.21 %	30.06.2023	29.06.2029
Fix	10'000'000.00	1.14 %	31.01.2025	31.01.2030
Fix	7'000'000.00	0.96 %	30.04.2025	30.04.2030
Fix	10'000'000.00	1.47 %	13.09.2024	13.09.2030
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>	<b>50'000'000.00</b>			
<b>Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>				
Fix	10'000'000.00	0.99 %	12.05.2025	12.05.2031
Fix	8'000'000.00	1.11 %	30.06.2025	30.06.2032
<b>Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>	<b>18'000'000.00</b>			
<b>Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten</b>	<b>102'200'000.00</b>	<b>1.31 %</b>		
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen</b>	<b>2.81 Jahre</b>			

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
<b>Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte</b>				
Fix	25'000'000.00	1.46 %	29.11.2024	31.01.2025
Fix	12'500'000.00	1.25 %	31.12.2024	31.01.2025
Fix	8'500'000.00	1.27 %	03.01.2025	31.01.2025
Fix	16'000'000.00	1.25 %	28.01.2025	28.02.2025
Fix	37'000'000.00	1.25 %	31.01.2025	28.02.2025
Fix	53'000'000.00	1.24 %	28.02.2025	17.03.2025
Fix	8'000'000.00	1.15 %	12.03.2025	31.03.2025
Fix	7'000'000.00	1.12 %	17.03.2025	31.03.2025
Fix	15'000'000.00	0.97 %	31.03.2025	30.04.2025
Fix	1'000'000.00	0.95 %	30.04.2025	31.05.2025
Fix	10'400'000.00	0.94 %	12.05.2025	30.06.2025
Fix	1'000'000.00	0.90 %	30.05.2025	30.06.2025
Fix	5'100'000.00	0.86 %	18.06.2025	31.07.2025
Fix	12'300'000.00	0.86 %	19.06.2025	31.07.2025
Fix	3'500'000.00	0.86 %	25.06.2025	31.07.2025
Fix	3'400'000.00	0.86 %	30.06.2025	31.07.2025
Fix	6'000'000.00	0.86 %	04.07.2025	31.07.2025
Fix	6'000'000.00	0.86 %	04.07.2025	31.07.2025
Fix	3'200'000.00	0.86 %	22.07.2025	18.08.2025
Fix	30'300'000.00	0.85 %	31.07.2025	01.09.2025
Fix	29'000'000.00	0.85 %	15.08.2025	30.09.2025
Fix	3'200'000.00	0.85 %	18.08.2025	30.09.2025
Fix	30'300'000.00	0.85 %	01.09.2025	30.09.2025
Fix	62'500'000.00	0.85 %	30.09.2025	06.10.2025
Fix	43'500'000.00	0.85 %	06.10.2025	31.10.2025
Fix	43'500'000.00	0.85 %	31.10.2025	28.11.2025
Fix	21'500'000.00	0.85 %	28.11.2025	31.12.2025

# Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF <sup>1</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Geschäftsfläche m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Kaufspreis CHF
<b>Käufe</b>					
VD, Lausanne, Chemin du Frêne 7	10.01.2025	451'440	1'445	80	9'250'000
FR, Freiburg, Route Joseph-Chaley 25	30.01.2025	342'083	1'025	—	6'444'444
FR, Freiburg, Route Monseigneur-Besson 5	30.01.2025	536'249	1'912	—	10'205'556
VD, Renens, Chemin de la Creuse 2-4	16.05.2025	290'532	994	72	7'250'000
GE, Genf, Rue Jean-Charles-Amat 16	13.03.2025	384'048	826	—	8'450'000
VD, Mies, Route de la Gare 16-16a	14.05.2025	565'656	1'057	458	13'750'000
NE, Neuenburg, Rue de l'Evole 68	19.06.2025	244'932	1'404	—	5'100'000
AG, Reinach, Pilatusstrasse 10-12 - Bachstrasse 7-11	26.06.2025	518'928	2'596	—	12'350'000
VD, Lausanne, Chemin de la Vuachère 18	01.07.2025	258'540	1'225	—	6'500'000
VD, Lausanne, Chemin du Trabandan 39	24.07.2025	246'708	896	—	6'000'000
GE, Vernier, Chemin Mouille-Galand 5	15.08.2025	1'265'004	2'023	257	26'500'000
GE, Genf, Rue du Môle 36	07.10.2025	711'480	2'008	650	18'600'000
AG, Oberentfelden, Suhrerstrasse 35-37	08.10.2025	477'480	1'731	—	11'700'000
GE, Genf, Avenue d'Aire 22	10.11.2025	532'140	1'379	—	15'399'600
GE, Genf, Rue de la Terrassière 26	10.11.2025	904'242	2'083	935	27'999'273
<b>Total Käufe</b>					<b>185'498'873</b>

