

Realstone

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER ANTEILE – SEPTEMBER 2026

Zeichnungsfrist:	vom 24. August bis zum 4. September 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	8 bisherige Anteile (8 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil Realstone	
Anzahl der zu emittierenden Anteile	Maximal 1'863'262	
Zeichnungspreis:	CHF 130.40 netto pro neuer Anteil	
Liberierung:	11. September 2026	
Fondsleitung:	Realstone SA, Lausanne	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN / Symbol	Anteile:	3 941 501 / CH0039415010 / RSF
	Bezugsrechte:	158 925 581 / CH1589255814 / RSF1

Fondsleitung:



Depotbank:



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

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Anteile	5
4.2	Zeichnungsfrist	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel	5
4.7	Liberierungsdatum	5
4.8	Verkaufsrestriktionen	5
4.9	Verbriefung	6
4.10	Dividendenberechtigung	6
4.11	Handel der Anteile	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM FONDS REALSTONE	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	7
5.3	Realstone	7
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	7
5.5	Entwicklung des NAV in den letzten drei Jahren	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	8
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	8
5.8	Aussichten des Realstone	8
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	8
7.	KONTAKT	8
	Fondsleitung	8
	Depotbank	9
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	9

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

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

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

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

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

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

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

Keine Empfehlung

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

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

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

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

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

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

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

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

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

maximal 1'863'262 RSF-Anteilen.

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

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 24. August bis zum 4 September 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

8 bisherige RSF-Anteile (8 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen RSF-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 1'863'262 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 130.40** netto pro neuem RSF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe §17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Realstone), beruht auf dem NAV zum Zeitpunkt des Jahresabschluss per 31. März 2026 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NAV per 31. März 2026 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. März 2026 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden, und abzüglich der am 2. Juli 2026 (Ex Datum : 29 Juni 2026) ausgeschütteten Dividende. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

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

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechte werden vom 24. August bis zum 2. September 2026 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 11. September 2026.

4.8 Verkaufsrestriktionen

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

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Anteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem

unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Anteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. April 2026 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026/2027, das am 31. März 2027 endet.

4.11 Handel der Anteile

Die neuen Anteile werden am 11. September 2026 unter der Valorennummer 3 941 501 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NAV) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM FONDS REALSTONE

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös aus dieser Kapitalerhöhung wird zur Rückzahlung der Hypothekendarlehen verwendet, die zur Finanzierung des Erwerbs der nachstehend aufgeführten Immobilien aufgenommen wurden. Diese Akquisitionen stehen voll und ganz im Einklang mit der Strategie des Immobilienfonds Realstone RSF, da sie den Wohnimmobilienanteil im Fondsportfolio stärken und positiv zur finanziellen Performance des Fonds beitragen.

Adresse	Status	Kaufspreis	Bruttorendite (Kaufspreis)
Bern, Kasernenstrasse 29,29a	Im Geschäftsjahr 25/26 erworben	CHF 16.50 Mio.	5.72%
Neuenburg, Rue de l'Orée 52, 54	Im Geschäftsjahr 25/26 erworben	CHF 8.75 Mio.	4.49%
Basel, Klingental 1	Im Geschäftsjahr 25/26 erworben	CHF 10.20 Mio.	4.01%
Genf, Rue Michel-Chauvet 9	Im Geschäftsjahr 25/26 erworben	CHF 17.69 Mio.	3.20%
Monthey, Rte du Tonkin 16A-B-C-D-E / Rue Monthéolo 24/ Chemin d'Arche 29, 31	Im Geschäftsjahr 25/26 erworben	CHF 27.71 Mio.	4.39%
Monthey, Chemin des Semilles 12A	Im Geschäftsjahr 25/26 erworben	CHF 5.04 Mio.	4.38%
Laupen, Eigerweg 2-4-7	Im Geschäftsjahr 25/26 erworben	CHF 11.55 Mio.	4.62%
Genf, Rue de Berne 32	Im Geschäftsjahr 26/27 erworben	CHF 18.36 Mio.	3.53%
Brugg, Vorstadt 2-4-6	Im Geschäftsjahr 26/27 erworben	CHF 14.75 Mio.	3.82%
Romont, Rte de l'Ancienne Ferme 3	Im Geschäftsjahr 26/27 erworben	CHF 9.70 Mio.	5.45%
Chêne-Bourg, Rue Peillonex 2	Im Geschäftsjahr 26/27 erworben	CHF 10.45 Mio.	4.95%
Chêne-Bourg, Rue Peillonex 6-8	Im Geschäftsjahr 26/27 erworben	CHF 19.35 Mio.	3.45%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 53-55-59	Im Geschäftsjahr 26/27 erworben	CHF 19.40 Mio.	3.87%
Basel, Maulbeerstrasse 1	Im Geschäftsjahr 26/27 erworben	CHF 14.50 Mio.	3.50%
in Sicherung befindliche Investitionsmöglichkeiten	in Sicherung befindliche Investitionsmöglichkeiten	CHF 31.50 Mio.	6.33%

CHF 235.45 Mio.

4.44%

5.2 Zielmarkt

Der Fonds Realstone RSF investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien in grossen und mittelgrossen städtischen Zentren der Schweiz. Diese Strategie zielt darauf ab, von der starken Nachfrage in diesem Segment im Herzen dynamischer Regionen zu profitieren, die sich durch hohe wirtschaftliche Attraktivität und starkes Bevölkerungswachstum auszeichnen.

Der Fonds bietet seinen Anlegern regelmässige und stabile Renditen und strebt dabei eine Ausschüttungsquote von 3 % des Nettoinventarwerts (NAV) an. Diese regelmässige Ausschüttung ist ein wesentlicher Bestandteil der Fondsperformance und gewährleistet den Anlegern im Laufe der Zeit einen stabilen und attraktiven Cashflow.

Um dieses Renditeziel zu erreichen, investiert der Realstone RSF-Fonds in wertsteigernde Projekte wie Aufstockungen, Wohnungsrenovierungen und die Neupositionierung von Immobilien. Je nach den sich bietenden Marktchancen kann auch der Neubau von Wohngebäuden mittlerer Grösse in Betracht gezogen werden. Durch diese Strategie steigt der Wert des Immobilienbestands des Fonds nach und nach und bietet so ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Diese Massnahmen werden unter Einhaltung hoher Energieeffizienzkriterien durchgeführt. Diese Vorgehensweise erfüllt eine doppelte Anforderung. Einerseits senkt sie die Betriebskosten für die Mieter, was die Attraktivität der Immobilien im Portfolio erhöht. Andererseits ist sie Teil eines Ansatzes zur nachhaltigen Entwicklung, indem sie den CO₂-Fussabdruck des Immobilienbestands des Fonds verringert.

Die Strategie des Fonds Realstone RSF zeichnet sich somit durch ihren Fokus auf Wohnimmobilien in dynamischen Stadtgebieten, durch ihre Fähigkeit, regelmässige Renditen zu erzielen, sowie durch ihr Bestreben aus, den Wert ihrer Vermögenswerte unter Einhaltung hoher Umweltstandards zu steigern. Dieser integrierte Ansatz zielt darauf ab, sowohl für Investoren als auch für Mieter nachhaltige und ausgewogene Vorteile zu bieten.

5.3 Realstone

Am 31. März 2026 hatte der Realstone seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	CHF 1'926'988'567.10
Bruttofondsvermögen	CHF 2'829'437'620.90
NAV pro Anteil	CHF 129.28 / Anteil
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	CHF 3.51 / Anteil
Kapitalgewinnausschüttung	CHF 0.24 / Anteil
TER (GAV)	0.79%
TER (MV)	0.95%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	4.43%
Anzahl Liegenschaften	90
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	5.66%
Verschuldungsquote	28.08%
Anlagerendite	4.53%
Steuerwert eines Anteils (Datum)	CHF 13.57 / Anteil (31.12.2025)

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Der Realstone RSF-Fonds hat in den letzten drei Geschäftsjahren folgende Dividenden ausgeschüttet:

- 31.03.2024: 3.70 CHF pro Anteil
- 31.03.2025: 3.72 CHF pro Anteil
- 31.03.2026: 3.75 CHF pro Anteil

5.5 Entwicklung des NAV in den letzten drei Jahren

Der Nettoinventarwert (NAV) hat sich in den letzten drei Geschäftsjahren wie folgt entwickelt:

- 31.03.2024: CHF 123.12
- 31.03.2025: CHF 127.40
- 31.03.2026: CHF 129.28

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Am 18. Juli 2025 wurden 1'490'610 neue Fondsanteile ausgegeben.

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. März 2026:

Kanton	Adresse	Ort
GE	Rue de Berne 32	Genf
AG	Vorstadt 2-4-6	Brugg
FR	Rte de l'Ancienne Ferme 3	Romont
GE	Rue Peillonex 2	Chêne-Bourg
GE	Rue Peillonex 6-8	Chêne-Bourg
BE	Gyrischachenstrasse 53-55-59	Burgdorf
BS	Maulbeerstrasse 1	Basel

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 31. März 2026:

Kanton	Adresse	Ort
ZH	Solarstrasse 29 & 31 – 6 Eigentumswohnungen mit Parkplätzen/Motorradstellplätzen/Fahrradstellplätzen	Winterthur

5.8 Aussichten des Realstone

Der Realstone RSF-Fonds blickt dank Akquisitionen im Rahmen wertsteigernder Projekte zuversichtlich auf die kommenden Geschäftsjahre. Seit dem Abschluss zum 31. März 2026 hat der Fonds bereits Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 138 Millionen CHF abgeschlossen oder gesichert, die sich auf acht weitere Immobilien in Genf, Brugg (AG), Romont (FR), Chêne-Bourg (GE), Burgdorf (BE) und Basel.

Auf der Finanzierungsseite wird die Fondsleitung ihre Strategie eines umsichtigen Fremdkapitalmanagements fortsetzen. Ziel ist es, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen bis Ende 2026 auf rund vier Jahre zu erhöhen und gleichzeitig die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten unter 1,20 % zu halten. Dieser Ansatz zielt darauf ab, das Refinanzierungsrisiko zu begrenzen und die finanzielle Vorhersehbarkeit des Fonds angesichts möglicher Zinserhöhungen zu stärken. Dieser Ansatz zielt darauf ab, das Refinanzierungsrisiko zu begrenzen und die Widerstandsfähigkeit des Fonds angesichts möglicher Zinserhöhungen zu stärken.

Der Fünfjahres-Aktionsplan trägt bereits Früchte: Das Wachstum der Mieteinnahmen, der Rückgang des Leerstands und die Verbesserung der Ergebnisse verlaufen gemäss den festgelegten Zielen. Die verschiedenen positiven Ergebnisse der letzten Geschäftsjahre bestätigen die gute Positionierung des Fonds Realstone RSF unter den leistungsstärksten börsennotierten Wohnimmobilienfonds der Schweiz, mit einer soliden Grundlage, um nachhaltig Wert für seine Anleger zu schaffen.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (auf Deutsch).

Der Jahresbericht per 31. März 2026 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

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

Website: www.realstone.ch

Depotbank

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

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

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

Lausanne, 14. August 2026

Fondsleitung
Realstone SA

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

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

1ère partie : Prospectus

JUIN 2026

DIRECTION

REALSTONE SA

Avenue d'Ouchy 6

1006 Lausanne / VD

BANQUE DÉPOSITAIRE

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Place Saint-François 14

1001 Lausanne / VD

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

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

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

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

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

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

1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

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

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

FACTA

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

1.4 Exercice comptable

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

1.5 Société d'audit

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

1.6 Parts

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

1.7 Cotation et négoce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9 Affectation des résultats

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

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

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

1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

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

1.10.2 Politique de placement

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

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

- a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles on entend :

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

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

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

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

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

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

Durabilité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10.3 Utilisation de dérivés

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

1.11 Valeur nette d'inventaire

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

1.12 Rémunérations et frais accessoires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12.2 Total Expense Ratio

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

	TER REF GAV	TER REF MV
2016/2017* à	0.86%	1.10%
2017/2018* à	0.86%	1.03%
2018/2019* à	0.86%	1.06%
2019/2020* à	0.86%	1.02%
2020/2021* à	0.86%	1.08%
2021/2022 à	0.79%	1.01%
2022/2023 à	0.79%	1.13%
2023/2024 à	0.79%	1.17%
2024/2025	0.79%	1.08%

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

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Supplément à la valeur nette d'inventaire 3%

Déduction de la valeur d'inventaire 2%

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

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

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

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

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

1.13 Consultation des rapports

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

1.14 Forme juridique

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

1.15 Les Risques essentiels

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

1.16 Gestion du risque de liquidité

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

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

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

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 1^{er} décembre 2025 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 30 juin 2025 à 4,5 milliards de CHF.

2.3 Gestion et administration

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

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

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

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

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

2.4 Capital souscrit et libéré

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

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

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

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

La gestion des immeubles est déléguée à :

Bernard Nicod SA, Lausanne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

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

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

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

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

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

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

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

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

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

4.2 Distributeurs

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

REIS Partners SA, Zoug

4.3 Experts chargés des estimations

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

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

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

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

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

5.2 Publications du fonds immobilier

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

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

Les publications de prix ont lieu les jours ouvrables sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les parts du fonds sont en outre négociées à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la bourse (www.six-swiss-exchange.com).

5.3 Assurance des immeubles

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

5.4 Restrictions de vente

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

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

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

6 Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Résultats passés du fonds immobilier (résultat net réalisé) :

2016/2017* : CHF 21'425'255.69

2017/2018* : CHF 22'510'492.26

2018/2019* : CHF 24'408'633.87

2019/2020* : CHF 23'705'051.77

2020/2021* : CHF 25'999'813.49

2021/2022 : CHF 44'245'531.09

2022/2023 : CHF 54'875'182.37

2023/2024 : CHF 61'172'146.10

2024/2025 : CHF 46'902'816.30

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

6.2 Profil de l'investisseur classique

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

7 Dispositions détaillées

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

Lausanne, le 11 juin 2026

La direction de fonds

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Table des matières

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

REALSTONE

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

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

I Bases

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

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

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

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

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

§ 3 Direction de fonds

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Banque dépositaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Investisseurs

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

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

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

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

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

§ 6 Parts et classes de parts

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

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

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

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

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

§ 8 Politique de placement

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

- a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

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

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

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

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

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

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

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

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

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

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

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

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

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

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

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

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

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

V Rémunérations et frais accessoires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

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

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

§ 21 Audit

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

VII Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

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

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

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

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

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

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

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

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

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

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

Les dispositions du § 19 ch. 4 demeurent réservées.

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

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

§ 25 Transformation de la forme juridique

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

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

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

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

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

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

XI Droit applicable et for

§ 28

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

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

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

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction

Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Contenu

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

25

REALSTONE
RSF

26

REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**
JAHRESBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2026

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze zum 31. März 2026	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Die vier Säulen der finanziellen Performance von Realstone RSF	10
	Lage am Immobilienmarkt	12
02	Nachhaltigkeit	
	Build for Better -Strategie	14
	Umweltkennzahlen	15
	EESG-Aktionsplan	17
03	Immobilienbestand	
	Akquisitionen	20
	Laufende Projekte und Baubewilligungen	22
	Perspektiven	24
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	26
	Ergebnis des Berichtsjahres	27
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	30
	Erfolgsrechnung	31
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	32
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	35
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	35
	Vergütungssätze	36
	Dividendenausschüttung	36
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	37
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	38
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	40
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	41
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	43
	Liegenschaftenbestand	45
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	71
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	74
	Disclaimer	74

01

Einleitung



Präsentation

Der Fonds Realstone RSF ist ein der Öffentlichkeit zu gänglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der 2008 aufgelegt wurde. Er ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert.

