

RSP

RSP REALSTONE SWISS PROPERTY

N° ISIN CH0039415010 / SYMBOLE SIX: RSPF

13. JAHRESBERICHT

PER 31. MÄRZ 2021

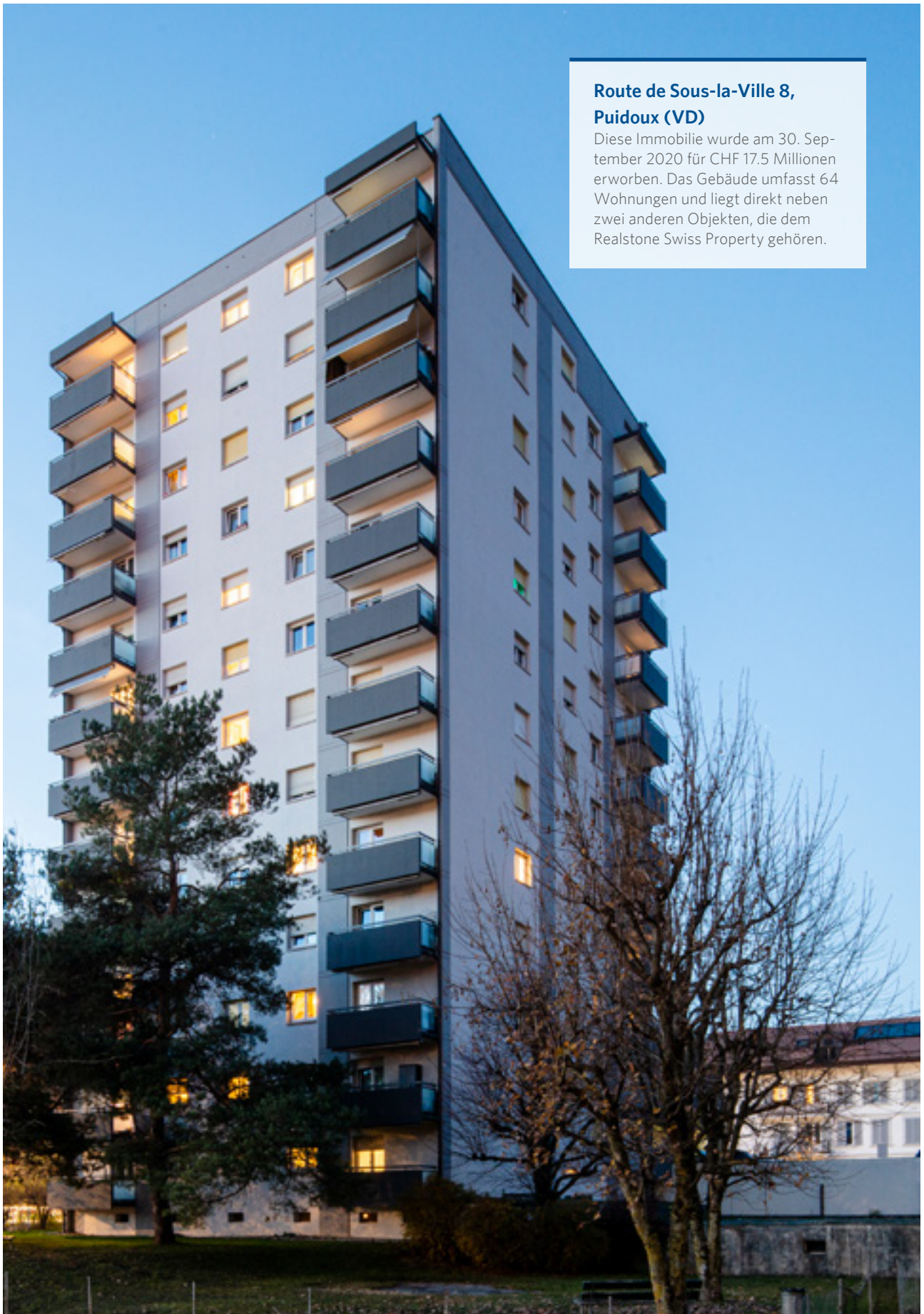


REALSTONE



INHALT

- 05 Organisation
- 06 Realstone Swiss Property auf dem Weg zur Energiewende
- 08 Bericht zum Geschäftsjahr 2020-2021
- 14 Der Fonds in Kürze
- 15 Geografische Verteilung der Liegenschaften
- 16 Vermögensrechnung
- 17 Erfolgsrechnung
- 18 Hypothekarische Verbindlichkeiten
- 19 Vergütungssätze
- 19 Vertragliche Zahlungsverpflichtungen
- 20 Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts (NAV)
- 21 Angaben zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung
- 22 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 22 Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe
- 22 Dividendenausschüttung
- 24 Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton
- 24 Verteilung der Liegenschaften pro Typ
- 25 Liegenschaftenbestand des Fonds pro Kanton
- 35 Bericht der Prüfstelle



**Route de Sous-la-Ville 8,
Puidoux (VD)**

Diese Immobilie wurde am 30. September 2020 für CHF 17.5 Millionen erworben. Das Gebäude umfasst 64 Wohnungen und liegt direkt neben zwei anderen Objekten, die dem Realstone Swiss Property gehören.

ORGANISATION

Realstone Swiss Property ist ein börsenkotierter Immobilienfonds nach schweizerischem Recht, der in Wohnimmobilien investiert. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, der Waadtländer Kantonalbank (BCV) in Lausanne, erstellt.

Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil. Bis zum 10. Dezember 2020 hatte die Realstone SA die Anlageentscheidungen[®] und die Überwachung der Liegenschaftsverwaltungen an die Solvalor fund management SA delegiert. Am 10. Dezember 2020 wurden die Realstone SA und die Solvalor fund management SA im Zuge einer erleichterten Absorptionsfusion, bei der die Solvalor fund management SA alle Aktiva und Passiva der Realstone SA übernommen hat, zusammengelegt. Am selben Datum wurde die Solvalor fund management SA in Realstone SA umfirmiert.