## Verkäufe

Kein Verkauf für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

# Sacheinlagen

Am 10. November 2025 erwarb die Realstone Anlagestiftung (Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz) zwei Liegenschaften für CHF 43'398'874. Diese Immobilien, die sich in Genf befinden, wurden von einer Pensionskasse im Tausch gegen neue Anteile an der Anlagegruppe übertragen.

- Avenue d'Aire 22 in Genf für einen Betrag von CHF 15'399'600
- Rue de la Terrassière 26 in Genf für einen Betrag von CHF 27'999'273

<sup>1</sup> Die Spalten « Mieterspiegel », « Wohnfläche » und « Geschäftsfläche » werden nicht geprüft.

# Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Kaufspreis CHF
<b>Käufe</b>		
JU, Delémont, Rue du Colonel-Corbat 1-17	05.01.2026	7'400'000
NE, Couvet, Rue du Progrès 11-17	05.01.2026	6'200'000
BE, Büren an der Aare, Aarbergstrasse 40-48a	05.01.2026	13'150'000
GE, Genf, Rue David-Dufour 8	05.01.2026	9'800'000
GE, Onex, Chemin de la Traille 21-25-35	05.01.2026	16'500'000
VS, Fully, Chemin de Provence 5	15.01.2026	9'500'000
VD, Lavigny, Route du Vignoble 61A-C, 63A-B	26.01.2026	7'650'000
VS, Martigny, Rue du Simplon 16	05.03.2026	5'450'000
GE, Grand-Saconnex, Chemin François-Lehmann 8	01.04.2026	18'400'000
BE, Biel, Poststrasse 32-44a	14.04.2026	47'500'000
VD, Renens, Place de la Gare 6	15.04.2026	5'200'000

## Kapitalerhöhung

Am 1. April 2026 erfolgte eine Kapitalerhöhung von 136'827 Anteile im Gesamtwert von CHF 172'764'612 zugunsten der Anlagegruppe.

# 08

## Liegenschaften



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

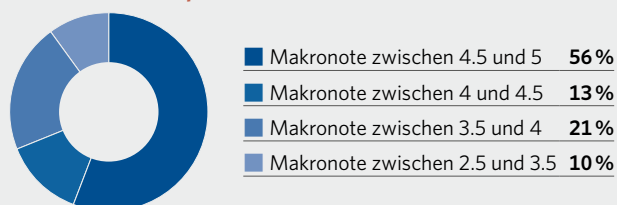
# Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ <sup>o</sup>		Gesamt-Kennzahlen			
Wohnungen (Anz./Fläche) <b>1'260/76'819 m<sup>2</sup> *</b>	Verkehrswert VW <b>CHF 571'116'000</b>	Mieterspiegel MS <b>CHF 22'192'028</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.89 %</b>	Leerstand Berichtsperiode ** <b>1.32 %</b>	
Gewerbeflächen <b>9'372 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>CHF 556'069'528</b>	Mieteinnahmen <b>CHF 17'868'587</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.99 %</b>	Leerstand Dezember 2025 <b>1.78 %</b>	

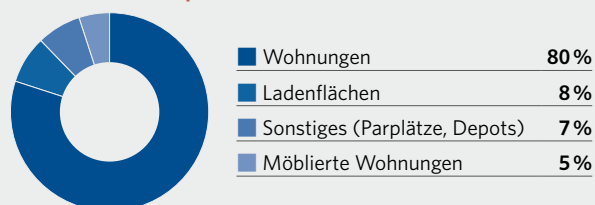
\* Einschliesslich 91 möblierte Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2'023 m<sup>2</sup>.