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

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

und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Der Fonds Realstone RSF mit einem Gesamtvermögen von CHF 2.8 Milliarden investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften in grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz

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

Lausanne, Chemin des Rosiers 2-5



Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Anleger,

Das Geschäftsjahr 2025-2026 markiert für Realstone RSF den Abschluss eines wichtigen strategischen Ziels: die Neuausrichtung des Portfolios auf den Wohnimmobilienbereich. Mit einem Anteil von 70 % der Mieteinnahmen aus diesem Segment sind die Widerstandsfähigkeit und die Vorhersehbarkeit der künftigen Erträge deutlich gestärkt. Dieses Ergebnis ist einer der Erfolge des im Jahr 2024 umgesetzten Aktionsplans. Dieser wurde im Laufe dieses Geschäftsjahres insbesondere durch den Erwerb von acht Wohnimmobilien und den Verkauf von zwei Gewerbeimmobilien konkretisiert.

Auf operativer Ebene stieg der Nettoertrag auf CHF 3.52 pro Anteil und damit um 5 % gegenüber dem Vorjahr. Diese positive Entwicklung spiegelt die Konsistenz der in den letzten Jahren getroffenen strategischen Entscheidungen wider. Dadurch können wir die Dividende um 3 Rappen pro Anteil auf CHF 3.75 erhöhen. Die Differenz zum Nettoertrag wird durch Kapitalgewinne aus Immobilienverkäufen gedeckt.

Dieses Geschäftsjahr unterstreicht ausserdem unsere Fähigkeit, durch die Umwandlung von Vermögenswerten Wert zu schaffen. Der Standort Octagon ist das aussagekräftigste Beispiel dafür. Früher beherbergte er auf einer Fläche von über 25'000 m² die Büros eines einzigen Mieters. Heute sind dort mehr als 100 gewerbliche Mieter unterschiedlicher Grösse und aus verschiedenen Branchen, 103 neu fertiggestellte möblierte Zimmer sowie eine Reihe von Dienstleistungen wie ein Konferenzzentrum, ein Restaurant, ein Fitnessstudio und eine Kindertagesstätte untergebracht. Die abgeschlossene Umnutzung und die nun erreichte Auslastung verdeutlichen unser Know-how im Bereich der Neupositionierung von Immobilien.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft des Fonds Realstone RSF — nicht zuletzt dank der für September 2026 geplanten Kapitalerhöhung um 250 Millionen CHF

Was die Nachhaltigkeit betrifft, so wird unsere geplante Energiepolitik weiterverfolgt und trägt Früchte. In jedem Geschäftsjahr werden sanierte Liegenschaften übergeben, während sich weitere Projekte in der Sanierungs- bzw. Planungsphase befinden. Die CO₂-Intensität des

Portfolios sank um 11 % auf 11.47 kg CO₂e/m²/Jahr. Dies ist vor allem den getätigten Investitionen, insbesondere dem Austausch alter fossiler Heizkessel, zu verdanken. Auch das Fremdkapitalmanagement hat zu erfreulichen Ergebnissen geführt. So liegt die durchschnittliche

Der Nettoertrag stieg um 5 % auf CHF 3.52 pro Anteil und ermöglicht die Aus- schüttung einer Dividende von CHF 3.75 pro Anteil, was einer Erhöhung um 3 Rap- pen entspricht

Restlaufzeit der Bankkredite nun bei 3.41 Jahren und die Finanzierungskosten konnten im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden. Diese beiden Kennzahlen zeugen von einer umsichtigen Unternehmensführung, die dem langfristigen Interesse der Anleger dient.

In unserem Aktionsplan sind für die kommenden Geschäftsjahre unsere Prioritäten klar definiert: Wir wollen den Anteil der Mietausfälle weiter senken, die Mieteinnahmen durch unser aktives Management steigern und die durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekendarlehen auf vier Jahre erhöhen. Gleichzeitig sollen die Kosten dafür optimiert werden.

In Verbindung mit dem nun konservativeren Profil des Fonds Realstone RSF — dank seines Wohnimmobilienanteils von 70 % — werden diese verschiedenen Schwerpunkte dazu beitragen, den ausschüttungsfähigen Nettogewinn in den kommenden Jahren weiter zu steigern.

Wir danken allen unseren Anlegern für ihr Vertrauen und wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, liebe Anleger, eine interessante Lektüre des Jahresberichts 2025-2026.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Der Fonds in Kürze zum 31. März 2026

CHF 2.83 Milliarden
Gesamtvermögen



90

Liegenschaften (+7)

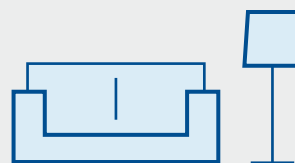


CHF 3.75

Dividende pro Anteil
(+ 3 Rappen), ausge-
zahlt zum 02.07.2026

4469

Wohnungen im
Portfolio des
Fonds Realstone RSF



50 %

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

11.47 kg/m²/Jahr

durchschnittliche
CO₂-Emissionen
in 2025 (-11%)

CHF 3.52 pro Anteil

Nettoertrag
(2.77 % des NAVs)

CHF 30 Millionen

Durchschnittlicher
Verkehrswert der
Liegenschaften

Kennzahlen

Kennzahlen

	am 31.03.2026 CHF	am 31.03.2025 CHF
Gesamtvermögen	2'829'437'620.90	2'568'816'776.06
Nettofondsvermögen	1'926'988'567.10	1'709'134'621.54
Verkehrswert der Liegenschaften	2'741'767'000.00	2'491'154'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	57'033'000.00	11'720'000.00
Börsenkurs	155.00	148.80
Anzahl Liegenschaften	90	83

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
31.03.2026	14'906'101	1'926'988'567.10	129.28	3.51	0.24	3.75
31.03.2025	13'415'491	1'709'134'621.54	127.40	3.35	0.37	3.72
31.03.2024	13'415'491	1'651'769'964.40	123.12	2.70	1.00	3.70

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 31.03.2026	am 31.03.2025
Mietzinsausfallrate	5.66 %	6.65 %
Fremdfinanzierungsquote	28.08 %	29.73 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.38 %	67.36 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.79 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.95 %	1.08 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	4.43 %	6.48 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.40 %	4.83 %
Ausschüttungsrendite	2.42 %	2.50 %
Ausschüttungsquote	99.85 %	99.75 %
Agio/Disagio	19.89 %	16.80 %
Anlagerendite	4.53 %	6.70 %

Periode	• 2026	2025	• Seit Lancierung des Fonds	Berichtsjahr 2025/2026
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Realstone RSF	-7.41 %	18.39 %	194.01 %	8.30 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return•	-4.25 %	10.62 %	174.80 %	3.93 %

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

- Vom 1. Januar bis 31. März 2026.
- Vom 25. Juni 2008 bis 31. März 2026 (kumulierte Performance).
- Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT) umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied (bis zum 30. Juni 2025)

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima
und Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille (bis zum 10. Juni
2026), Sönke Thiedemann und Adrien Dechamboux
(seit dem 11. Juni 2026)

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genf

burri & burri plus immobilien-treuhand

3007 Bern

de Rham SA

1005 Lausanne

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil

2300 La Chaux-de-Fonds

Gerama SA

1700 Freiburg

GRANGE Immobilier SA

1208 Genf

Homenhancement SA (seit dem 1. November 2025)

1201 Genève

Privera AG

3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA

1701 Freiburg

RILSA SA

1002 Lausanne

Sidenza SA

8304 Wallisellen

Wincasa AG

8404 Winterthur

Fondsstrategie

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

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

Um dieses Rentabilitätsziel zu erreichen, investiert der Fonds Realstone RSF in wertsteigernde Projekte wie Aufstockungen, Wohnungssanierungen und die Neupositionierung der Assets. Je nach Marktchancen kann auch der Bau von Wohnliegenschaften mittlerer Grösse in Betracht gezogen werden. Durch diese Strategie wird der Wert des

Immobilienbestands nach und nach erhöht, was auf lange Sicht zu einem potenziellen Wertzuwachs führt.

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

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



Horgen (ZH), Fabrikasse 5-17 / Dammstrasse 18-24

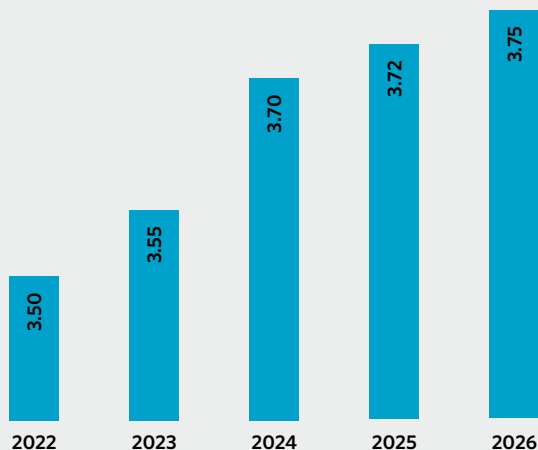
Die vier Säulen der finanziellen Performance von Realstone RSF

Die finanzielle Performance eines Immobilienfonds beruht auf seiner Fähigkeit, nachhaltig wachsende Mieteinnahmen zu erzielen, Wert im Portfolio zu schaffen und die verschiedenen mit dieser Anlageklasse verbundenen Risiken zu beherrschen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, stützt sich der Fonds Realstone RSF auf vier strategische Säulen. Diese stärken nachhaltig seine Performance und seine Fähigkeit, eine attraktive Dividende auszuschütten. Dabei wird eine Ausschüttungsquote von 3 % des Nettoinventarwerts (NAV) angestrebt.

Es ist anzumerken, dass der direkte Immobilienbesitz des Fonds den Anlegern eine steuerfreie Dividende sowie einen deutlich unter dem tatsächlichen Wert liegenden Steuerwert der Anteile ermöglicht[•]. Damit ist er für Schweizer Anleger ein interessantes Instrument zur Steueroptimierung.

Dividende pro Anteil [CHF]

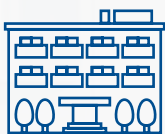


Genf, Rue Michel-Chauvet 9

[•] Vier Immobilien werden indirekt über die Immobiliengesellschaft Axess Real Estate SA gehalten. Im Falle einer Ausschüttung der von der Gesellschaft erzielten Erträge wäre der entsprechende Ertrag steuerpflichtig.

DIE GRUNDLAGEN UNSERER ANLAGESTRATEGIE

SÄULE 1



STARKES ENGAGEMENT IM WOHNIMMOBILIENMARKT

- Strukturell gestützte Nachfrage durch Bevölkerungswachstum und steigende Haushaltszahlen.
- Begrenztes Angebot und geringe Bautätigkeit aufgrund von Grundstücksknappheit und regulatorischen Auflagen.
- Wiederkehrende Mieteinnahmen, die wenig anfällig für Konjunkturzyklen sind und eine gute Vorhersehbarkeit der Cashflows gewährleisten.

70 %
des Portfolios
bestehen aus
Wohnimmobilien.

SÄULE 2



GEOGRAFISCHE DIVERSIFIZIERUNG

- Konzentration auf die wichtigsten Ballungszentren und deren Umland, die sich durch wirtschaftliche und demografische Stabilität auszeichnen.
- Streuung des Engagements auf mehrere Regionen der Schweiz, wodurch das spezifische Risiko einer einzelnen Region verringert wird.
- Auswahl von Vermögenswerten in dynamischen Gebieten, um die Ertragsstabilität und die langfristige Wertschöpfung zu fördern.

54 %/46 %
Verteilung in der
Schweiz Westschweiz
/ Deutschschweiz

SÄULE 3



AKTIVES MANAGEMENT UND NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG

- Sanierung der Wohnungen bei Neuvermietung zur Modernisierung des Bestands, Verbesserung der Qualität und Optimierung der Mieteinnahmen.
- Umgestaltung von Objekten mit hohem Potenzial durch Umnutzung oder Neupositionierung, um deren Wert und Rendite zu steigern.
- Veräusserung ausgereifter Objekte, um das Kapital in Chancen mit höherer Wertschöpfung umzuschichten.
- Vergrößerung der Mietfläche bei energetischen Sanierungen durch Aufstockungen und die Nutzung von Bauvorbehalten.

85
Millionen wurden in Bau-
arbeiten investiert, was
einer Rendite von 4.4 %
entspricht.

SÄULE 4



HOCHWERTIGER, NACHHALTIGER UND LEISTUNGSSTARKER IMMOBILIENBESTAND

- Neuerer Bestand, wodurch technische Risiken und der künftige Bedarf an umfangreichen Investitionen begrenzt werden.
- Liegenschaften, die den aktuellen Energiestandards entsprechen. Dadurch steigt ihre Attraktivität und ihr langfristiger Wert.
- Zehnjahres-Investitionsplanung, die den Anforderungen der Energiewende vorgeht.
- Hochwertiges Portfolio, das stabile Mieteinnahmen und den Wert der Vermögenswerte gewährleistet.

50 %
der Liegenschaften
wurden vor weniger
als 15 Jahren erbaut
(nach Verkehrswert).

Lage am Immobilienmarkt

2026 dürfte das Schweizer Bruttoinlandprodukt um rund 1.3%[•] wachsen, bei einem weiterhin robusten Arbeitsmarkt. Dieses moderate Wachstum geht mit einer gedämpften Inflation und steigenden Reallöhnen einher. Vor diesem Hintergrund bleiben die geldpolitischen Rahmenbedingungen locker. Der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) verharrt bei 0% und dürfte mittelfristig auf diesem Niveau bleiben. Nach einer Korrekturphase infolge der Zinserhöhungen in den Jahren 2022 und 2023 begünstigte die anschliessende Zinssenkung ab 2024 eine Markterholung, die bis heute anhält. Die Zinsen dürften langfristig relativ stabil bleiben und attraktive Finanzierungsbedingungen begünstigen. Dieses günstige Umfeld kommt dem Immobilienmarkt direkt zugute.

Auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt der Druck hoch. Die Wohnungsknappheit hält an, angetrieben durch ein Ungleichgewicht zwischen einer robusten, vom Bevölkerungswachstum getragenen Nachfrage und einem unzureichenden Angebot. Die Bautätigkeit bleibt strukturell zu gering, um den Marktbedarf zu decken. Einerseits sind Grundstücksreserven zwar vorhanden, aber dennoch begrenzt. Andererseits begünstigt die lange Dauer des Verfahrens zur Erlangung einer Baubewilligung – angesichts zahlreicher Auflagen und Hindernisse – nicht die

Entwicklung neuer Wohnprojekte. Infolgedessen verharren die Leerstandsquoten sowohl landesweit als auch in den wichtigsten Agglomerationen auf historisch tiefem Niveau[•], insbesondere in wirtschaftlich stark nachgefragten Regionen wie der Genferseeregion.

Aus Sicht der Investoren behält der Schweizer Wohnimmobilienmarkt seine hohe Attraktivität. Tiefe Zinsen, stabile Mieteinnahmen und die anhaltende Wohnungsknappheit stützen die Nachfrage nach Immobilienanlagen.

Die hohen Bewertungen der vergangenen Jahre machen den Markt anfälliger für eine Preiskorrektur. Insgesamt bleiben die Aussichten für den Schweizer Immobilienmarkt kurz- und mittelfristig jedoch weiterhin günstig. Die Kombination aus moderatem Wirtschaftswachstum, tiefen Zinsen, stabilen Mieteinnahmen und anhaltender Wohnungsknappheit stützt die Marktfundamente weiter und festigt die hohe Attraktivität des Markts für Investoren. In einem zunehmend wettbewerbsintensiven Umfeld bleiben eine selektive Anlagestrategie und ein aktives Asset Management dennoch wesentliche Hebel zur Wertschöpfung.

[•] *Immobilienmarkt Schweiz 2026* | 1. Wüest Partner, 13. April 2026.