Fondsleitung (bis zum 10.12.2020)

Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat (bis zum 10.12.2020)

Christian Niels, Präsident

Charles de Bavier, Vizepräsident

Johannes Ehrensperger, VR-Mitglied

Geschäftsleitung (bis zum 10.12.2020)

Sandra Pelichet Michel, Geschäftsführerin

Violaine Augustin-Moreau, Geschäftsführerin

Sara Luzón Canto, Geschäftsführerin

(bis zum 31.08.2020)

Alberto Simonato, Geschäftsführer

(seit dem 01.09.2020)

Fondsleitung (seit dem 10.12.2020)

Realstone SA (ehemals Solvalor fund management SA)

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Verwaltungsrat (seit dem 10.12.2020)

Yann Wermeille, Präsident

Yvan Schmidt, Vizepräsident

Esteban Garcia, VR-Mitglied

Geschäftsleitung (seit dem 10.12.2020)

Julian Reymond, CEO

Alberto Simonato, Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

Wüest Partner SA, Zürich, vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima und Hervé Froidevaux

CBRE (Geneva) SA, Genf, vertreten durch Isabelle Nesme und Sönke Thiedemann

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA, 1003 Lausanne

Brolliet SA, 1227 Carouge

de Rham SA, 1001 Lausanne

Fidimmobil SA, 2300 La Chaux-de-Fonds

Gendre & Emonet SA, 1820 Montreux

Gerama SA, 1701 Freiburg

Gribi Bewirtschaftung AG, 4005 Basel

H&B Real Estate AG, 8004 Zürich

Intercity Verwaltungen AG, 8008 Zürich

Naef Immobilier Genève SA, 1206 Genf

Privera AG, 3073 Gümliigen

Régie du Rhône SA, 1000 Lausanne

Rilsa SA, 1002 Lausanne

Wincasa AG, 8404 Winterthur

Verwalter (bis zum 10.12.2020)