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

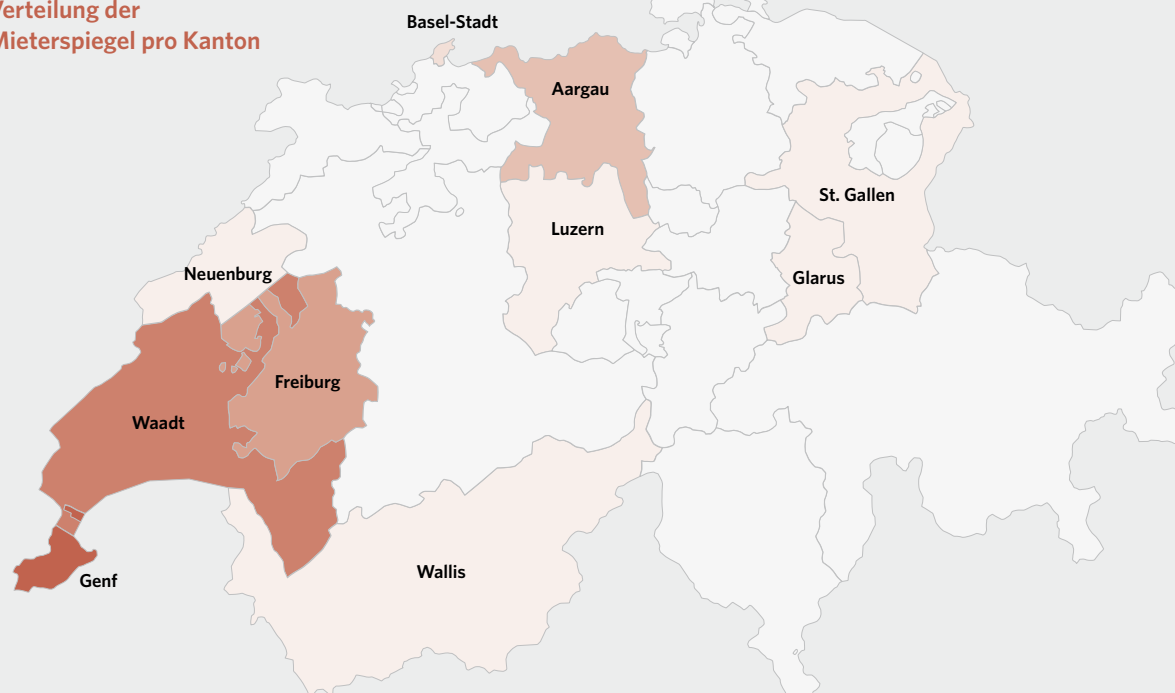
## Aufteilung nach Makronoten gemäss Verkehrswerten per 31. Dezember 2025



## Aufteilung nach Nutzung gemäss Mieteinnahmen per 31. Dezember 2025



## Verteilung der Mieterspiegel pro Kanton



## Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil der Anlagegruppe	Mieterspiegel MS CHF	Verkehrswert VW CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Genf	48 %	9'962'354	272'553'000	3.66 %	0.45 %
Waadt	21 %	4'614'953	119'308'000	3.87 %	1.51 %
Freiburg	14 %	3'580'496	79'341'000	4.51 %	2.78 %
Aargau	7 %	1'673'076	42'033'000	3.98 %	1.69 %
Basel-Stadt	1 %	246'744	8'096'000	3.05 %	0.00 %
Andere Kantone	9 %	2'114'405	49'785'000	4.25 %	1.41 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>22'192'028</b>	<b>571'116'000</b>	<b>3.89 %</b>	<b>1.32 %</b>

<sup>o</sup> Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden geprüft.