02

Nachhaltigkeit

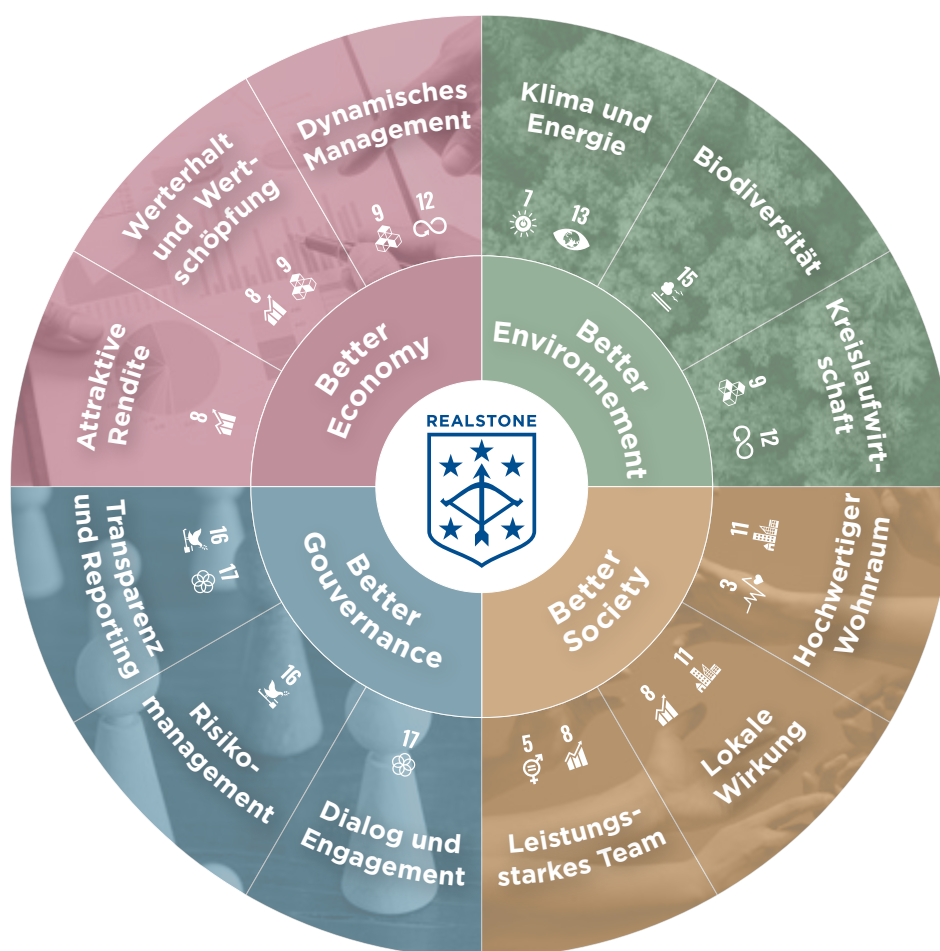


Build for Better - Strategie

Die Realstone SA hat sich zum Ziel gesetzt, der nachhaltigste, innovativste und leistungsstärkste Immobilienvermögensverwalterin der Schweiz zu werden. Diese Positionierung konkretisiert sich in der Strategie Build for Better, die auf den vier Schwerpunkte Ökonomie, Umwelt, Soziales und Governance (EESG) basiert. Über diese Schwerpunkte berichtet das Unternehmen jährlich in seinem Nachhaltigkeitsbericht, der auf seiner Website verfügbar ist.

Die EESG-Strategie des Fonds Realstone RSF wird von der Fondsleitung entwickelt und umgesetzt. Sie erstreckt sich auf das gesamte verwaltete Portfolio. Im Juli 2025 führte die Realstone SA ihre erste Doppel-Materialitätsanalyse durch. Dabei traten neue Herausforderungen zutage, die zur Neudefinition bestimmter Ziele sowie zur Anpassung mehrerer Leistungskennzahlen (KPI) führten, um die Strategie zu stärken.

Die neue Strategie Build for Better stützt sich auf 12 Hebel, für die bis 2031 quantifizierte Ziele festgelegt wurden. Die konkreten Umsetzungsmassnahmen sowie der Stand der KPI sind im EESG-Aktionsplan auf den Seiten 15 und 16 aufgeführt.



Die nummerierten Piktogramme entsprechen den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen.

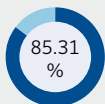
Umweltkennzahlen

Um Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienfonds zu ermöglichen, werden seit 2022 die von der AMAS empfohlenen Umweltindizes für Realstone

RSF veröffentlicht. Sie werden gemäss den Standards der Real Estate Investment Data Association (REIDA) erstellt.

Zustand des Immobilienbestands Realstone RSF am 31.12.2025 °

Deckungsgrad



Massgebliche Energiebezugsfläche (EBF) °
349'181 m²

Energieintensität



Verbrauch
105.17 kWh/m²/Jahr

Jährliches Fortschreiten
-4 %

Kohlenstoffintensität



CO₂-Emissionen
11.47 kg/m²/Jahr

Jährliches Fortschreiten
-11 %

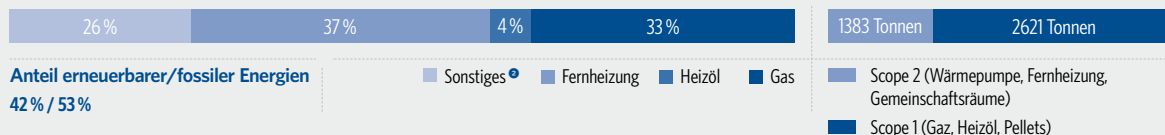
Wasserverbrauch



Verbrauch
0.86 m³/m²/Jahr

Jährliches Fortschreiten
+3 %

Energiemix



Abdeckungsgrad

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

Energieintensität

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

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst die direkten (Scope 1) und indirekten Emissionen (Scope 2).

Energiemix

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

Wasserverbrauch

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

- ° Die Daten werden von der Signa-Terre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2025 gesammelt und aufbereitet. Die Signa-Terre SA verfügt über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 2.
- ° Die Kategorie «Sonstiges» setzt sich wie folgt zusammen: Strom der Gemeinschaftsräume 18.28 %, Wärmepumpe 0.95 %, Pellets 2.38 %, photovoltaische Solarenergie 1.05 %, Raumwärme 2.14 %.

Selbstregulierung 2.2

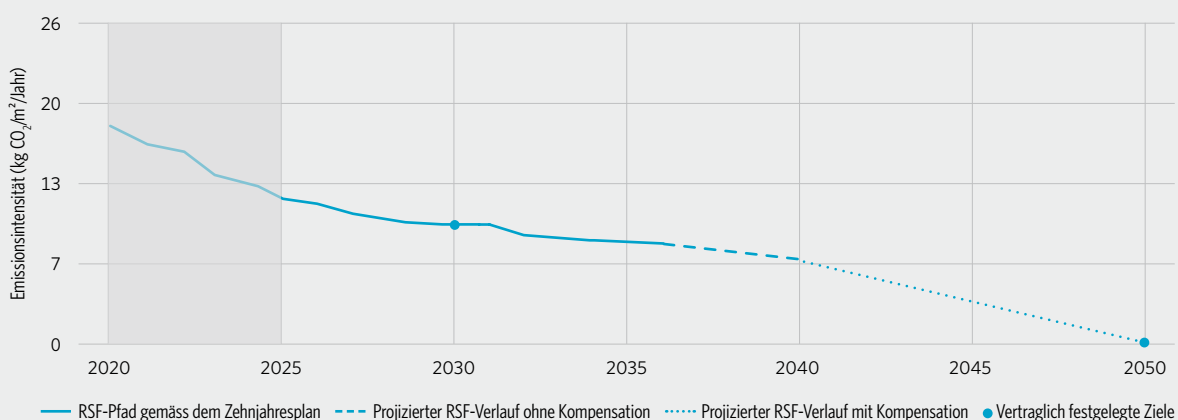
Im Einklang mit der EESG-Strategie und den Leitlinien der AMAS verfolgt Realstone RSF die Ansätze «Integration» und «Klimabewusstsein», die in seinem Fondsvertrag festgelegt sind.

Das Netto-Null-Ziel bis 2050 sowie das Zwischenziel, die CO₂-Emissionen auf 10 kg/m²/Jahr (Scope 1 + 2) bis 2031 zu reduzieren, wurden 2025 in den Fondsvertrag aufgenommen. Die Fortschritte bei der Erreichung dieser Ziele werden jährlich in Form eines Zielpfads veröffentlicht. Es basiert auf dem Zehnjahresplan für geplante Sanierungsmassnahmen sowie auf einer Simulation, mit der die Entwicklung der vergangenen Jahre über diesen Zeithorizont

hinaus hochgerechnet wird. Gegebenenfalls werden auch Massnahmen zum Ausgleich der verbleibenden Emissionen ab 2040 berücksichtigt. Die Planung wird regelmässig aktualisiert, sobald detaillierte Analysen für die einzelnen Liegenschaften vorliegen und der Zehnjahresplan überarbeitet wird.

Obwohl die Realstone SA alle in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Massnahmen umsetzt, hängt die Erreichung dieser Ziele teilweise von externen Faktoren ab, insbesondere von der Entwicklung des rechtlichen und regulatorischen Rahmens sowie von der Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit der lokalen Energieinfrastrukturen.

Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen



EESG-Aktionsplan

Der folgende Aktionsplan gibt einen Überblick über die Fortschritte des Fonds Realstone RSF bei der Erreichung der bis 2031 festgelegten Ziele. Eine detaillierte Darstellung der Indikatoren, ihrer Berechnungsmethodik und des jeweiligen Kontexts ist im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Realstone SA zu finden, der auf deren Website verfügbar ist.

BETTER ECONOMY Nachhaltige Leistung und Wertschöpfung

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Attraktive Rendite				
Finanzielle Performance	Nettoertrag (in % des NAVs)	3.00 %	2.73 %	⬇️
Benchmark	Performanceabweichung gegenüber Benchmark	> SWIIT	+777 kbit/s	⬇️
Werterhalt und Wertschöpfung				
Sanierung und Instandhaltung des Immobilienbestands	Durchschnittliches wirtschaftliches Alter	≤ 25 Jahre	26 Jahre	⬇️
	Jährliche Sanierungsrate (% EBF)	≥ 2.50 %	2.14 %	⬇️
Klimaresilienz	In Prüfung			—
Dynamisches Management				
Vermietungsperformance	Leerstandsquote	≤ 1.50 % (Wohnen) ≤ 5.00 % (Gewerbe)	3.07 % (Wohnen) 14.57 % (Gewerbe)	⬇️
Betriebs-optimierung	Automatisiertes Energiemonitoring (% der Liegenschaften)	100 %	4.60 %	⬇️
	Energieoptimierungen (% der EBF)	100 %	44.01 %	-29.02 %

BETTER ENVIRONMENT Ökologischer Wandel und Regeneration

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Klima und Energie				
Dekarbonisierung	CO ₂ -Intensität ⬆️	10 kg CO ₂ e/m ² /Jahr	11.47 kg CO ₂ e/m ² /Jahr	-11.02 %
Energieeffizienz	Energieintensität	100 kWh/m ² /Jahr	105.17 kWh/m ² /Jahr	⬇️
Produktion erneuerbarer Energien	Photovoltaikleistung ⬆️	5000 kWp	2954.09 kWp	+2.61 %
	Eigenverbrauchsquote (% der erzeugten kWh)	≥ 50 %	75.70 %	⬇️
	Energiemix - Anteil erneuerbarer Energien (% des Energieverbrauchs)	80 %	41.88 %	⬇️
Biodiversität				
Grünflächen	Parzellen mit ökologischem Unterhaltsplan	In Prüfung		—
	Baumkronenbedeckung (% der Parzellenfläche)	15 %	2.75 %	⬇️
Boden-versiegelung	Durchschnittlicher Versiegelungsgrad (% der Parzellenfläche)	< 60 % bebaut	74.49 %	⬇️
Kreislaufwirtschaft				
Materialbeschaffung	Nicht erneuerbare Primärrohstoffe (% Gesamtmasse)	In Prüfung		—
Graue Energie	Durchschnittliche Emissionen	In Prüfung		—

⬇️ Indikator 2025 eingeführt. Die Veränderung gegenüber Vergleichsdaten wird daher nicht dargestellt.

⬇️ Indikator aus der bisherigen Strategie, der im Rahmen der neuen Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2031 weitergeführt wird.

BETTER SOCIETY Lebensqualität und sozialer Zusammenhalt

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Hochwertiger Wohnraum				
Gesundheit und Komfort	Zufriedenheit mit der Wohnqualität (Punktzahl)	>3.5/5	3.14	⬇️
Mobilität und Erreichbarkeit	Mobilitätsdienste (Score)	≥ 80 %	67.86 %	⬇️
	15-Minuten-Stadt (Score)	≥ 80 %	85.70 %	⬇️
Nachhaltigkeit	Programme für nachhaltige Wohnraumgestaltung für Mieter (nachhaltige Wohnungen) ^②	100 %	63.22 %	+26.44 %
	Green Leases (% Mietverträge)	In Prüfung		—
Lokale Wirkung				
Sozialer Zusammenhalt	Soziale Infrastrukturen (Kindertagesstätten, Vereine) (% der Liegenschaften)	In Prüfung		—
	Seniorenerechte Zugänglichkeit (% der Wohnungen)	In Prüfung		—
Soziale Verantwortung	Anzahl und Tätigkeiten der unterstützten Organisationen	≥ 1	1	—
Leistungsstarkes Team				
Hochwertiges Arbeitsumfeld	« Great Place to Work »-Bewertung	≥ 9/10	9/10	⬇️
	Fluktuationsrate	≤ 10 %	17.02 %	⬇️
Diversität & Inklusion	Geschlechterparität (% der Geschlechterverteilung (F)/(M))	Zwischen 45 % und 55 %	47 % F und 53 % M	⬇️
	Lohnungleichheit (LOGIB-Score)	< 4	2	⬇️

BETTER GOVERNANCE Transparenz und operative Exzellenz

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Dialog und Engagement				
Zufriedenheit der Anspruchsgruppen	Gesamtzufriedenheitsgrad (Net Promoter Score) ^①	≥ 70	78	⬆️
Dialog und Veranstaltungen	Anzahl Veranstaltungen	≥ 5	9	⬆️
Risikomanagement				
Organisatorische Kompetenzen	Schulungstage und behandelte Themen	2 Tage pro Mitarbeiter und Jahr	0.93 Tage pro Mitarbeiter und Jahr	⬆️
Risikomanagement	In Prüfung			—
Due Diligence	durchgeführte umweltliche Due-Diligence-Prüfung (% der Akquisitionen)	100 %	100 %	⬆️
Transparenz und Reporting				
Datenverwaltung	Abdeckungsgrad	100 %	85.31 %	-4.43 %
Benchmark	GRESB-Rating ^②	★★★★★	★★★★☆	-1 Sterne GRESB
Zertifizierungen	Energiezertifizierungen (% der Wohnfläche)	100 %	100 %	⬆️
	Bauzertifizierungen (% der Wohnfläche)	40 %	36.53 %	⬆️
	Betriebszertifizierungen (% der Wohnfläche)	50 %	5.68 %	⬆️

① Indikator 2025 eingeführt. Die Veränderung gegenüber Vergleichsdaten wird daher nicht dargestellt.

② Indikator aus der bisherigen Strategie, der im Rahmen der neuen Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2031 weitergeführt wird.

③ Net Promotion Score – Anleger des Fonds Realstone RSF.

03

Immobilienbestand



Akquisitionen

Im Geschäftsjahr 2025-2026 erwarb der Fonds Realstone RSF neun Liegenschaften, darunter ein Baugrundstück mit gültiger Baubewilligung. Dies trug insbesondere zur Stärkung seines Engagements im Wohnimmobilienbereich bei.

Neuenburg, Route de l'Écluse 30, 34, 36, 38

Diese im historischen Zentrum von Neuenburg gelegene Liegenschaft ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden und gut an das Autobahnnetz angeschlossen. Die im April 2025 für CHF 92.50 Mio. erworbene Liegenschaft generiert einen jährlichen generierten Einnahmen von CHF 4.51 Mio. Diese setzen sich aus den Mieten der 203 Wohnungen sowie der zehn Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von 4935 m² zusammen. Die Vielfalt der Wohnungstypen in Verbindung mit der unterschiedlichen Vertragsstruktur der gewerblichen Mieter sorgt für eine ausgeprägte Diversifikation der Mietstruktur.