Solvalor fund management SA,

Avenue d'Ouchy 4, 1006 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC),

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Depotbank

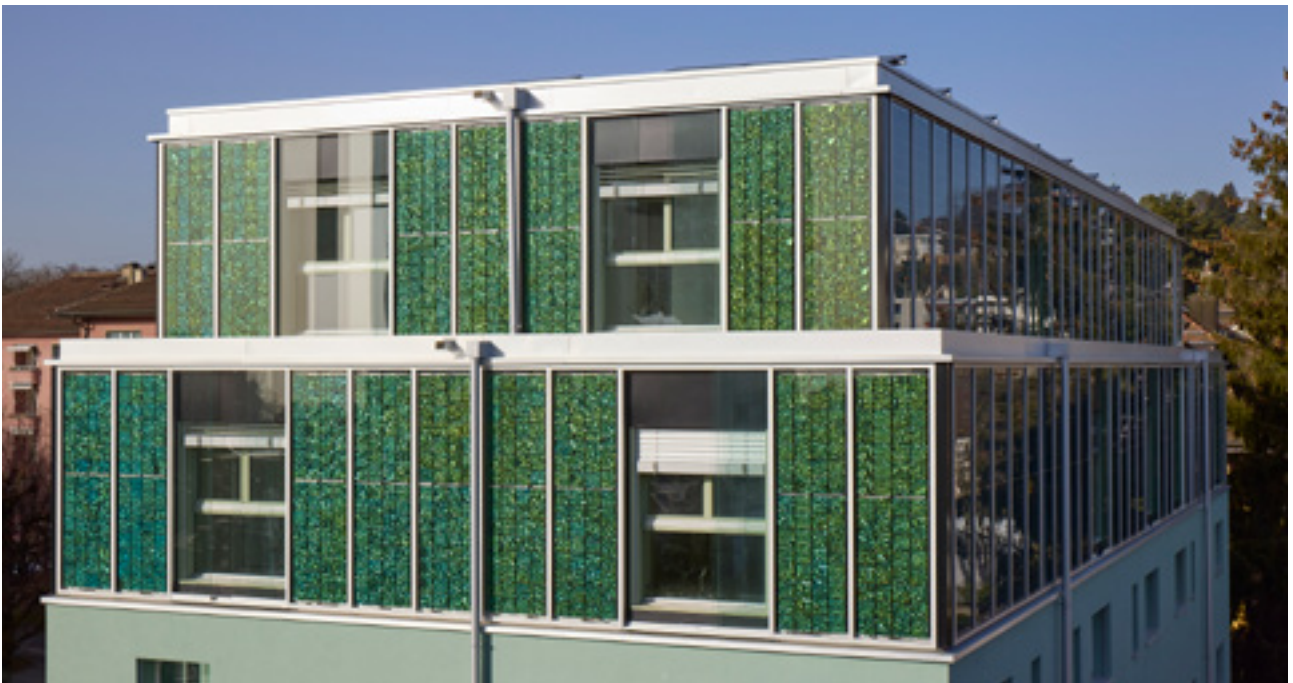
Banque Cantonale Vaudoise (BCV),

Place St-François 14, 1001 Lausanne

[®] Bestimmte Investitions- und Veräusserungsentscheidungen (insbesondere der Kauf und Verkauf von Liegenschaften bzw. der Erwerb und die Veräusserung von Beteiligungen) lagen weiterhin in der Kompetenz der Fondsleitung.

DER REALSTONE SWISS PROPERTY AUF DEM WEG ZUR ENERGIEWENDE

Mit dem Beitritt zum Global Compact der Vereinten Nationen im März 2020 hat die Realstone Group beschlossen, sich verstärkt für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Entwicklung einzusetzen. Ein Jahr später bekräftigt Realstone Group diesen Entschluss, indem sie sich das ambitionöse Ziel setzt, die Energieeffizienz des Immobilienbestands schneller herbeizuführen, als es die Zielvorgaben 2030 und 2050 des Bundes erfordern. Diese Engagements haben die verantwortungsvolle Investitionspolitik, die langfristige Planung und das Risikomanagement weiter verbessert.



WE SUPPORT



Realstone Group möchte einen aktiven Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen (SDG) des United Nations Global Compact (UNGC) leisten und die Immobilienbranche im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaverantwortung weiterhin positiv beeinflussen. Unter den 17 UNGC-SDG wurden die 9 relevantesten ausgewählt, die im Rahmen der Aktivitäten von Realstone umgesetzt werden sollen, um einen echten Einfluss auf die ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales, Governance) nehmen zu können. Massnahmen wie die Installation von Smart Metering-Anlagen (intelligente Zähler), die Überwachung des Energieverbrauchs der Gebäude oder die Unterzeichnung einer Umweltcharta, einer Immobilien-Charta und einer Qualitätscharta sind wichtige Grundsteine für die Tätigkeit der Realstone Group, und

gewährleisten gleichzeitig auch die wirtschaftliche Leistung ihrer Fonds.