# Liegenschaftsbestand

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

Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden von PricewaterhouseCoopers SA geprüft. Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO<sub>2</sub>e) [kg/m<sup>2</sup>/Jahr] und zur Energieintensität [kWh/m<sup>2</sup>/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA nach der Berechnungsmethode REIDA gestellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>108   7'591 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'673'076</b>	<b>3.98 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'021'146</b>	<b>4.02 %</b>
	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	<b>CHF 42'033'000</b>	<b>1.69 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 41'619'394</b>	<b>4.78 %</b>	

BUCHS		Lochweg 14, 14a	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>16   1'376 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 267'972</b>	<b>4.09 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 263'679</b>	<b>3.98 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 6'550'000</b>	<b>0.16 %</b>	<b>Gas</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 6'732'405</b>	<b>0.45 %</b>	<b>16.58 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
			Energieintensität
			<b>93.24 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>

OBERENTFELDEN		Suhrerstrasse 35-37	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>28   1'731 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 477'480</b>	<b>3.90 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 101'149</b>	<b>3.95 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 12'237'000</b>	<b>8.12 %</b>	<b>Gas</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 12'089'196</b>	<b>8.12 %</b>	

OFTRINGEN		Irisweg 9, 11	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>20   1'328 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 254'832</b>	<b>4.46 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 253'536</b>	<b>4.42 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 5'720'000</b>	<b>0.00 %</b>	<b>Gas</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 5'765'130</b>	<b>0.00 %</b>	<b>22.10 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
			Energieintensität
			<b>130.88 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>

**REINACH**

Pilatusstrasse 10-12 - Bachstrasse 7-11



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>36   2'596 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 518'928</b>	<b>3.85 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	<b>CHF 254'481</b>	<b>4.07 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 13'474'000</b>	<b>1.94 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 12'764'553</b>	<b>3.76 %</b>	

**SPREITENBACH**

Haselstrasse 10




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>8   560 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 153'864</b>	<b>3.80 %</b>	<b>Fernheizung</b>
Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 148'301</b>	<b>3.60 %</b>	<b>13.99 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 4'052'000</b>	<b>2.08 %</b>	<b>160.71 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 4'268'110</b>	<b>13.33 %</b>	


BASEL-STADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>19   918 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 246'744</b>	<b>3.05 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 244'400</b>	<b>2.86 %</b>
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		<b>CHF 8'096'000</b>	<b>0.00 %</b>
		Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025
		<b>CHF 8'627'244</b>	<b>0.00 %</b>


BASEL		Bruderholzstrasse 92	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>10   405 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 104'688</b>	<b>2.71 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 103'392</b>	<b>2.57 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 3'866'000</b>	<b>0.00 %</b>	<b>Gas</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 4'078'974</b>	<b>0.00 %</b>	<b>24.79 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
			Energieintensität
			<b>140.01 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>


BASEL		Ziegelhöfen 153	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>9   513 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 142'056</b>	<b>3.36 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 141'008</b>	<b>3.12 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 4'230'000</b>	<b>0.00 %</b>	<b>Heizöl</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 4'548'270</b>	<b>0.00 %</b>	<b>34.32 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
			Energieintensität
			<b>139.51 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>209   13'895 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 3'580'496</b>	<b>4.51 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>2'820 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 3'519'681</b>	<b>4.49 %</b>
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		<b>CHF 79'341'000</b>	<b>2.78 %</b>
		Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025
		<b>CHF 79'775'742</b>	<b>2.27 %</b>