Bern, Kasernenstrasse 29, 29a

Diese Wohnliegenschaft wurde im Juli 2025 für CHF 13 Mio. erworben und ins Portfolio übertragen. Sie generiert einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 890'574. Die Liegenschaft umfasst 55 möblierte Zimmer und wird als Kurzzeitresidenz betrieben. Dieses Konzept trägt der hohen Nachfrage nach dieser Wohnform in der Stadt Bern Rechnung.

Neuenburg, Rue de l'Orée 52, 54

Diese im August 2025 für CHF 8.75 Mio. erworbene Liegenschaft umfasst 28 Wohnungen und generiert einen

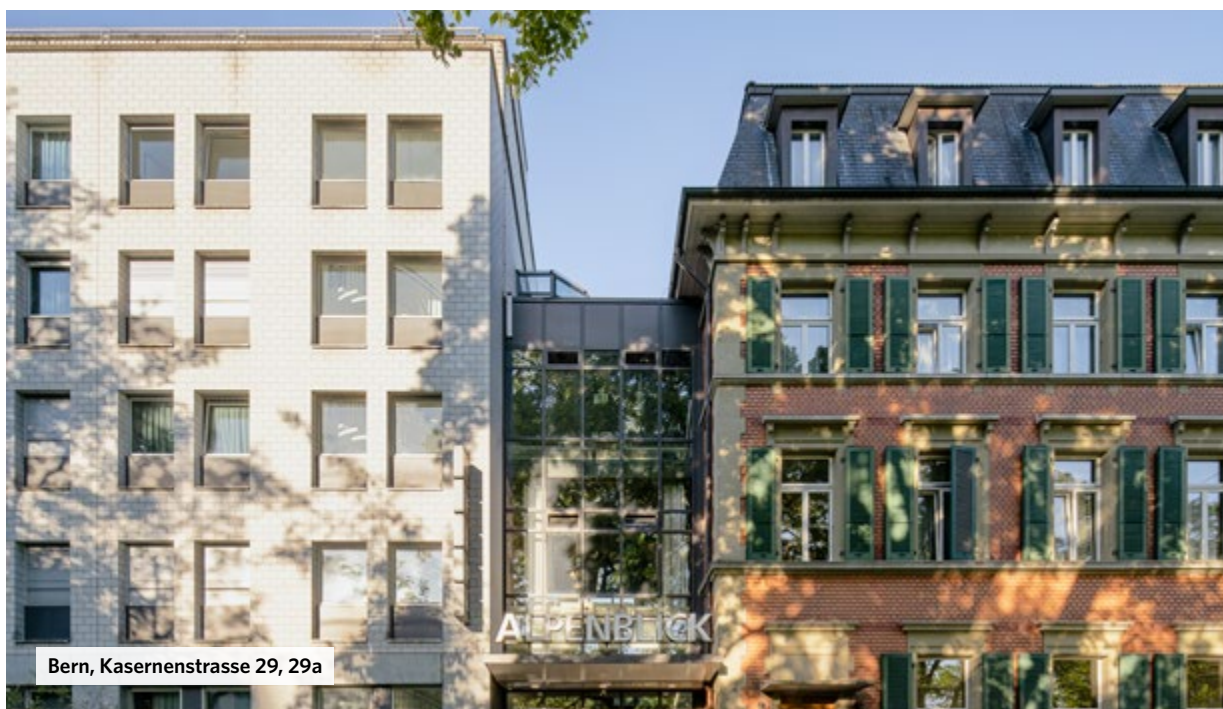
jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 392'148. Kurz vor dem Erwerb durchgeführte energetische Sanierungen an Fassaden und Balkonen begrenzen den kurzfristigen Investitionsbedarf.

Basel, Klingental 1

Diese gemischt genutzte Liegenschaft, deren Erträge zu 77 % aus Wohnnutzung stammen, profitiert von einer bevorzugten innerstädtischen Lage, bestätigt durch das Mikrorating von 4.30/5 der Bewertung der Wüest Partner AG. Die 20 Wohnungen sowie die 267 m² an Gewerbeflächen und die Parkplätze erwirtschaften bei einem Kaufpreis von CHF 10.20 Millionen einen jährlichen generierten Einnahmen von CHF 404'076. Diese seit Oktober 2025 ins Portfolio aufgenommene Liegenschaft trägt bereits zur Performance des Fonds Realstone RSF bei.

Genf, Rue Michel-Chauvet 9

Diese ideal in einem erstklassigen Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zur Nahversorgung und zu öffentlichen Verkehrsmitteln gelegene Liegenschaft stärkt die Qualität des Fondsportfolios deutlich. Der Erwerbspreis dieser im Januar 2026 ins Fondsportfolio aufgenommenen Liegenschaft beläuft sich auf CHF 17.69 Mio. Die 20 Wohnungen, die sich auf 2249 m² verteilen, die Gewerbefläche sowie die Lagerräume generieren einen jährliche generierten Einnahmen in Höhe von CHF 578'712.



Bern, Kasernenstrasse 29, 29a

Monthey (VS), Chemin des Semilles 12A**Route du Tonkin 16A-B-C-D-E, Rue Monthéolo 24**

Diese beiden Wohnliegenschaften wurden im Januar 2026 zeitgleich für insgesamt CHF 32.75 Mio. erworben. Zusammen umfassen die beiden Objekte 100 vollständig vermietete Wohnungen und generieren einen jährlichen generierten Einnahmen von insgesamt CHF 1.43 Mio.

Laupen (BE), Eigerweg 2, 4, 7

Diese Liegenschaft wurde im Februar 2026 für CHF 11.55 Mio. erworben und ins Fondsportfolio aufgenommen. Die 42 vollständig vermieteten Wohnungen tragen bereits positiv zur finanziellen Performance von Realstone RSF bei und generieren einen zusätzlichen jährlichen generierten Einnahmen von CHF 530'000. Darüber hinaus hat der frühere Eigentümer diese Liegenschaft regelmässig unterhalten, sodass in den kommenden Jahren keine wesentlichen Investitionen zu erwarten sind.



Genf, Rue Michel-Chauvet 9



Monthey (VS), Rue du Tonkin 16E



Monthey (VS), Rue du Tonkin 16A-B



Monthey (VS), Chemin des Semilles 12A



Monthey (VS), Rue du Tonkin 16C-D

Laufende Projekte und Baubewilligungen

Lausanne, Avenue d'Echallens 100-102

Chemin des Avelines 1

Nach den bereits im Wohnbereich durchgeführten Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten wurde eine neue Phase der Aufwertung der Immobilie eingeleitet. Diese umfasst 2165 m² Gewerbefläche, 1560 m² Parkfläche und 625 m² Lagerfläche. Um den aktuellen Marktstandards gerecht zu werden und die Nachhaltigkeit der Mieteinnahmen zu gewährleisten, werden diese Flächen einer umfassenden Sanierung unterzogen. Die Arbeiten umfassen insbesondere die Sanierung der Gebäudehülle, die Anpassung der Brandschutzanlagen an die geltenden Vorschriften, den Einbau von Wärmepumpen und die Verbesserung der Energieeffizienz durch Dämmung sowie Begrünung der Dächer. Diese Sanierung wird die Immobilie langfristig nachhaltig auf dem Markt neu positionieren und die Qualität und Attraktivität des kommerziellen Angebots des Stadtviertels steigern.



Freiburg, Route des Arsenaux 15

Die Sanierungsarbeiten an dieser Immobilie haben im Spätsommer 2025 begonnen und verlaufen planmässig. Ziel des Projekts ist eine umfassende Verbesserung der baulichen Qualität und der Energieeffizienz der Liegenschaft, ohne die langfristige Attraktivität für Mieter zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang wurde der Aus-

tausch aller Fenster im Mai 2026 abgeschlossen, wodurch sich die Wärmedämmung verbessert und der Wohnkomfort erhöht hat. Im Sommer 2026 sollen zudem Photovoltaikmodule installiert werden, um den CO₂-Fussabdruck zu verringern und die Liegenschaft energieautark zu machen. Ausserdem ist vorgesehen, das Gebäude bis Ende 2026 an das Fernwärmenetz anzuschliessen. All diese Massnahmen sind Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Fondsleitung. Diese zielt darauf ab, den Wert des verwalteten Immobilienportfolios nachhaltig zu steigern, indem leistungsstarke, den aktuellen Standards entsprechende technische Lösungen integriert werden.



Freiburg, Avenue Jean-Marie Musy 3, 3b und 5b

Dieses Projekt, das die Verdichtung des Grundstücks durch den Bau von zwei neuen Liegenschaften und die energetische Sanierung des bestehenden Gebäudes verbindet, wurde Ende November 2025 begonnen und schreitet planmässig voran. Bis heute sind fast die Hälfte der Rohbauarbeiten an den beiden neuen Objekten an der Avenue Jean-Marie Musy 3b und 5b abgeschlossen. Die Fertigstellung ist bis zum Ende des Sommers 2026 vorgesehen. Die Übergabe ist weiterhin für das zweite Quartal 2027 geplant. Somit wird der Mietertrag in Höhe von CHF 665'000 ab Abschluss des

Geschäftsjahres 2028 die Ergebnisse des Fonds Realstone RSF stärken. Die Sanierungsarbeiten am bestehenden Liegenschaften in der Avenue Jean-Marie Musy 3 beginnen im Sommer 2026, die Inbetriebnahme ist für Anfang 2027 geplant.

Im Sinne der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit werden alle diese Liegenschaften mit Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 88 kWp ausgestattet. Für diese drei Objekte wurde zudem ein Anschlussvertrag für die Fernwärmeversorgung (CAD) unterzeichnet. Das Projekt trägt somit dazu bei, den Immobilienbestand nachhaltig zu modernisieren und gleichzeitig die Energieeffizienz sowie den Komfort der Mieter zu verbessern.

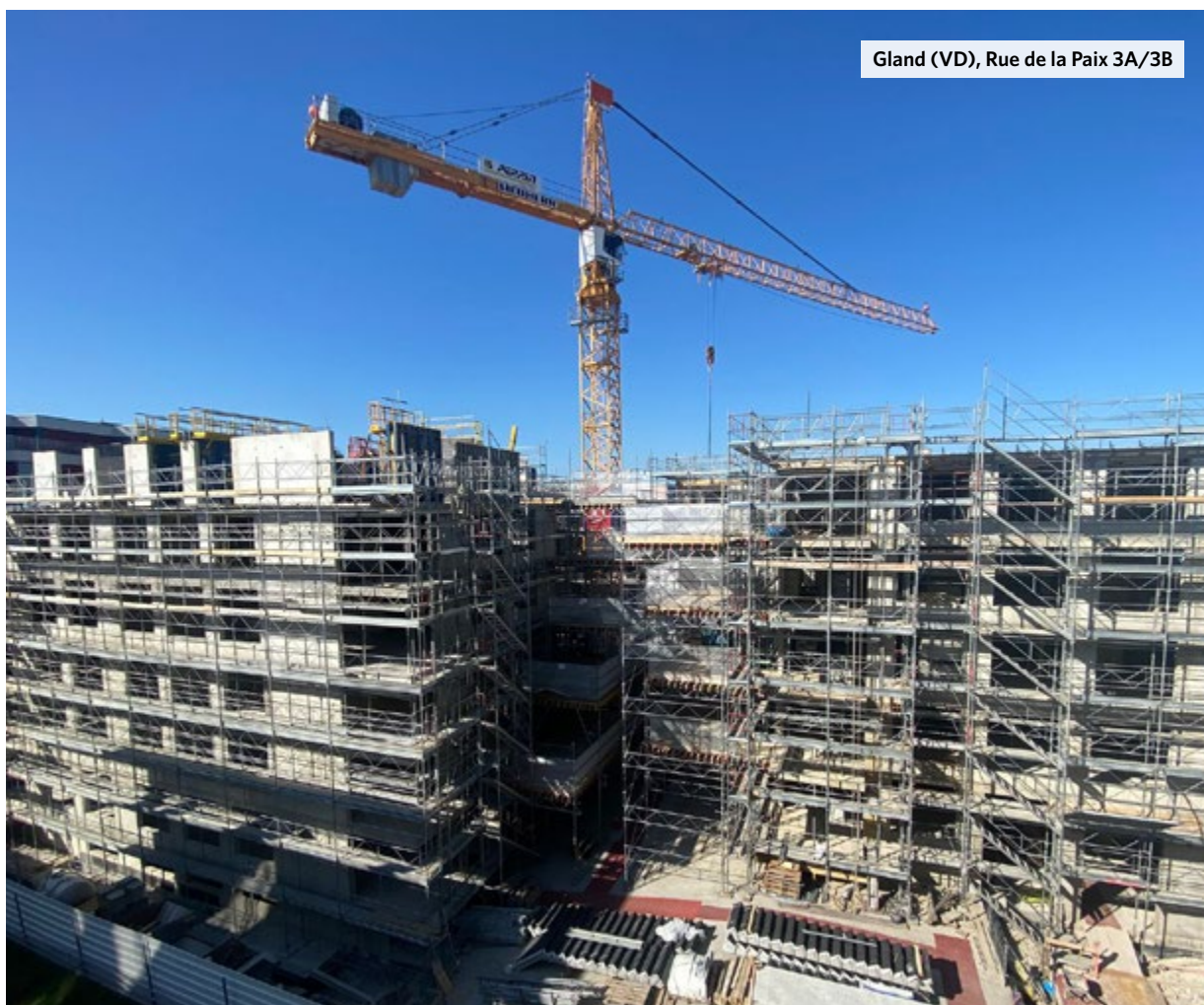
Gland (VD), Rue de la Paix 3A/3B

Bei diesem Bauprojekt zur Errichtung von zwei neuen Liegenschaften wurde im Berichtsjahr ein wichtiger Meilenstein erreicht: Mit dem tatsächlichen Baubeginn und dem Erreichen der Erdgeschosshöhe wurden die ersten Grundrisse der Wohnungen sowie die 285 m² grosse Gewerbefläche sichtbar. Der Baufortschritt entspricht dem Zeitplan. Der Rohbau soll im Sommer 2026 fertiggestellt sein, die Übergabe der 78 Wohnungen ist für den Sommer 2027 vorgesehen. Das Projekt wurde mit dem Ziel konzipiert, ein hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen. Dabei steht das

natürliche Licht im Vordergrund: Die Wohnungen – vom Studio bis zur 4.5-Zimmer-Wohnung – sind überwiegend durchgehend angelegt und verfügen über Balkone, von denen aus man einen Blick auf die begrünte Umgebung hat. Zudem werden Photovoltaikmodule mit einer Gesamtleistung von 118.8 kW installiert. Diese tragen dazu bei, die Energieautarkie der Objekte zu verbessern.

Erteilte Baubewilligungen

Im Berichtszeitraum wurden drei Baubewilligungen erteilt. Die erste betrifft die Liegenschaft an der Lenzburgerstrasse 1, 3, 5 in Wildegg (AG) und sieht eine Verdichtung des bestehenden Areals durch den Bau von 21 neuen Wohnungen auf dem Grundstück vor. Das zweite Projekt betrifft ebenfalls eine Verdichtung an der Zentralstrasse 10/12 in Ebikon (LU) und sieht den Bau von zwei neuen Liegenschaften mit insgesamt 18 Wohnungen vor. Für beide Projekte muss der Bauzeitplan noch mit den Beteiligten abgestimmt werden. Ein Baubeginn wird jedoch nicht vor Ende des Kalenderjahres erwartet. Die dritte Baubewilligung betrifft die Liegenschaft Luzernerring 91/93 in Basel. Die bestehende Liegenschaft wird abgerissen, um Platz für einen Neubau mit 42 Wohnungen zu schaffen. Die Abrissarbeiten beginnen im Sommer 2026, die Fertigstellung ist für zwei Jahre später geplant.