Neben den zur Erreichung der SDG ergriffenen Massnahmen, überwacht Realstone Group die CO₂-Emissionen und den Wärmeverbrauchsindex der Liegenschaften ihrer Fonds ganz genau.

Grafische Darstellung der CO₂-Emissionen und des Wärmeverbrauchsindexes

Bei unverändertem Liegenschaftenbestand, d.h. unter Berücksichtigung derselben Gruppe von Immobilien, sind die CO₂-Emissionen der Liegenschaften des Realstone Swiss Property um 7.02 % gesunken. Der durchschnittliche jährliche CO₂-Ausstoss ging von 27.51kg/m² auf 25.58kg/m² zurück. Dieser Rückgang ist auf die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren oder teilweise erneuerbaren Energien in dem für Heizung und Warmwasserproduktion eingesetzten

© In ihrem Analysebericht des Immobilienbestands des Realstone Swiss Property, berücksichtigte Signa-Terre bei der Berechnung der CO₂-Emissionen die für Heizung und Warmwasserproduktion verwendete Energie sowie den Stromverbrauch für die gemeinsam genutzten Gebäudeteile.

DIE 9 NACHHALTIGEN ENTWICKLUNGSGZIELE, DIE REALSTONE GROUP BEEINFLUSSEN KANN

UMWELT

Die Belastung der Umwelt vermindern und das Naturkapital valorisieren



- Erneuerbare Energien in Neubauten integrieren.
- Den energetischen Fussabdruck der Gebäude durch Renovierungen verbessern.
- Wenn möglich den Mietern sauberen Strom zu einem niedrigeren Preis als dem Marktpreis anbieten, insbesondere durch Eigenverbrauchsgemeinschaften.



- Verantwortungsvolle Lieferanten auswählen, um den Verbrauch von natürlichen Ressourcen zu reduzieren.
- Die Menge der nicht sortierten Abfälle auf den Baustellen verringern.
- Das Konzept der Kreislaufwirtschaft integrieren.



- Sich zur Reduktion der CO₂-Emissionen verpflichten, mit dem Ziel, diese bis 2031 auf 20 kg/m² zu senken.
- Das Bewusstsein für den Klimawandel stärken.



- Biodiversität in Immobilienprojekten berücksichtigen, schützen und erhalten, namentlich durch bepflanzte Flächen.

SOZIALES

Einen Beitrag zum Wohl der Mieter und zum Stolz der Mitarbeiter leisten



- Den Mitarbeitenden ein angenehmes Arbeitsumfeld bieten.
- Bei Renovationen auf gute Qualität achten, um den Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden.



- Die negativen Umwelteinflüsse von Städten vermindern.
- Eine inklusive Urbanisierung und soziale Durchmischung fördern, indem vor allem Grünanlagen, sichere öffentliche Räume und Öko-Quartiere geschaffen werden.

GOVERNANCE

Einen wirtschaftlichen Beitrag zur Gesellschaft leisten



- Geeignete Arbeitsbedingungen schaffen.
- Ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum, an dem alle teilhaben, eine produktive Vollbeschäftigung und eine menschenwürdige Arbeit für alle fördern.



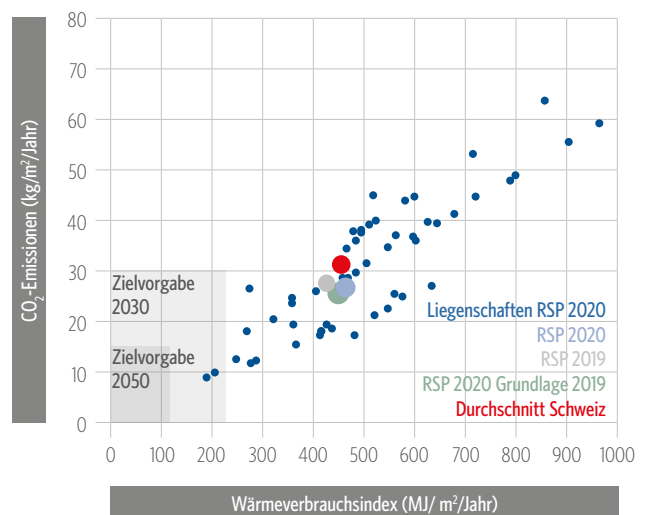
- Neue, hochwertige, nachhaltige und resiliente Infrastrukturen entwickeln.
- Den bestehenden Immobilienbestand mit einer langfristigen Vision renovieren.