FREIBURG		Route Joseph-Chaley 25		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>30   1'025 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 342'083</b>	<b>4.90 %</b>	<b>Fernheizung</b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 334'226</b>	<b>4.92 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode		
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 6'979'000</b>	<b>12.90 %</b>		
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025		
	<b>CHF 6'954'508</b>	<b>3.05 %</b>		

FREIBURG		Route du Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>50   3'787 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'150'825</b>	<b>4.65 %</b>	<b>Gas</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	<b>2'695 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'177'985</b>	<b>4.45 %</b>	<b>84.00 kWc</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)	
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>CHF 24'750'000</b>	<b>2.01 %</b>	<b>26.21 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität	
	<b>CHF 25'859'049</b>	<b>3.92 %</b>	<b>145.32 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	

FREIBURG		Route de Monseigneur-Besson 5		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>43   1'912 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 536'249</b>	<b>4.84 %</b>	<b>Gas</b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 473'660</b>	<b>4.97 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode		
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 11'070'000</b>	<b>3.38 %</b>		
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025		
	<b>CHF 10'784'742</b>	<b>2.22 %</b>		


GIVISIEZ		Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>54   4'875 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 995'160</b>	<b>4.42 %</b>	<b>Fernheizung</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 983'246</b>	<b>4.26 %</b>	<b>121.00 kWc</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 22'510'000</b>	<b>1.03 %</b>	<b>7.14 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität	
	<b>CHF 23'340'356</b>	<b>1.37 %</b>	<b>81.42 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	


**VILLARS-SUR-GLÂNE**


Route de la Glâne 128, 130




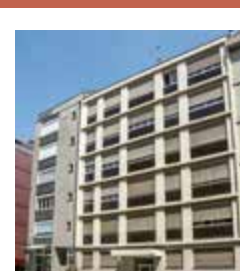
Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>32   2'296 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 556'180</b>	<b>3.96 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
<b>125 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 550'563</b>	<b>4.33 %</b>	<b>63.00 kWc</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 14'032'000</b>	<b>0.03 %</b>	<b>26.75 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität
	<b>CHF 12'837'088</b>	<b>0.00 %</b>	<b>148.62 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>


GENF		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>528   27'455 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 9'962'354</b>	<b>3.66 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>4'537 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 7'217'829</b>	<b>3.77 %</b>
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		<b>CHF 272'553'000</b>	<b>0.45 %</b>
		Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025
		<b>CHF 264'246'209</b>	<b>0.41 %</b>


GENF		Route de l'Usine à Gaz 2, 4	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>54   2'647 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 937'236</b>	<b>3.75 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>210 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 926'784</b>	<b>3.98 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 25'020'000</b>	<b>0.20 %</b>	<b>Fernheizung</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 23'560'451</b>	<b>0.13 %</b>	<b>15.58 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
			Energieintensität
			<b>175.72 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>


GENF		Avenue d'Aïre 22	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>16   1'379 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 532'140</b>	<b>3.40 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 76'864</b>	<b>3.25 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 15'630'000</b>	<b>0.00 %</b>	<b>Fernheizung</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 16'365'369</b>	<b>0.00 %</b>	


GENF		Avenue d'Aïre 56	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>30   1'759 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 745'212</b>	<b>3.78 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>2'041 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 738'346</b>	<b>3.74 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>CHF 19'690'000</b>	<b>0.25 %</b>	<b>Heizöl</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 19'941'621</b>	<b>0.26 %</b>	<b>23.23 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
			Energieintensität
			<b>95.60 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>


GENF		Rue Jean-Charles-Amat 16	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	<b>27   826 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 384'048</b>	<b>3.67 %</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 310'428</b>	<b>4.27 %</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Heizung
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 10'463'000</b>	<b>0.00 %</b>	<b>Heizöl</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 8'998'500</b>	<b>0.00 %</b>	

GENF		Rue Madame-De-Staël 9		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>24   1'653 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 555'156</b>	<b>3.39 %</b>	<b>Heizöl</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>325 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 542'385</b>	<b>3.59 %</b>	<b>30.48 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 16'360'000</b>	<b>0.44 %</b>	<b>127.01 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025		
	<b>CHF 15'463'588</b>	<b>0.13 %</b>		