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

Perspektiven

Seit dem Abschluss per 31. März 2026 hat der Fonds sechs Objekte erworben und zwei weitere gesichert. Eine gemischt genutzte Liegenschaft an der Rue de Berne 32 in Genf, erworben im April für CHF 18.36 Mio., wird nach einer energetischen Sanierung und zweifachen Aufstockung als Wohnliegenschaft neu positioniert. Aktuell stammen 40 % der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung. Diese ideal in der Nähe des SBB-Bahnhofs Cornavin gelegene Liegenschaft birgt langfristig ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Eine zweite Liegenschaft an der Vorstadt 2, 4 und 6 in Brugg (AG) wurde Ende April für CHF 14.75 Mio. ins Portfolio von Realstone RSF aufgenommen. Dieses Objekt wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert, sowohl energetisch als auch in den Wohnungen selbst. Die Liegenschaft stärkt die Performance des Fonds bereits, insbesondere dank der günstigen steuerlichen Rahmenbedingungen im Kanton Aargau.

Ebenfalls im Mai wurde ein drittes Objekt in den Bestand des Fonds Realstone RSF aufgenommen. Dabei handelt es sich um eine Geschäftsliegenschaft im Bau an der Route de l'Ancienne Ferme 3 in Romont (FR). Die Übergabe ist für das 2. Quartal 2027 geplant. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge der drei Mieter beträgt 14 Jahre. Hauptmieter ist ein internationales Unternehmen, das im Bereich der Schnellverpflegung führend ist. Die beiden anderen Mieter sind Unternehmen aus den Bereichen Sport sowie Gesundheit und Wohlbefinden. Das für diese Liegenschaft vorgesehene Gesamtinvestitionsvolumen beträgt CHF 9.70 Mio.

Seit April 2026 hat Realstone RSF Akquisitionen im Gesamtvolumen von CHF 137 Millionen abgeschlossen oder gesichert

Einige Tage vor der Veröffentlichung dieses Berichts hat der Fonds drei weitere Objekte erworben. Das erste ist ein Gewerbeobjekt in der Rue Peillonex 2 in Chêne-Bourg (GE), das für CHF 10.45 Millionen erworben wurde. Die zweite Liegenschaft in der Rue Peillonex 6-8, in unmittelbarer Nähe des ersten und im selben Ort gelegen, wurde für CHF 19.35 Millionen erworben. Schliesslich schloss der Fonds diese Reihe von Akquisitionen mit dem Kauf einer dritten Immobilie an der Gyrischachenstrasse 53/55/59 in Burgdorf (BE) für CHF 19.40 Millionen ab.

Wie am 18. Mai bereits angekündigt, wird der Fonds Realstone RSF im September 2026 eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund CHF 250 Mio. durchführen. Diese Ausgabe neuer Anteile dient der Finanzierung des Erwerbs der sechs bereits gesicherten Objekte, deren Nutzen- und Lastenübergang bis Ende des dritten Quartals dieses Jahres erfolgen dürfte. Zudem erlaubt die Kapitalerhöhung eine Reduktion der Fremdfinanzierungsquote nach den drei genannten Akquisitionen.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Passivseite der Vermögensrechnung wird die Fondsleitung die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen weiter verlängern und bis Ende 2026 eine durchschnittliche Laufzeit von rund 4 Jahren anstreben. Parallel dazu strebt Realstone SA eine Minimierung des gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatzes an und hat sich zum Ziel gesetzt, diese unter die Schwelle von 1.20 % zu senken.

Diese Strategie trägt dazu bei, das kurzfristige Refinanzierungsrisiko zu senken und sorgt so für mehr finanzielle Transparenz. Auf diese Weise schützt sich der Fonds vor möglichen Zinserhöhungen und verbessert sein Risikoprofil. Die Struktur der Verbindlichkeiten und ihre umsichtige Verwaltung sind wichtige Stabilitätsfaktoren, die es ermöglichen, den kommenden Jahren gelassen entgegenzusehen.

Auf einem zunehmend wettbewerbsintensiven Markt stehen die identifizierten Investitionsmöglichkeiten vollständig im Einklang mit der Portfoliostrategie und erfüllen die angestrebten Kriterien hinsichtlich Qualität, Lage und Wertschöpfungspotenzial. Der Zugang von Realstone SA zu Off-Market-Transaktionen erlaubt zudem einen gezielten Ausbau des Fondsportfolios durch Liegenschaften, die positiv zum künftigen Wachstum der Erträge und Erfolge beitragen.

Die in den vergangenen Jahren im Rahmen des Fünfjahres-Aktionsplans umgesetzten Massnahmen tragen somit vollumfänglich Früchte. Das Portfolio entwickelt sich im Einklang mit den gesteckten Zielen, wobei das Wachstum der Mieteinnahmen, der Abbau des Leerstands und die Verbesserung der Erfolge die ursprünglichen Erwartungen übertreffen. Diese Faktoren stärken die Positionierung von Realstone RSF unter den leistungsstärksten kotierten Wohnimmobilienfonds weiter und bilden eine solide Grundlage, um das Wachstum fortzusetzen und für seine Investoren nachhaltigen Wert zu schaffen.

04

Bericht zum Geschäftsjahr

HALLE 15

Fondsvermögen

Per 31. März 2026 stieg das Gesamtfondsvermögen von Realstone RSF um 10.15 % auf CHF 2'829.44 Mio. Haupttreiber dieses Anstiegs war der Erwerb von acht Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 235.28. Diese Akquisitionen in Neuenburg, Bern, Basel, Genf, Monthey (VS) und Laupen (BE) stärkten den Wohnanteil des Fonds; 84 % ihrer Erträge stammen aus Wohnnutzung. Zum Jahresabschluss beläuft sich der Wohnanteil des Fonds sowohl gemessen am Verkehrswert als auch an den Mieteinnahmen auf 70 %.

Realstone RSF hat sein strategisches Ziel erreicht: 70 % der Erträge stammen aus Wohnnutzung

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden zwei Geschäftsliegenschaften veräussert, im Einklang mit der Strategie des Fonds zur Stärkung des Wohnanteils. Die erste Liegenschaft, die sich über die Zürichstrasse 49-55 und den Marktplatz 2-5 in Affoltern am Albis (ZH) erstreckt, wurde für CHF 27.50 Mio. veräussert. Diese Transaktion führte zu einem realisierten Gewinn nach Steuern von CHF 391'926, entsprechend 3 Rappen pro Anteil. Die zweite Liegenschaft an der Route du Lemman 29 in Saxon (VS) wurde für CHF 27 Mio. verkauft. Auch diese Transaktion führte zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 628'683, entsprechend 4 Rappen pro Anteil. Schliesslich verbuchte der Fonds den Verkauf von 34 Stockwerk-

eigentumseinheiten (STWE) an der Solarstrasse 29 und 31 in Winterthur (ZH). Diese generierten einen Gewinn nach Steuern von CHF 4.25 Mio., entsprechend 29 Rappen pro Anteil.

Auf der Passivseite der Vermögensrechnung konnte durch die aktive Strukturierung der Hypothekendarlehen die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen auf 3.41 Jahre verlängert werden. Dies führte zu einer Verlagerung von kurzfristigen zu langfristigen Hypotheken. Faktisch kompensiert der nominale Rückgang der kurzfristigen Darlehen die Zunahme der langfristigen Hypotheken teilweise und erklärt die Verschiebung in der Schuldenstruktur.

Das Nettofondsvermögen beläuft sich nun auf CHF 1'926.99 Mio., was einem Anstieg von 12.75 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Nettoinventarwert pro Anteil (NAV) beträgt CHF 129.28. Die Anlagerendite erreicht somit 4.53 %, gegenüber 6.70 % im Vorjahr. Das Vorjahr war jedoch von ausserordentlichen Neubewertungen geprägt, die hauptsächlich auf die Übergabe der Liegenschaften an der Dammstrasse 18-28 und der Fabrikgasse 2-17 in Horgen (ZH) sowie an der Solarstrasse 23-31 in Winterthur (ZH) zurückzuführen waren, was den Unterschied zwischen diesen beiden Kennzahlen weitgehend erklärt.

Ergebnis des Berichtsjahres

Der Fonds Realstone RSF weist gegenüber dem Vorjahr eine höhere Rentabilität aus, und seine Performance entwickelt sich planmässig im Einklang mit dem Aktionsplan. Mehrere Faktoren erklären diese Entwicklung.

Erstens generierten die im Laufe des Geschäftsjahres getätigten Akquisitionen zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 5.14 Mio. Zweitens trugen die im Vorjahr erfolgten Übergaben der Liegenschaften an der Dammstrasse 18-28 und der Fabrikgasse 2-17 in Horgen (ZH) sowie an der Solarstrasse 23-31 in Winterthur (ZH) durch ein erstmals vollständiges Haltejahr zu einem Ertragsanstieg von CHF 4.42 Mio. bei. Drittens führten die Inbetriebnahme der möblierten Residenz Stay@Octagon in der Liegenschaft Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) sowie die Unterzeichnung von Mietverträgen für verschiedene Gewerbeflächen zu einem Ertragsanstieg von mehr als CHF 2.39 Mio. Dagegen führte die Veräusserung der beiden Liegenschaften an der Route du Lemman 29 in Saxon (VS) sowie an der Zürichstrasse 49-55 und am Marktplatz 2-5 in Affoltern am Albis (ZH) zu einem Rückgang der Erträge um CHF 2.32 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Damit belaufen sich die Mieteinnahmen des Fonds auf CHF 104.27 Mio., was einem Anstieg um CHF 9.64 Mio. (+10.18 %) gegenüber CHF 94.64 Mio. im Vorjahr entspricht.

Die Bauzinsen gingen zurück, nachdem im Vorjahr die Liegenschaften in Horgen (ZH) und Winterthur (ZH) übergeben worden waren. Im Berichtsjahr beziehen sich die Bauzinsen auf die Realisierung der letzten Etappe des Wohnprojekts an der Rue de la Paix 3A und 3B in Gland (VD), die Umwandlung von Büroflächen in eine möblierte Residenz am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) sowie auf das Verdichtungsprojekt an der Avenue Jean-Marie Musy 3 in Freiburg.

Die Erträge des Fonds verzeichnen ein weiteres Wachstum (+10.18 %) und erreichen CHF 104.27 Mio.

Die übrigen Erträge beliefen sich auf CHF 2.30 Mio., was einem Anstieg von +46.02 % entspricht. Dieser Anstieg ist auf die Nebenkostenpauschalen zurückzuführen, die gewerblichen Mietern in Rechnung gestellt wurden, die ihre

Mietverträge nach dem Nebenkostenprinzip abgeschlossen haben.

Die Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Erträgen beträgt CHF 1.74 Mio. Dieser Betrag ist auf die im Juli 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Auf der Aufwandseite ermöglichte das gesunkene Zinsniveau eine Reduktion des Hypothekarzinsaufwands auf CHF 9.49 Mio. (-23.91 %). Neben dem allgemeinen Zinsrückgang ermöglichte auch die Neuverhandlung der Hypothekendarlehen eine Senkung des gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatzes von 1.38 % auf 1.25 %.

Der Nettoertrag pro Anteil von Realstone RSF gehört zu den höchsten unter den Wohnfonds

Bei der Immobilienbewirtschaftung stiegen die ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalts- und Reparaturkosten sowie die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen leicht auf insgesamt CHF 14.94 Mio. (+4.65 % gegenüber dem Vorjahr). Diese Entwicklung entspricht den üblichen Unterhaltsinvestitionen gemäss dem Zehnjahresplan.

Der Anstieg des direkten Steueraufwands erklärt sich durch den Erwerb von Liegenschaften in steuerlich weniger günstigen Kantonen wie Genf, Bern und Wallis. Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen damit auf CHF 57.04 Mio., ein Plus von 4.17 % gegenüber CHF 54.76 Mio. im Vorjahr.

Der Nettoertrag des per 31. März 2026 abgeschlossenen Geschäftsjahres erhöhte sich um 16.31 % auf CHF 52.40 Mio., gegenüber CHF 45.05 Mio. im Vorjahr. Der Nettoertrag pro Anteil beläuft sich auf CHF 3.52 (+4.68 %), gegenüber CHF 3.36 im Vorjahr. Er entspricht 2.77 % des NAV pro Anteil, gegenüber 2.73 % im Vorjahr.

Die im Berichtsjahr realisierten Veräusserungsgewinne ergaben insgesamt einen Nettoveräusserungsgewinn von CHF 4.99 Mio. Von den Investoren, die sich an der Kapitalerhöhung vom Juli 2025 beteiligten, wurde eine Beteiligung der Zeichner an den realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten von CHF 193'779 eingebracht.

Auf dieser Grundlage beläuft sich der realisierte Erfolg auf CHF 57.58 Mio., was einem Anstieg um CHF 10.68 Mio. (+22.77 %) entspricht.

Positive Neubewertungen, wenngleich tiefer als im Vorjahr, ergänzen die Erfolgsrechnung um insgesamt CHF 26.20 Mio. Im Vorjahr hatten ausserordentliche Neube-

wertungen das Ergebnis geprägt, hauptsächlich infolge der Übergabe grosser Liegenschaften im Kanton Zürich, in Horgen und Winterthur.

Der Gesamterfolg der Rechnungsperiode beläuft sich auf CHF 83.79 Mio. Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt 4.43 %, gegenüber 6.48 % im Vorjahr, bedingt durch die im Vergleich zum Vorjahr tieferen positiven Neubewertungen.

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



05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 31.03.2026 CHF	am 31.03.2025 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	4'788'084.59	3'119'451.66
Grundstücke		
Wohnbauten	1'907'145'000.00	1'766'610'000.00
Gemischte Liegenschaften	329'605'000.00	225'506'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	447'984'000.00	487'318'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	57'033'000.00	11'720'000.00
Total Grundstücke	2'741'767'000.00	2'491'154'000.00
Sonstige Vermögenswerte	82'882'536.31	74'543'324.40
Gesamtvermögen des Fonds	2'829'437'620.90	2'568'816'776.06
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	84'125'500.00	345'509'500.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	129'746'342.27	158'411'266.67
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	625'680'500.00	300'098'000.00
Total Passiven	839'552'342.27	804'018'766.67
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'989'885'278.63	1'764'798'009.39
Geschätzte Liquidationssteuern	-62'896'711.53	-55'663'387.85
Nettofondsvermögen	1'926'988'567.10	1'709'134'621.54
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Ausschüttung	-49'905'626.52	-49'637'316.70
Saldo der Anteilsbewegungen	183'971'056.20	—
Gesamterfolg	83'788'515.88	107'001'973.84
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'926'988'567.10	1'709'134'621.54
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	13'415'491	13'415'491
Ausgegebene Anteile	1'490'610	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	14'906'101	13'415'491
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	129.28	127.40
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	11'937'214.29	11'487'860.25
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

Erfolgsrechnung

	du 01.04.2025 au 31.03.2026 CHF	du 01.04.2024 au 31.03.2025 CHF
Revenus		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	104'272'945.48	94'635'731.38
Erträge der Bankguthaben	—	2'405.15
Aktivierte Bauzinsen	640'992.53	3'594'237.52
Sonstige Erträge	2'304'064.45	1'577'952.46
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'744'043.70	—
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	479'874.00	—
Total Ertrag	109'441'920.16	99'810'326.51
Charges		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	9'492'608.67	12'475'616.43
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	7'115'647.58	5'547'647.48
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	597'329.46	867'373.24
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	7'228'987.72	7'862'365.59
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'413'995.77	2'488'333.76
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	6'876'562.64	6'231'483.24
Abschreibungen auf Grundstücken	513'722.52	513'787.27
Direkte Steuern	7'430'059.98	5'349'769.84
Schätzungs- und Prüfaufwand	257'729.40	255'812.57
Bankspesen	164'628.63	165'516.47
Publikations-, Druck- und andere Kosten	117'799.09	112'433.80
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	12'989'538.61	11'928'000.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	1'008'474.07	958'102.29
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	833'321.40	—
Total Aufwand	57'040'405.54	54'756'241.98
Résultats		
Nettoertrag	52'401'514.62	45'054'084.53
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'988'642.02	1'848'731.77
Einkauf in realisierte Kapitalgewinne und verluste bei der Ausgabe von Anteilen	193'779.30	—
Realisierter Erfolg	57'583'935.94	46'902'816.30
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	26'204'579.94	60'099'157.54
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	83'788'515.88	107'001'973.84
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	57'583'935.94	46'902'816.30
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	17'872'610.36	17'760'420.68
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	11'114'923.44	14'229'923.34
Zur Verteilender Erfolg	86'571'469.74	78'893'160.32
Ausgeschüttete Erfolg	52'320'414.51	44'941'894.85
Ausgeschüttetes Kapital	3'577'464.24	4'963'731.67
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	55'897'878.75	49'905'626.52
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	17'953'710.47	17'872'610.36
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	12'719'880.52	11'114'923.44
Total Vortrag auf neue Rechnung	30'673'590.99	28'987'533.80