- Die Geschäftspartner zu einem nachhaltigen und verantwortungsvollen Verhalten auffordern.
- Neue Geschäftsbeziehungen aufbauen, um die Anstrengungen zugunsten der Nachhaltigkeit zu unterstützen.

Energie-Mix zurückzuführen. So wurden zum Beispiel in den Liegenschaften an der Zentralstrasse 10-12/Schulhausstrasse 3a-5b in Ebikon (LU) und an der Wyhlenstrasse 10-18-20-22 in Pratteln (BL) Fernheizungen installiert.

Bei Berücksichtigung derselben Gruppe von Immobilien stieg der durchschnittliche Wärmeverbrauchsindex um 5.47% von 428.13 MJ/m²/Jahr auf 451.56 MJ/m²/Jahr. Dieser Anstieg widerspiegelt einen leicht erhöhten Energiekonsum der Mieter dieser Liegenschaften. Ausserdem werden bei der Ermittlung des Wärmeverbrauchsindex als Gewichtungsfaktor die Temperaturunterschiede von einem Jahr zum anderen berücksichtigt. Angesichts der aussergewöhnlich hohen Durchschnittstemperaturen der letzten sechs Jahre ergibt sich ein deutlicher Anstieg des Wärmeverbrauchsindexes.



Durch die 2019 vorgenommene Fassadenrenovation der Liegenschaft an der Rue de la Blancherie 46 in Chavannes-près-Renens (VD) konnten zum 31. März 2020 die CO₂-Emissionen um 27% und der Wärmeverbrauchsindex um 30% gesenkt werden. Diese Renovationsarbeiten erweisen sich weiterhin als Lohnenswert, denn im Vergleich zum Vorjahr konnte bei dieser Liegenschaft eine weitere Senkung des CO₂-Fussabdrucks und des Wärmeverbrauchs um 13% bzw. 10% festgestellt werden.

Für das Berichtsjahr 2020-2021 wurden die acht Liegenschaften, die der Realstone Swiss Property im Verlauf des vorangegangenen Berichtsjahres erworben hatte, in die Analyse miteinbezogen. Daraus ergeben sich für die energetische Leistung des gesamten Immobilienbestands zum 31. März 2021 Jahresmittelwerte von 26.82 kg/m²/Jahr für die CO₂-Emissionen und 465.31 MJ/m²/Jahr für den Wärmeverbrauchsindex. Realstone Group strebt bis ins Jahr 2031 eine Senkung der CO₂-Emissionen auf 20 kg/m²/Jahr an, was unter dem vom Bund für 2030 vorgegebenen Ziel liegt.

VERWALTUNGSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020-2021

Der Realstone Swiss Property legt für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr positive Ergebnisse vor. Er festigt seine gewinnbringende Wertschöpfungsstrategie durch Renovationen, Verdichtung und energetische Verbesserungen seiner Liegenschaften und den Verkauf optimierter Gebäude, womit er wiederholt Kapitalgewinne erzielt.

Für den Realstone Swiss Property war das Geschäftsjahr 2020-2021 einmal mehr ein gutes Jahr. Die Berichtsperiode war von verschiedenen Ereignissen geprägt, welche von der ausgezeichneten Verfassung des Fonds zeugen, der erfreuliche Jahresergebnisse vorweisen kann.

Erstens erwarb der Fonds drei reine Wohnliegenschaften in Basel, Luzern und Puidoux (VD) und erhöhte damit sein Vermögen um 5.5% auf CHF 1'214.92 Millionen am Ende des Geschäftsjahres. Diese Immobilien eignen sich perfekt für die Wertschöpfungsstrategie des Fonds und für eine davon wird bereits eine Studie über ihr Verdichtungspotenzial durchgeführt.