GENF		Rue du Môle 36		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>27   2'008 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 711'480</b>	<b>3.51 %</b>	<b>Gas</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	<b>650 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 163'280</b>	<b>3.58 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode		
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 20'280'000</b>	<b>1.87 %</b>		
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025		
	<b>CHF 19'857'749</b>	<b>1.87 %</b>		

GENF		Rue de la Terrassière 26		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>27   2'083 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 904'242</b>	<b>2.90 %</b>	<b>Heizöl</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	<b>935 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 117'885</b>	<b>2.83 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode		
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>CHF 31'190'000</b>	<b>9.74 %</b>		
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025		
	<b>CHF 31'946'432</b>	<b>0.78 %</b>		

GRAND-LANCY		Chemin des Fraisiers 13		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>28   1'898 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 594'672</b>	<b>3.47 %</b>	<b>Heizöl</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 582'329</b>	<b>3.98 %</b>	<b>32.30 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 17'150'000</b>	<b>0.14 %</b>	<b>131.75 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025		
	<b>CHF 14'923'958</b>	<b>0.00 %</b>		


MEYRIN		Allée des Petites Fugues 2, 4, 6, 8		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	<b>30   1'964 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 662'052</b>	<b>3.78 %</b>	<b>Heizöl</b>
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 656'810</b>	<b>3.81 %</b>	<b>100.00 kWc</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 17'520'000</b>	<b>0.05 %</b>	<b>32.99 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität	
	<b>CHF 17'387'745</b>	<b>0.00 %</b>	<b>134.78 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>	

**MEYRIN** Chemin du Vieux-Bureau 104, 106




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>28   1'850 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 528'840</b>	<b>3.68 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 527'744</b>	<b>3.99 %</b>	<b>28.24 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	<b>CHF 14'360'000</b>	<b>0.00 %</b>	<b>161.04 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 13'253'034</b>	<b>0.00 %</b>	

**ONEX** Chemin de la Traille 3, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>90   3'867 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'139'448</b>	<b>3.73 %</b>	<b>Fernheizung</b>
Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 1'108'053</b>	<b>3.88 %</b>	<b>11.28 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	<b>CHF 30'580'000</b>	<b>0.66 %</b>	<b>130.28 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 29'363'712</b>	<b>1.33 %</b>	

**VERNIER** Avenue Louis-Casaï 41




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>28   1'467 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 507'396</b>	<b>3.87 %</b>	<b>Fernheizung</b>
Gewerbeflächen 119 m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 498'854</b>	<b>4.01 %</b>	<b>10.46 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	<b>CHF 13'120'000</b>	<b>0.08 %</b>	<b>117.13 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 12'640'855</b>	<b>0.19 %</b>	

**VERNIER** Ch. Mouille-Galand 5 / Route de Peney 20



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>91   2'023 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1'265'004</b>	<b>4.38 %</b>	<b>Wärmepumpe</b>
Gewerbeflächen 257 m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	<b>CHF 474'376</b>	<b>4.44 %</b>	
Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	<b>CHF 28'900'000</b>	<b>0.00 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 28'502'850</b>	<b>0.00 %</b>	


**VERSOIX** Grand-Montfleury 4





Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>28   2'031 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 495'428</b>	<b>4.03 %</b>	<b>Heizöl</b>
Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
	<b>CHF 493'693</b>	<b>4.11 %</b>	<b>35.73 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	<b>CHF 12'290'000</b>	<b>0.35 %</b>	<b>147.19 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 12'040'344</b>	<b>0.00 %</b>	


• Logements meublés

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	257   16'166 m <sup>2</sup>	CHF 4'614'953	3.87 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	1'744 m <sup>2</sup>	CHF 3'910'218	4.08 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 119'308'000	1.51 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025
		CHF 112'981'611	2.58 %