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ CHF Satz vom bis zum

Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 31. März 2025

Kurzfristige Hypotheken

Variabel	48'530'000.00	0.80 %	27.09.2022	30.04.2026
Fix	10'000'000.00	0.89 %	27.03.2026	26.06.2026
Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.06.2018	30.06.2026
Fix	3'950'000.00	2.17 %	13.10.2023	13.10.2026
Fix	4'800'000.00	1.99 %	11.12.2023	11.12.2026
Fix	7'600'000.00	1.88 %	13.01.2024	13.01.2027
Fix	4'645'500.00	1.60 %	27.03.2024	27.03.2027
Total kurzfristige Hypotheken	84'125'500.00			

Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Fix	10'010'000.00	1.07 %	02.04.2025	01.04.2027
Fix	12'577'500.00	1.21 %	09.06.2018	08.06.2027
Fix	20'000'000.00	2.29 %	15.06.2023	15.06.2027
Fix	7'000'000.00	0.74 %	28.06.2019	27.06.2027
Fix	8'000'000.00	2.11 %	16.10.2023	16.10.2027
Fix	20'000'000.00	1.18 %	06.11.2024	05.11.2027
Fix	11'000'000.00	0.50 %	01.12.2020	30.11.2027
Fix	10'000'000.00	1.85 %	11.01.2024	11.01.2028
Fix	15'000'000.00	0.85 %	26.06.2020	11.01.2028
Fix	10'000'000.00	2.57 %	16.03.2023	16.03.2028
Fix	10'000'000.00	1.71 %	27.03.2024	27.03.2028
Fix	30'000'000.00	1.30 %	30.09.2022	31.03.2028
Fix	6'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fix	8'500'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2028
Fix	30'000'000.00	2.25 %	07.07.2023	07.07.2028
Fix	5'940'000.00	1.00 %	01.10.2016	30.09.2028
Fix	4'000'000.00	1.00 %	30.09.2024	30.09.2028
Fix	12'000'000.00	1.06 %	29.01.2026	29.01.2029
Fix	9'000'000.00	0.89 %	02.02.2026	02.02.2029
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.2019	06.03.2029
Fix	5'000'000.00	1.62 %	27.03.2024	27.03.2029
Fix	25'000'000.00	1.05 %	30.04.2025	30.04.2029
Fix	10'000'000.00	1.16 %	29.01.2026	29.01.2030
Fix	18'000'000.00	1.38 %	30.03.2026	29.03.2030
Fix	3'500'000.00	1.23 %	31.03.2025	31.03.2030
Fix	10'000'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2030
Fix	11'000'000.00	1.28 %	02.04.2025	01.04.2030
Fix	6'000'000.00	1.95 %	15.04.2023	15.04.2030
Fix	9'368'000.00	1.07 %	07.05.2025	06.05.2030
Fix	20'000'000.00	1.00 %	30.05.2025	31.05.2030
Fix	3'985'000.00	1.95 %	30.06.2023	30.06.2030
Fix	5'000'000.00	1.25 %	12.01.2026	12.01.2031
Fix	21'500'000.00	1.28 %	23.01.2026	23.01.2031
Fix	1'000'000.00	1.27 %	31.03.2025	31.03.2031
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	395'380'500.00			

Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)

Fix	20'000'000.00	1.23 %	30.04.2025	30.04.2031
Fix	28'500'000.00	1.22 %	01.07.2025	01.07.2031
Fix	20'000'000.00	1.31 %	06.11.2024	06.11.2031
Fix	17'400'000.00	1.37 %	27.11.2025	26.11.2031
Fix	7'000'000.00	1.25 %	19.12.2025	19.12.2031
Fix	5'000'000.00	1.23 %	09.01.2026	09.01.2032
Fix	5'000'000.00	1.34 %	12.01.2026	12.01.2032
Fix	10'000'000.00	1.12 %	29.04.2025	29.04.2032
Fix	9'000'000.00	1.13 %	29.08.2025	30.08.2032
Fix	7'000'000.00	1.21 %	16.10.2025	16.10.2032
Fix	4'000'000.00	1.15 %	01.12.2025	01.12.2032
Fix	4'000'000.00	1.31 %	16.12.2025	16.12.2032
Fix	8'000'000.00	1.33 %	19.12.2025	17.12.2032
Fix	7'000'000.00	1.27 %	02.02.2026	02.02.2033
Fix	7'000'000.00	1.30 %	07.01.2026	07.02.2033
Fix	10'400'000.00	1.36 %	30.06.2025	30.06.2033
Fix	6'000'000.00	1.25 %	30.09.2025	30.09.2033
Fix	10'000'000.00	1.37 %	06.11.2024	04.11.2033
Fix	5'000'000.00	1.40 %	19.12.2025	19.12.2033
Fix	9'000'000.00	1.38 %	31.12.2025	31.12.2033
Fix	8'000'000.00	1.36 %	07.01.2026	06.01.2034
Fi	9'000'000.00	1.34 %	02.02.2026	02.02.2034
Fix	9'000'000.00	1.27 %	29.08.2025	29.08.2034
Fix	5'000'000.00	1.45 %	09.01.2026	09.01.2035

**Total langfristige Hypotheken
(länger als 5 Jahre)****230'300'000.00****Total langfristige Hypotheken****625'680'500.00****Andere kurzfristige, nicht
hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten**

Andere Fix Kredite	60'000'000.00	0.39 %	31.01.2026	30.07.2026
--------------------	---------------	--------	------------	------------

**Total andere kurzfristige, nicht
hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten****60'000'000.00****Total der zinstragenden Hypotheken und ande-
ren hypothekarisch und nicht hypothekarisch be-
sicherten Verbindlichkeiten zum 31. März 2026****769'806'000.00****1.25 %****Durchschnittliche Restlaufzeit
der Fremdfinanzierungen****3.41 Jahr**

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Fix	11'000'000.00	1.51 %	02.04.2016	01.04.2025
Fix	20'000'000.00	1.19 %	14.03.2025	14.04.2025
Fix	13'592'500.00	1.70 %	31.03.2025	30.04.2025
Fix	22'799'000.00	1.18 %	14.02.2025	14.05.2025
Andere Fix Kredite	60'000'000.00	0.75 %	30.01.2025	30.05.2025
Fix	10'000'000.00	0.93 %	30.04.2025	30.05.2025
Fix	10'000'000.00	0.93 %	30.04.2025	30.05.2025
Fix	20'000'000.00	1.01 %	14.04.2025	13.06.2025
Andere Fix Kredite	15'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	16.06.2025
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.2015	30.06.2025
Fix	21'407'500.00	0.97 %	30.05.2025	30.06.2025
Fix	22'799'000.00	0.99 %	14.05.2025	14.07.2025
Variabel	6'000'000.00	0.80 %	30.06.2025	18.07.2025
Variabel	20'005'000.00	0.80 %	30.06.2025	18.07.2025
Fix	20'000'000.00	0.90 %	13.06.2025	21.07.2025
Fix	51'407'500.00	0.86 %	30.06.2025	21.07.2025
Fix	22'799'000.00	0.90 %	14.07.2025	21.07.2025
Andere Fix Kredite	20'000'000.00	0.68 %	14.02.2025	14.08.2025
Fix	18'000'000.00	0.92 %	01.08.2025	29.08.2025
Fix	21'500'000.00	0.87 %	26.08.2025	26.09.2025
Andere Fix Kredite	50'000'000.00	0.35 %	30.05.2025	30.09.2025
Fix	6'000'000.00	0.85 %	15.08.2025	30.09.2025
Fix	7'000'000.00	2.15 %	16.10.2023	16.10.2025
Andere Fix Kredite	15'000'000.00	0.35 %	16.06.2025	16.10.2025
Fix	21'500'000.00	0.88 %	26.09.2025	24.10.2025
Fix	4'000'000.00	0.90 %	01.10.2025	31.10.2025
Fix	10'500'000.00	0.86 %	01.10.2025	31.10.2025
Variabel	44'030'000.00	0.80 %	30.09.2025	31.10.2025
Fix	21'500'000.00	0.87 %	24.10.2025	24.11.2025
Fix	17'400'000.00	1.00 %	27.11.2015	26.11.2025
Fix	6'000'000.00	0.80 %	31.10.2025	28.11.2025
Fix	4'000'000.00	0.90 %	31.10.2025	01.12.2025
Andere Fix Kredite	15'000'000.00	0.30 %	16.10.2025	19.12.2025
Fix	9'000'000.00	1.30 %	31.12.2015	31.12.2025
Fix	10'000'000.00	0.63 %	26.06.2020	11.01.2026
Fix	21'500'000.00	0.87 %	24.11.2025	23.01.2026
Andere Fix Kredite	60'000'000.00	0.39 %	30.09.2025	30.01.2026
Fix	25'000'000.00	1.95 %	05.02.2023	05.02.2026
Fix	10'000'000.00	0.86 %	29.01.2026	27.03.2026

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

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

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe	26'820'000.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	43'261'357.54

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

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

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.48 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	2.55 %
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %

Vergütung an die Depotbank

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

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

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

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

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

Dividendenausschüttung

Für das am 31. März 2026 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 55'897'878.75 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 3.75 pro Anteil entspricht. Die Coupons Nr. 31 und 32 können am 2. Juli 2026 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 31 aus der Rendite des Immobilienvermögens	3.51
Coupon Nr. 32 aus dem Kapitalgewinn des Immobilienvermögens	0.24
Total	3.75

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

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

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

Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die Discounted Cash Flow Methode (DCF) basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen 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

	31.03.2026			31.03.2025		
	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften		Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften	
		Von	bis		Von	bis
Nominaler Diskontsatz	3.98 %	3.37 %	5.26 %	3.94 %	3.16 %	5.32 %
Realer Diskontsatz	2.95 %	2.34 %	4.23 %	2.91 %	2.14 %	4.28 %
Kapitalisierungssatz	2.95 %	2.34 %	4.23 %	2.99 %	2.41 %	4.28 %

Käufe und Verkäufe

im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Kaufspreis CHF
Käufe		
Wohnungen		
BE, Bern, Kasernenstrasse 29, 29a	31.07.2025	13'000'000
NE, Neuenburg, Rue de l'Orée 52, 54	15.08.2025	8'750'000
GE, Genf, Rue Michel-Chauvet 9	06.01.2026	17'690'000
VS, Monthey, Chemin des Semilles 12A	23.01.2026	5'040'000
VS, Monthey, Route du Tonkin 16A-B-C-D-E / Rue Monthéolo 24/ Chemin d'Arche 29, 31	23.01.2026	27'710'000
BE, Laupen, Eigerweg 2, 4, 7	02.02.2026	11'550'000
Gemischte Liegenschaften		
NE, Neuenburg, Route de l'Ecluse 30, 34, 36, 38	09.04.2025	92'500'000
BS, Basel, Klingental 1	13.10.2025	10'200'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		
SG, Rorschach, Feldmühlestrasse 37	25.08.2025	31'688'680
Total Käufe		218'128'680

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + Motorradplatz	09.04.2025	558'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	09.04.2025	1'256'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	16.04.2025	547'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	16.04.2025	842'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	16.04.2025	537'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	25.04.2025	545'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	29.04.2025	587'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + Motorradplatz + ein Fahrradplatz	29.04.2025	931'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	06.05.2025	615'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	06.05.2025	540'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	09.05.2025	575'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	12.05.2025	206'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	15.05.2025	530'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + ein Parkplatz + ein Fahrradplatz	21.05.2025	1'113'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	21.05.2025	845'000

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	02.06.2025	396'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	19.06.2025	911'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + Motorradplatz + ein Fahrradplatz	19.06.2025	1'408'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	19.06.2025	540'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + ein Parkplatz + 3 Fahrradplätze	01.07.2025	1'382'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	01.07.2025	1'190'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	21.07.2025	895'000
ZH, Affoltern am Albis, Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5	Gewerbeflächen	07.08.2025	27'500'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	27.08.2025	901'000
VS, Saxon, Route du Léman 29	Gewerbeflächen	23.09.2025	27'000'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	15.10.2025	896'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + 2 Fahrradplätze	15.10.2025	1'195'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	03.11.2025	1'223'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE + ein Parkplatz + ein Fahrradplatz	18.11.2025	933'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE + ein Parkplatz	25.11.2025	1'221'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE + ein Parkplatz + 2 Fahrradplätze	06.01.2026	1'380'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE + ein Parkplatz + 3 Fahrradplätze	14.01.2026	1'111'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	04.02.2026	1'376'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + 2 Parkplätze	17.02.2026	1'205'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	16.03.2026	1'206'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	25.03.2026	1'366'000
Total Verkäufe			85'462'000

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

Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

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

Während des Geschäftsjahres vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

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

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

Die an die Revisionsstelle gezahlten Honorare betragen CHF 119'200 (31.03.2025: CHF 119'200). Dieser Betrag betrifft die Prüfung des Jahresabschlusses.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Transaktionen

- Erwerb einer Liegenschaft an der Rue de Berne 32 in Genf (GE) am 1. April 2026 für CHF 18'360'000.
- Erwerb einer Wohnbauten in Vorstadt 2, 4, 6 in Brugg (AG) am 28. April 2026 für CHF 14'750'000.
- Erwerb einer Liegenschaft im Bau an der Route de l'Ancienne Ferme 3 in Romont (FR) am 26. Mai 2026 für CHF 9'700'000.
- Erwerb einer Gewerbeliegenschaft an der Rue Peillonex 2 in Chêne-Bourg (GE) am 1. Juni 2026 auf aufgeschobener Basis, für CHF 10'450'000, unterzeichnet am 16. Dezember 2025.
- Erwerb einer Gewerbeliegenschaft an der Rue Peillonex 6-8 in Chêne-Bourg (GE) am 1. Juni 2026 auf aufgeschobener Basis, für CHF 19'350'000, unterzeichnet am 16. Dezember 2025.
- Erwerb einer Wohnliegenschaft Gyrischachenstrasse 53, 55, 59 in Burgdorf (BE) am 9. Juni 2026 für CHF 19'400'000.
- Verkauf eine STWE-Wohnung und eines Parkplatzes an der Solarstrasse 31 in Winterthur (ZH) am 21. April 2026 für einen Betrag von CHF 1'196'000.
- Verkauf eine STWE-Wohnung und eines Parkplatzes an der Solarstrasse 31 in Winterthur (ZH) am 22. April 2026 für einen Betrag von CHF 1'136'000.
- Verkauf eine STWE-Wohnung und eines Parkplatzes an der Solarstrasse 31 in Winterthur (ZH) am 27. April 2026 für einen Betrag von CHF 1'231'000.
- Verkauf eine STWE-Wohnung und eines Parkplatzes an der Solarstrasse 31 in Winterthur (ZH) am 29. April 2026 für einen Betrag von CHF 1'211'000.
- Verkauf eine STWE-Wohnung und eines Parkplatzes an der Solarstrasse 29 in Winterthur (ZH) am 19. Mai 2026 für einen Betrag von CHF 646'000.

06

Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ^o

Kennzahlen des Land



Wohnungen (Anz./Fläche)
4'469/275'824 m² *

Verkehrswert VW
2'741'767'000 CHF

Mieterspiegel MS
114'381'430 CHF

Verhältnis MS/VW
4.17 %

Leerstand Berichtsperiode^{***}
5.54 %



Gewerbeflächen
139'688 m²

Mietzinseinnahmen^{**}
103'166'060 CHF

Gestehungskosten GK
2'453'251'205 CHF

Verhältnis MS/GK
4.66 %

Leerstand März 2026
5.37 %

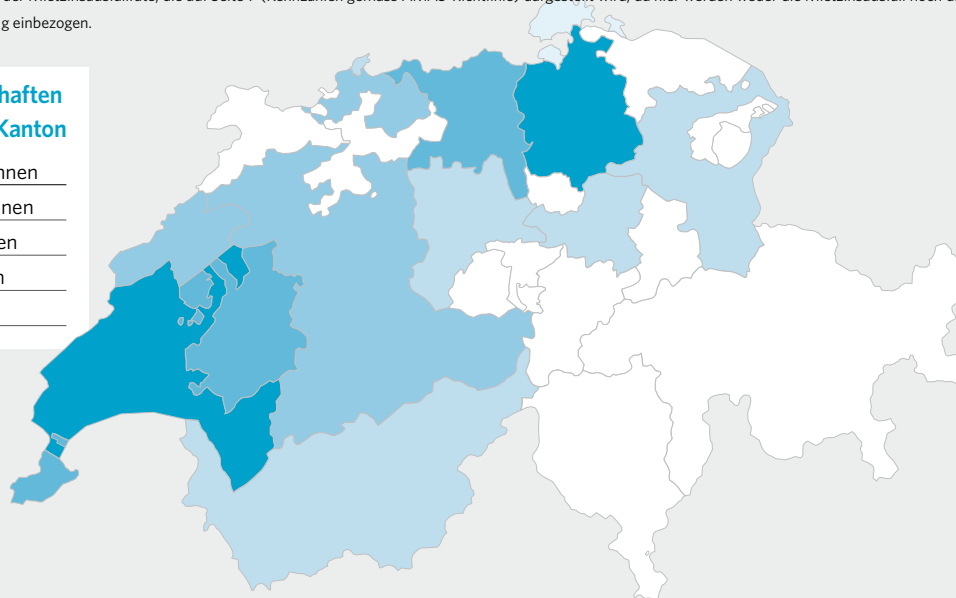
* Davon 115 möblierte Wohnungen auf einer Fläche von 2578 m².

** Die gesamten Mietzinseinnahmen stimmen nicht mit denen in der Erfolgsrechnung überein. Dies ist auf die Immobilienverkäufe während des Geschäftsjahres zurückzuführen.

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

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

- Von 750 bis 900 Millionen
- Von 100 bis 750 Millionen
- Von 50 bis 100 Millionen
- Von 10 bis 50 Millionen
- Von 1 bis 10 Millionen



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	29.60 %	811'610'000.00	3.82 %	1.65 %
Zürich	27.63 %	757'555'000.00	3.84 %	7.50 %
Freiburg	8.22 %	225'287'000.00	4.87 %	0.98 %
Aargau	7.87 %	215'780'000.00	4.10 %	5.96 %
Neuenburg	6.80 %	186'353'000.00	5.09 %	7.72 %
Genf	7.14 %	195'666'000.00	5.68 %	13.25 %
Bern	3.99 %	109'453'000.00	4.13 %	2.62 %
Basel-Landschaft	2.59 %	70'985'000.00	5.13 %	5.49 %
Sankt Gallen	1.20 %	32'790'000.00	0.00 %	0.00 %
Luzern	1.19 %	32'764'000.00	4.91 %	19.18 %
Basel-Stadt	1.21 %	33'197'000.00	3.67 %	10.24 %
Wallis	1.82 %	49'844'000.00	4.11 %	2.36 %
Schwytz	0.41 %	11'329'000.00	3.95 %	2.06 %
Schaffhausen	0.33 %	9'154'000.00	4.56 %	1.20 %
Total	100 %	2'741'767'000.00	4.17 %	5.54 %

^o Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden geprüft.

Zusammensetzung des Bestands



Wohnbauten

Gewerbebauten

Gemischte

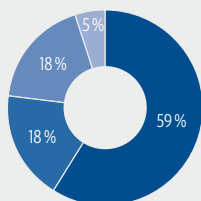
Bauprojekte

Verteilung der Liegenschaften pro Typ

Wohnungen [Anzahl]	3'883	3	583	—
Wohnflächen [m²]	239'601	399	35'824	—
Gewerbeflächen [m²]	20'893	93'883	24'912	—
Mieteinnahmen [CHF]	67'567'557	21'680'582	13'917'921	—
Mieterspiegel MS [CHF]	73'882'675	25'191'093	15'307'662	—
Gestehungskosten GK [CHF]	1'574'175'886	500'489'371	312'015'940	66'570'008
Verkehrswert VW [CHF]	1'907'145'000	447'984'000	329'605'000	57'033'000
Verhältnis MS/VW	3.87 %	5.62 %	4.64 %	0.00 %
Verhältnis MS/EP	4.69 %	5.03 %	4.91 %	0.00 %

Aufteilung nach Makronoten[•]

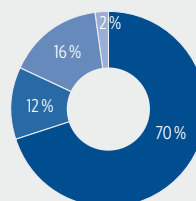
nach Verkehrswert zum 31. März 2026



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	59 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	18 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	18 %
■ Makronote zwischen 2.5 und 3.5	5 %

Aufteilung nach Nutzung

nach Verkehrswert zum 31. März 2026



■ Wohnungen	70 %
■ Gemischte	12 %
■ Ladenflächen	16 %
■ Bauprojekte	2 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 31. März 2026 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Realstone RSF.

• Makronoten, die von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 31. März 2026.

Liegenschaftenbestand

Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden von PricewaterhouseCoopers SA geprüft. Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2025 gemäss der Methodologie REIDA erstellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	421 28'961 m ²	CHF 8'839'288	4.10 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	6'534 m ²	CHF 8'289'167	4.39 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 215'780'000	5.96 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 201'431'567	9.19 %

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 1'179'160	3.92 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	71 4'992 m ²	CHF 1'154'492	4.72 %	64.68 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	- m ²	CHF 30'103'000	3.06 %	20.07 kg/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
		CHF 25'007'906	0.31 %	115.78 kWh/m ² /Jahr

BADEN		Bruggerstrasse 44		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Gemischte Bauten	CHF 748'830	4.47 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	40 1'078 m ²	CHF 728'660	6.04 %	22.82 kg/m ² /Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	671 m ²	CHF 16'742'000	3.24 %	145.89 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 12'388'098	3.63 %	

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Gemischte Bauten	CHF 150'478	5.19 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	2 150 m ²	CHF 76'985	3.55 %	
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	913 m ²	CHF 2'902'000	49.08 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 4'242'964	49.31 %	

LENZBURG

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 2'028'729	4.00 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
122 7'264 m²	CHF 1'997'655	4.70 %	183.34 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 50'710'000	1.74 %	15.23 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 43'126'124	0.64 %	114.81 kWh/m²/Jahr

OBERKULM

Rotkornstrasse 9, 11A, 11B



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 803'148	4.37 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
38 2'650 m²	CHF 528'131	4.94 %	0.34 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 18'389'000	30.17 %	52.05 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 16'246'326	71.31 %	

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 304'717	1.83 %	-
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
- - m²	CHF 304'717	1.44 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
1'777 m²	CHF 16'660'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 21'227'981	0.00 %	

SPREITENBACH

Willestrasse 5, 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 810'695	3.41 %	Pellet
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
32 2'960 m²	CHF 809'574	3.73 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
306 m²	CHF 23'772'000	0.03 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 21'749'920	0.00 %	

UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 334'056	4.02 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
14 1'181 m²	CHF 314'851	4.11 %	5.69 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 8'315'000	6.01 %	73.42 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 8'137'298	3.56 %	

WILDEGG

Bruggerstrasse 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 414'566	4.24 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
18 1'578 m²	CHF 386'336	4.03 %	5.43 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
267 m²	CHF 9'780'000	8.36 %	65.90 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 10'274'330	13.42 %	

WILDEGG

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 1'382'414	4.88 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
38 4'123 m²	CHF 1'360'465	5.36 %	4.57 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
2'567 m²	CHF 28'307'000	1.27 %	54.75 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 25'804'522	1.30 %	

WILDEGG

Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 682'495	6.76 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
46 2'985 m²	CHF 627'301	5.16 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
33 m²	CHF 10'100'000	7.89 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 13'226'098	5.28 %	

BASEL-LANDSCHAFT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	178 12'273 m ²	CHF 3'644'870	5.13 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	2'999 m ²	CHF 3'419'162	5.35 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 70'985'000	5.49 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 68'104'108	5.76 %

MUTTENZ		Eptingerstrasse 22		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 272'928	4.54 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	13 1'053 m ²	CHF 204'263	4.95 %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 6'012'000	14.99 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 5'513'782	19.27 %	

MÜNCHENSTEIN		Therwilerstrasse 10, 12		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 432'250	3.74 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	20 1'525 m ²	CHF 419'720	4.55 %	13.70 kg/m ² /Jahr
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
		CHF 11'553'000	3.68 %	80.83 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 9'490'066	1.17 %	

PRATTELN		Wyhlenstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 1'786'742	5.43 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	124 7'968 m ²	CHF 1'745'829	5.78 %	88.00 kWc
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
		CHF 32'930'000	2.38 %	10.16 kg/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
		CHF 30'919'753	2.49 %	119.61 kWh/m ² /Jahr

REINACH		Niederbergstrasse 1		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Gemischte Bauten	CHF 1'152'950	5.63 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	21 1'727 m ²	CHF 1'049'350	5.20 %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 20'490'000	8.84 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 22'180'507	9.35 %	

BASEL-STADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	54 4'247 m ²	CHF 1'218'858	3.67 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	736 m ²	CHF 921'802	3.77 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 33'197'000	10.24 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 32'316'970	16.53 %

BASEL		Hochstrasse 66		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 192'306	3.84 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	10 541 m ²	CHF 189'318	4.58 %	6.18 kg/m ² /Jahr
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
		CHF 5'013'000	2.37 %	69.69 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 4'195'567	14.35 %	

BASEL		Klingental 1		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 404'076	3.61 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	20 1'479 m ²	CHF 180'322	3.78 %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 11'198'000	11.60 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 10'693'070	8.50 %	

BASEL		Luzernerring 91, 93		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 298'320	3.03 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	8 1'198 m ²	CHF 293'748	3.12 %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 9'831'000	1.49 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 9'571'374	0.00 %	

BASEL		Maulbeerstrasse 33		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 124'728	3.53 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	7 405 m ²	CHF 101'283	2.97 %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 3'536'000	22.18 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 4'200'464	59.75 %	

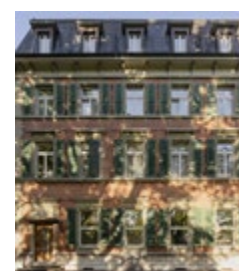
BASEL

Maulbeerstrasse 31



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 199'428	5.51 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
9 624 m²	CHF 157'131	5.45 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
145 m²	CHF 3'619'000	21.78 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 3'656'495	32.65 %	

BERN		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	229 12'528 m ²	CHF 4'523'742	4.13 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	2'473 m ²	CHF 3'559'907	4.55 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 109'453'000	2.62 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 99'529'414	1.48 %

BERN		Kasernenstrasse 29-29a		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 890'574	4.90 %	Pellet
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	55 1'144 m ²	CHF 401'284	5.15 %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 18'166'000	13.87 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 17'294'914	4.95 %	

LAUPEN		Eigerweg 2, 4, 7		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 530'256	4.46 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	42 2'513 m ²	CHF 87'286	4.37 %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 11'877'000	1.08 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 12'134'661	0.00 %	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 3'102'912	3.91 %	Pellet
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	132 8'871 m ²	CHF 3'071'337	4.43 %	0.36 kg/m ² /Jahr
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
		CHF 79'410'000	0.98 %	76.97 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 70'099'839	0.74 %	

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	559 25'279 m ²	CHF 10'965'152	4.87 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	14'237 m ²	CHF 10'773'059	5.22 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 225'287'000	0.98 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 209'903'766	1.00 %

FREIBURG		Route des Arsenaux 6, 8, 10		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 4'219'301	4.44 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	234 11'376 m ²	CHF 4'153'188	5.27 %	67.50 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	2'096 m ²	CHF 95'120'000	0.96 %	5.93 kg/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
		CHF 79'989'245	1.53 %	79.44 kWh/m ² /Jahr

FREIBURG		Route des Arsenaux 15		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Gemischte Bauten	CHF 1'140'382	5.75 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	37 2'649 m ²	CHF 1'132'354	5.34 %	4.71 kg/m ² /Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	2'894 m ²	CHF 19'830'000	0.48 %	33.72 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 21'361'593	0.29 %	

FREIBURG		Avenue Jean-Marie-Musy 3		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 483'384	3.97 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	32 2'419 m ²	CHF 472'602	2.84 %	
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	- m ²	CHF 12'190'000	1.94 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 17'032'333	5.42 %	

FREIBURG		Chemin des Rosiers 1		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 380'371	4.46 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	18 1'530 m ²	CHF 377'436	4.38 %	24.22 kg/m ² /Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	145 m ²	CHF 8'537'000	0.38 %	135.47 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 8'689'180	0.16 %	

FREIBURG

Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'959'717	4.16 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
154 5'689 m²	CHF 1'938'929	5.14 %	87.75 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
457 m²	CHF 47'150'000	0.15 %	6.64 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 38'109'928	0.49 %	83.65 kWh/m²/Jahr

GIVISIEZ

Route du Mont Carmel 1, 3, 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 1'795'981	7.10 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
- - m²	CHF 1'740'962	7.12 %	151.20 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
8'645 m²	CHF 25'310'000	2.63 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 25'216'870	0.27 %	

GIVISIEZ

Route du Tir-Féféral 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 986'016	5.75 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
84 1'616 m²	CHF 957'588	5.06 %	32.25 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 17'150'000	0.00 %	14.37 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 19'504'617	0.00 %	204.47 kWh/m²/Jahr

GENF		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	32 3'135 m ²	CHF 11'117'365	5.68 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	20'311 m ²	CHF 8'954'379	4.91 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 195'666'000	13.25 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 226'267'317	9.51 %

GENF		Avenue Eugène-Pittard 34		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 1'439'112	5.50 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	- - m ²	CHF 1'439'296	4.20 %	16.72 kg/m²/Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	2'029 m ²	CHF 26'145'000	0.00 %	129.25 kWh/m²/Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 34'268'103	0.00 %	

GENF		Chemin de Mon-Soleil 1A		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 296'040	3.43 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	12 1'086 m ²	CHF 291'600	4.71 %	20.39 kg/m²/Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	- m ²	CHF 8'638'000	1.50 %	118.71 kWh/m²/Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 6'284'863	1.50 %	

GENF		Rue Michel-Chauvet 9		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 578'712	3.24 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	20 2'049 m ²	CHF 141'942	3.07 %	
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	133 m ²	CHF 17'883'000	1.89 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 18'827'102	1.89 %	

LE GRAND-SACONNEX		③ Chemin du Pavillon 2		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 8'803'501	6.16 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	- - m ²	CHF 7'081'541	5.28 %	407.02 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	18'149 m ²	CHF 143'000'000	16.10 %	21.52 kg/m²/Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
		CHF 166'887'249	11.83 %	212.22 kWh/m²/Jahr

LUZERN	Kennzahlen des Kantons		
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	69 4'877 m ²	CHF 1'607'807	4.91 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	3'515 m ²	CHF 1'320'872	4.05 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 32'764'000	19.18 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 39'686'388	19.79 %

EBIKON	Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B			
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Gemischte Bauten	CHF 1'100'344	5.45 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	28 2'704 m ²	CHF 932'796	4.68 %	7.70 kg/m ² /Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	3'161 m ²	CHF 20'200'000	18.90 %	89.64 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 23'512'518	19.58 %	