BRENT		Route de Brent 27, 29, 31		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	
	17   1'071 m <sup>2</sup>	CHF 316'452	4.25 %	
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Heizung
	- m <sup>2</sup>	CHF 315'763	4.17 %	Heizöl
Typ Wohnbauten	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)	
	CHF 7'440'000	0.00 %	36.46 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität	
	CHF 7'593'129	0.00 %	151.08 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	

CLARENS		Rue Gambetta 22		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	
	27   1'884 m <sup>2</sup>	CHF 483'776	4.01 %	
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Heizung
	223 m <sup>2</sup>	CHF 475'547	4.36 %	Gas
Typ Wohnbauten	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)	
	CHF 12'061'000	0.14 %	26.55 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität	
	CHF 11'103'136	0.07 %	149.21 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	

ECUBLENS		Avenue du Tir-Fédéral 28		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	
	32   1'568 m <sup>2</sup>	CHF 429'744	3.91 %	
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Heizung
	- m <sup>2</sup>	CHF 426'203	4.05 %	Gas
Typ Wohnbauten	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)	
	CHF 10'990'000	0.09 %	23.24 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität	
	CHF 10'605'172	0.00 %	135.18 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	

ETAGNIÈRES		Rue des Crêts 3		
	Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	
	21   897 m <sup>2</sup>	CHF 300'501	3.97 %	
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Heizung
	- m <sup>2</sup>	CHF 291'163	4.14 %	Gas
Typ Wohnbauten	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)	
	CHF 7'575'000	2.66 %	45.95 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	Energieintensität	
	CHF 7'251'734	0.00 %	257.43 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	

**LAUSANNE** Chemin du Frêne 7




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>17   1'445 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 451'440</b>	<b>4.01 %</b>	<b>Heizöl</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 424'827</b>	<b>4.57 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 11'249'000</b>	<b>0.35 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 9'875'299</b>	<b>0.00 %</b>	

**LAUSANNE** Chemin du Trabandan 39




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>17   896 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 246'708</b>	<b>3.55 %</b>	<b>Heizöl</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 101'975</b>	<b>3.85 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 6'952'000</b>	<b>0.56 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 6'408'327</b>	<b>0.49 %</b>	

**LAUSANNE** Chemin de la Vuachère 18




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>18   1'225 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 258'540</b>	<b>3.70 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 128'390</b>	<b>3.73 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 6'986'000</b>	<b>0.62 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 6'934'793</b>	<b>0.34 %</b>	

**MIES** Route de la Gare 16-16a



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>10   1'057 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 565'656</b>	<b>3.43 %</b>	<b>Wärmepumpe</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
<b>458 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 330'917</b>	<b>3.84 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>CHF 16'475'000</b>	<b>7.53 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 14'729'143</b>	<b>18.64 %</b>	

**PAYERNE** Rue de Lausanne 17, 19, 21



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>35   2'060 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 439'044</b>	<b>4.25 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
<b>449 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 407'023</b>	<b>4.55 %</b>	<b>30.55 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>CHF 10'333'000</b>	<b>3.80 %</b>	<b>170.82 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 9'647'656</b>	<b>2.13 %</b>	

**RENENS**

Chemin de la Creuse 2-4



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>19   994 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 290'532</b>	<b>3.70 %</b>	<b>Heizöl</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
<b>72 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 182'616</b>	<b>3.75 %</b>	
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 7'860'000</b>	<b>0.25 %</b>	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 7'744'037</b>	<b>0.62 %</b>	

**VEVEY**

Avenue de Corsier 5, 7, Rue des Moulins 25



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>18   1'437 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 465'648</b>	<b>4.10 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
<b>462 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 458'451</b>	<b>4.17 %</b>	<b>18.81 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>CHF 11'349'000</b>	<b>0.96 %</b>	<b>107.98 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 11'170'384</b>	<b>0.00 %</b>	