EMMENBRÜCKE	Gerliswilstrasse 78			
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 42'000	3.07 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	4 413 m ²	CHF 41'250	1.10 %	
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	354 m ²	CHF 1'370'000	1.79 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 3'816'301	21.43 %	

LUZERN	Blattenmoosstrasse 2, 4			
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 465'463	4.16 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	37 1'760 m ²	CHF 346'826	3.77 %	8.48 kg/m ² /Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	- m ²	CHF 11'194'000	21.43 %	98.27 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 12'357'569	20.13 %	

NEUBURG		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	613 44'220 m ²	CHF 9'482'629	5.09 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	8'468 m ²	CHF 8'235'271	4.86 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 186'353'000	7.72 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 194'976'767	13.28 %

LA CHAUX-DE-FONDS		Rue Cernil-Antoine 9, 11	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 886'400	5.85 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	88 7'008 m ²	CHF 835'474	5.44 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 15'160'000	4.43 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 16'307'654	2.83 %
			Heizung
			Gas
			Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
			28.46 kg/m ² /Jahr
			Energieintensität
			159.29 kWh/m ² /Jahr

LA CHAUX-DE-FONDS		Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 3'690'384	5.79 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	294 23'112 m ²	CHF 3'309'881	5.23 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	3'533 m ²	CHF 63'790'000	9.80 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 70'593'848	11.02 %
			Heizung
			Fernheizung
			Photovoltaik-Leistung
			354.16 kWc
			Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
			9.16 kg/m ² /Jahr
			Energieintensität
			106.66 kWh/m ² /Jahr

NEUBURG		Route de l'Ecluse 30, 34, 36, 38	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Gemischte Bauten	CHF 4'513'697	4.61 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	203 12'040 m ²	CHF 3'861'131	4.56 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	4'935 m ²	CHF 97'983'000	6.99 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 99'036'187	18.32 %
			Heizung
			Gas

NEUBURG		Rue de l'Orée 52, 54	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 392'148	4.16 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	28 2'060 m ²	CHF 228'785	4.34 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 9'420'000	0.00 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 9'039'078	0.00 %
			Heizung
			Heizöl

SCHAFFHAUSEN		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	25 2'400 m ²	CHF 417'012	4.56 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	- m ²	CHF 391'162	4.44 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 9'154'000	1.20 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 9'396'961	0.00 %

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 417'012	4.56 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	25 2'400 m ²	CHF 391'162	4.44 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 9'154'000	1.20 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 9'396'961	0.00 %
			Heizung
			Gas
			Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
			21.07 kg/m ² /Jahr
			Energieintensität
			120.68 kWh/m ² /Jahr

SCHWYZ		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	20 1'010 m ²	CHF 447'293	3.95 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	206 m ²	CHF 441'871	4.57 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 11'329'000	2.06 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 9'778'853	1.70 %

SIEBNEN		Glärnerstrasse 25, 25A		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 447'293	3.95 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	20 1'010 m ²	CHF 441'871	4.57 %	
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	206 m ²	CHF 11'329'000	2.06 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 9'778'853	1.70 %	

ST. GALLEN		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	- - m ²	CHF 0	0.00 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	- m ²	CHF 0	0.00 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 32'790'000	0.00 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 41'213'309	0.00 %

RORSCHACH		Rorschach		
 Projekt im Bau	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	En construction	CHF -	- %	-
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	- - m ²	CHF -	- %	
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
		CHF 32'790'000	0.00 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 41'213'309	0.00 %	

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	1'534 81'562 m ²	CHF 30'983'662	3.82 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	16'616 m ²	CHF 30'063'811	5.17 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 811'610'000	1.65 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 598'815'564	0.38 %

CHESEAU-SUR-LAUSANNE		Chemin de Mon-Repos 3, 5	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 576'444	3.56 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	28 1'695 m ²	CHF 567'822	3.82 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 16'200'000	1.27 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 15'106'500	0.70 %
		Heizung	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
		Wärmepumpe	1.23 kg/m ² /Jahr
		Photovoltaik-Leistung	Energieintensität
		42.50 kWc	138.13 kWh/m ² /Jahr

CRISSIER		Rue du Jura 4	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 795'720	4.45 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	55 2'637 m ²	CHF 782'036	6.21 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	123 m ²	CHF 17'871'000	0.80 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 12'811'928	1.16 %
		Heizung	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
		Gas	27.99 kg/m ² /Jahr
		Energieintensität	158.79 kWh/m ² /Jahr

CRISSIER		Rue du Jura 7	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 66'876	4.71 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	- - m ²	CHF 66'876	4.36 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	465 m ²	CHF 1'421'000	0.00 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 1'532'395	0.00 %
		Heizung	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
		Heizöl	53.76 kg/m ² /Jahr
		Energieintensität	214.05 kWh/m ² /Jahr

GLAND		Rue de la Paix 1	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Gemischte Bauten	CHF 1'102'710	4.87 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	15 1'015 m ²	CHF 881'422	4.45 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	2'157 m ²	CHF 22'637'000	2.22 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 24'799'728	0.62 %
		Heizung	Photovoltaik-Leistung
		Fernheizung	37.35 kWc

GLAND

Rue de la Paix 3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
En construction	CHF -	- %	-
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
- - m ²	CHF -	- %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m ²	CHF 22'200'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 21'021'065	0.00 %	

GLAND

Rue de la Paix 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'023'060	3.82 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
33 2'439 m²	CHF 971'963	6.61 %	30.00 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
200 m²	CHF 26'790'000	3.08 %	4.77 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 15'487'518	0.84 %	55.55 kWh/m²/Jahr

GLAND

Rue de Savoie 4



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 249'744	3.33 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
9 672 m²	CHF 249'504	3.53 %	9.60 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m ²	CHF 7'495'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 7'080'843	0.00 %	

LAUSANNE

Route de Berne 2



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'079'496	5.31 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
54 1'188 m²	CHF 1'020'728	7.13 %	41.36 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m ²	CHF 20'314'000	0.75 %	19.65 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 15'139'923	0.00 %	138.47 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Rue du Bugnon 6, 8, 10



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 947'868	3.80 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
52 2'827 m²	CHF 941'488	7.58 %	27.88 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
531 m²	CHF 24'944'000	0.41 %	8.69 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 12'504'778	0.32 %	99.35 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Avenue de Chailly 2



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 373'488	3.55 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
13 1'020 m²	CHF 370'610	3.97 %	8.95 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
443 m²	CHF 10'508'000	0.45 %	101.14 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 9'410'146	0.00 %	

LAUSANNE

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 1'546'440	3.79 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
95 4'172 m²	CHF 1'536'771	5.61 %	39.36 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
2'200 m²	CHF 40'847'000	0.10 %	23.27 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 27'556'515	0.28 %	131.32 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Rue de Genève 95



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 307'152	6.01 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- - m²	CHF 290'688	5.10 %	9.65 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
1'720 m²	CHF 5'112'000	5.36 %	44.00 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 6'027'841	5.36 %	

LAUSANNE

Rue de l'Industrie 9, 11



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 656'784	4.40 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
37 2'065 m²	CHF 641'187	7.08 %	7.21 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
377 m²	CHF 14'926'000	0.81 %	82.43 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 9'275'169	1.45 %	

LAUSANNE

Route du Pavement 75, 75A



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 350'488	4.39 %	Gas + Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
15 847 m²	CHF 347'828	5.77 %	29.06 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
180 m²	CHF 7'982'000	0.76 %	164.31 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 6'077'933	0.00 %	

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 2



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 526'151	3.89 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
32 1'123 m²	CHF 518'627	5.26 %	27.77 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
173 m²	CHF 13'510'000	1.48 %	30.07 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 10'007'504	0.46 %	171.66 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 604'884	4.09 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
37 1'581 m²	CHF 592'261	5.35 %	27.77 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
115 m²	CHF 14'790'000	1.81 %	18.02 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 11'303'421	0.00 %	103.45 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 4



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 638'760	3.92 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
44 1'590 m²	CHF 635'178	5.10 %	27.77 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
270 m²	CHF 16'290'000	0.32 %	32.15 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 12'536'733	0.94 %	185.62 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 614'304	3.82 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
42 1'484 m²	CHF 604'784	5.39 %	27.77 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
110 m²	CHF 16'090'000	1.45 %	32.15 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 11'401'419	1.31 %	185.76 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 9'357'574	3.60 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
375 27'813 m²	CHF 9'077'061	6.13 %	62.84 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
637 m²	CHF 259'871'000	2.86 %	4.97 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 152'674'377	0.00 %	64.24 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Avenue de Sévelin 15



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 1'481'364	4.37 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
61 3'241 m²	CHF 1'416'995	5.46 %	165.75 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
1'371 m²	CHF 33'860'000	1.59 %	5.66 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 27'146'735	0.00 %	70.66 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Avenue du Théâtre 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 1'495'652	4.35 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- - m²	CHF 1'488'872	4.26 %	22.81 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
5'151 m²	CHF 34'376'000	0.34 %	142.29 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 35'100'175	0.38 %	

NYON

Chemin de la Redoute 1, 3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 425'880	4.26 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
25 1'535 m²	CHF 423'342	4.84 %	37.37 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 9'996'000	0.02 %	154.40 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 8'804'265	0.00 %	

PUIDOUX

Chemin de Publoz 13, 15



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'432'434	4.43 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
91 5'794 m²	CHF 1'417'635	5.83 %	8.41 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 32'358'000	0.59 %	96.14 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 24'572'275	0.00 %	

PUIDOUX

Route de Sous-la-Ville 8



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 785'040	4.37 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
64 3'192 m²	CHF 772'906	4.04 %	10.62 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
6 m²	CHF 17'960'000	0.30 %	120.52 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 19'413'248	0.00 %	

RENEUS

Rue de Crissier 9B



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 337'992	3.55 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
32 941 m²	CHF 323'383	3.25 %	39.60 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 9'524'000	3.91 %	52.58 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 10'415'014	1.02 %	219.32 kWh/m²/Jahr

ST-SULPICE

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'656'495	3.28 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
186 3'763 m²	CHF 1'650'890	4.32 %	87.75 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
387 m²	CHF 50'559'000	0.37 %	19.16 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 38'359'334	0.42 %	125.77 kWh/m²/Jahr

VEVEY

Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 714'718	4.05 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
46 2'766 m²	CHF 684'025	3.64 %	11.88 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 17'640'000	2.12 %	132.95 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 19'632'450	1.15 %	

VEVEY

Rue des Marronniers 8, 10



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 463'596	4.08 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
30 1'782 m²	CHF 461'308	6.40 %	10.91 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 11'351'000	0.00 %	121.66 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 7'246'443	0.00 %	

YVERDON-LES-BAINS

Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'372'548	4.01 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
63 4'380 m²	CHF 1'327'621	5.20 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 34'188'000	2.29 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 26'369'889	1.12 %	

WALLIS		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	142 10'303 m ²	CHF 2'049'912	4.11 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	100 m ²	CHF 833'166	4.28 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 49'844'000	2.36 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 47'942'738	0.63 %

MONTHHEY		Chemin des Semilles 12A	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 220'920	4.01 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	20 1'284 m ²	CHF 36'720	4.18 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 5'511'000	0.27 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 5'286'979	0.27 %

MONTHHEY		Rte du Tonkin 16A-B-C-D-E/ Rue Monthéolo 24/ Ch. d'Arche 29, 31	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 1'216'368	3.99 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	80 6'686 m ²	CHF 201'888	4.16 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	100 m ²	CHF 30'453'000	0.41 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 29'247'489	0.41 %

SITTEN		Route de Chippis 68E, 70A, 70C	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 612'624	4.41 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	42 2'333 m ²	CHF 594'558	4.57 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 13'880'000	3.12 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 13'408'270	1.18 %

ZÜRICH	Kennzahlen des Kantons		
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	593 45'029 m ²	CHF 29'083'839	3.84 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	63'493 m ²	CHF 25'962'436	4.32 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 757'555'000	7.50 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026
		CHF 673'887'486	6.76 %

DÄLLIKON	Chilenastrasse 19, 21, 23, 25			
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 413'448	4.48 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	24 1'950 m ²	CHF 399'469	5.21 %	47.90 kg/m ² /Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	- m ²	CHF 9'234'000	0.17 %	197.88 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 7'930'886	0.00 %	

HORGEN	Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28			
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 3'024'876	3.30 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	96 7'709 m ²	CHF 2'770'903	4.05 %	143.98 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	2'369 m ²	CHF 91'640'000	1.47 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 74'742'232	0.00 %	

HORGEN	Fabrikgasse 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Dammstrasse 18, 20, 22, 24			
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 5'248'775	3.25 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	137 11'045 m ²	CHF 4'662'566	4.12 %	130.83 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	3'182 m ²	CHF 161'420'000	2.31 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
		CHF 127'324'387	2.37 %	

HORGEN	Neugasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17			
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 2'630'689	3.12 %	Fernheizung
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	77 6'447 m ²	CHF 2'654'444	4.08 %	120.00 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	- m ²	CHF 84'410'000	0.67 %	5.64 kg/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
		CHF 64'448'135	0.16 %	73.36 kWh/m ² /Jahr

HORGEN

Neugasse 18



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 7'450'301	5.51 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- - m ²	CHF 6'738'043	5.89 %	0.51 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
32'182 m²	CHF 135'210'000	9.65 %	41.51 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 126'404'931	10.33 %	

HORGEN

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 3'660'131	3.08 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
134 8'279 m²	CHF 3'687'999	3.72 %	67.26 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
806 m²	CHF 118'970'000	1.33 %	5.72 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 98'402'685	0.81 %	73.39 kWh/m²/Jahr

HORGEN

Neugasse B3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
En construction	CHF -	- %	-
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
- - m ²	CHF -	- %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 2'043'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 4'335'634	0.00 %	

MEILEN

Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 569'043	2.92 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
3 399 m²	CHF 567'163	1.67 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
9'096 m²	CHF 19'460'000	0.33 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 33'987'428	0.00 %	

MEILEN

Alte Landstrasse 161



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 451'737	4.03 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
15 1'221 m²	CHF 432'565	4.28 %	0.43 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
295 m²	CHF 11'210'000	0.97 %	58.67 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 10'547'075	0.00 %	

RICHTERSWIL

Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 415'136	3.55 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
21 1'281 m²	CHF 413'251	3.80 %	29.59 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
456 m²	CHF 11'680'000	0.47 %	125.63 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 10'919'933	0.29 %	

URDORF

In der Luberzen 40, 42



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 1'440'698	7.31 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
- - m²	CHF 930'316	5.93 %	111.52 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
7'539 m²	CHF 19'710'000	35.78 %	11.73 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 24'306'483	36.49 %	76.58 kWh/m²/Jahr

VOLKETSWIL

Javastrasse 2, 4



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF 1'518'061	7.03 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
- - m²	CHF 1'032'109	5.95 %	149.52 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
7'130 m²	CHF 21'580'000	31.98 %	31.89 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	Energieintensität
	CHF 25'529'915	32.09 %	295.94 kWh/m²/Jahr

WINTERTHUR

Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'776'120	3.36 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
70 5'217 m²	CHF 1'196'470	3.63 %	113.03 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
438 m²	CHF 52'860'000	10.99 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 48'885'187	0.00 %	

ZÜRICH

Stüssistrasse 83



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 484'824	2.67 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
16 1'481 m²	CHF 477'138	3.01 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 18'128'000	1.41 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand März 2026	
	CHF 16'122'575	4.75 %	

07

Bericht der Prüfstelle



Bericht der Prüfstelle



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Realstone RSF – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2026, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7, 8, 30 bis 69) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Amadou Ba

Lausanne, 23. Juni 2026

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

08

Rechtliche Hinweise



Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

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

Bildnachweise

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

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

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

Disclaimer

Dieser Bericht ist eine Übersetzung der französischen Originalfassung. Dieser Bericht und alle seine eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Anlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagefonds wird empfohlen, die vorherigen Halbjahres- und Jahresberichte zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf ihre gegenwärtige oder zukünftige Performance.

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

realstone.ch