**YVERDON-LES-BAINS**

Rue des Philosophes 20A




Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>26   1'632 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 366'911</b>	<b>3.66 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 367'343</b>	<b>3.70 %</b>	<b>18.89 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 10'038'000</b>	<b>0.00 %</b>	<b>109.71 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 9'918'800</b>	<b>0.00 %</b>	

### AUTRES CANTONS Chiffres résumés des autres cantons




 Logements (nb/surface) <b>139/10'794 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'955'312 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.25 %</b>
 Surfaces commerciales <b>271 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>2'114'405 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.33 %</b>
	Prix de revient PR <b>48'819'328 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>1.41 %</b>
	Valeur vénale VV <b>49'785'000 CHF</b>	Vacant décembre 2025 <b>3.56 %</b>

### GLARUS Adlergut 5, 7




Wohnungen (Anz.   Fläche) <b>16   1'306 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>CHF 248'764</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.95 %</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>
Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>CHF 240'295</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.96 %</b>	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e) <b>8.76 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW <b>CHF 5'030'000</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.30 %</b>	Energieintensität <b>101.55 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK <b>CHF 5'017'068</b>	Leerstand Dez. 2025 <b>10.30 %</b>	

### EMMENBRÜCKE Haldenstrasse 21, 23, 25




Wohnungen (Anz.   Fläche) <b>36   2'217 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>CHF 467'400</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.60 %</b>	Heizung <b>Gas</b>
Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>CHF 465'102</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.44 %</b>	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e) <b>23.85 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW <b>CHF 13'000'000</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.04 %</b>	Energieintensität <b>135.38 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK <b>CHF 13'581'195</b>	Leerstand Dez. 2025 <b>0.00 %</b>	

### NEUENBURG Rue de l'Evoles 68



Wohnungen (Anz.   Fläche) <b>13   1'404 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>CHF 244'932</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.29 %</b>	Heizung <b>Heizöl</b>
Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>CHF 122'406</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.64 %</b>	
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW <b>CHF 5'716'000</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>	
	Gestehungskosten GK <b>CHF 5'280'505</b>	Leerstand Dez. 2025 <b>0.00 %</b>	

### ST. GALLEN Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1



Wohnungen (Anz.   Fläche) <b>16   1'393 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>CHF 294'541</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.59 %</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>
Gewerbeflächen <b>271 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>CHF 286'948</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.64 %</b>	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e) <b>6.82 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ <b>Wohnbauten</b>	Verkehrswert VW <b>CHF 6'420'000</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.10 %</b>	Energieintensität <b>78.00 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK <b>CHF 6'351'426</b>	Leerstand Dez. 2025 <b>13.47 %</b>	

**SCHAFFHAUSEN**

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



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>40   3'079 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 576'732</b>	<b>4.35 %</b>	<b>Gas</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 570'649</b>	<b>4.44 %</b>	<b>16.60 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
<b>Wohnbauten</b>	<b>CHF 13'259'000</b>	<b>0.81 %</b>	<b>92.52 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 12'978'905</b>	<b>0.00 %</b>	

**MARTIGNY**

Rue de la Prarie 5, 14, 16



Wohnungen (Anz.   Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
<b>18   1'395 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 282'036</b>	<b>4.43 %</b>	<b>Heizöl</b>
Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO <sub>2</sub> e)
<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 269'912</b>	<b>5.03 %</b>	<b>25.40 kg/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
Typ	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>CHF 6'360'000</b>	<b>4.06 %</b>	<b>118.50 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr</b>
	Gestehungskosten GK	Leerstand Dez. 2025	
	<b>CHF 5'610'230</b>	<b>3.50 %</b>	

# 09

## Bericht der Prüfstelle



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



## Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der Realstone Fondation de Placement, Lausanne

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Realstone Fondation de Placement (die Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7, 26 bis 54) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève  
+41 58 792 91 00

[www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

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 der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Vorsorgeeinrichtung 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 Stiftungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Amadou Ba

Genève, 30. April 2026

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