Zweitens verkaufte der Fonds eine optimierte Liegenschaft in Möriken-Wildegg (AG) und erzielte dabei nicht nur einen Kapitalgewinn zugunsten der Investoren, sondern verringerte auch sein Engagement in einer Region, in der der Druck auf die Mieten steigt. Entsprechend seiner Strategie erzielte der Fonds mit diesem Verkauf einen Kapitalgewinn von CHF 0.19 pro Anteil.

Drittens führte der Fonds im Juli 2020 eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durch, bei der alle 438'023 neu ausgegebenen Anteile für insgesamt CHF 52.58 Millionen gezeichnet wurden. Mit diesen neuen Mitteln kann der Fonds seine Wertschöpfungsstrategie weiter vorantreiben und namentlich Renovations- und Verdichtungsprojekte durchführen, durch die er seine Mieteinnahmen steigern und die Qualität seines Liegenschaftenbestands verbessern kann.

Der Realstone Swiss Property verzeichnete im Geschäftsjahr 2020-2021 eine positive Wertentwicklung und lieferte eine Anlagenrendite von 3,86%. Das Nettovermögen des Fonds wuchs um 7.52%. Der Ertrag stieg gegenüber dem Vorjahr um 4.0% auf CHF 54,70 Millionen. Der realisierte Gewinn stieg um 9.68% und die Dividende blieb unverändert bei CHF 3.65 pro Anteil.

Lage am Immobilienmarkt und Zukunftsaussichten ^①

Das vergangene Jahr war von der Covid-19-Pandemie geprägt, die sich auf unterschiedliche Weise auf die ein-

zelnen Bereiche des Immobilienmarktes ausgewirkt hat. Die positive Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2020 (+61'000 Einwohner bei einem Migrationsaldo von +56'500) wirkte sich günstig auf den Bereich Wohnimmobilien aus. Der Bereich Mietwohnungen wurde durch die Gesundheitskrise kaum belastet und verzeichnete eine rege Nachfrage., die sich eher strukturell als volumenmässig veränderte. Aufgrund des vermehrten Arbeitens von zuhause und der wiederholten Teil-Lockdowns machten sich die Mieter auf die Suche nach grösseren und immer öfter am Rande der grossen urbanen Zentren der Schweiz gelegenen Wohnungen. Nachdem das Home-Office zur Gewohnheit geworden ist, dürften viele Arbeitnehmer auch nach der Krise weiterhin zwei bis drei Tage pro Woche von zuhause aus arbeiten, was die Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen dauerhaft beeinflussen könnte. Die bereits 2019 festgestellte leichte Verlangsamung am Mietwohnungsmarkt dürfte sich voraussichtlich fortsetzen, auch wenn dieser nicht von der Pandemie betroffen ist, doch in den grossen urbanen Zentren und ihrer Peripherie wird die Lage stabil bleiben.

Der Bereich Büroimmobilien wurde hingegen in den vergangenen 12 Monaten von der Covid-19-Pandemie stark in Mitleidenschaft gezogen. Es ist noch nicht abzusehen, zu welchen Bedingungen und wie lange noch im Home-Office gearbeitet werden wird und daher wird die Standortwahl inskünftig für die Unternehmen ausschlaggebend sein. Büros müssen leicht zu erreichen sein und zahlreiche Dienstleistungen ganz in der Nähe bieten. Daher werden die Stadtzentren den Paradigmenwechsel besser überstehen.

Der Detailhandel wurde je nach Bereich unterschiedlich von der Pandemie betroffen. Die Nahrungsmittelbranche verzeichnete infolge der mehrfachen Teil-Lockdowns einen deutlichen Anstieg der Umsatzzahlen und geht gestärkt aus der Krise hervor. Für die Geschäfte, die Waren des nicht-täglichen Bedarfs verkaufen, war das vergangene Jahr ausgesprochen chaotisch. Die Pandemie hat die durch Digitalisierung und Online-Handel bereits zuvor

^① Gemäss: Credit Suisse: Schweizer Immobilienmarkt 2021, März 2021. PwC: Immospektive, Februar 2021. JLL: Büromarkt Schweiz 2021, Januar 2021. Bundesamt für Statistik: Website.

stark veränderten Einkaufsgewohnheiten weiter beeinflusst. Der Online-Handel verzeichnete innerhalb eines Jahres eine Umsatzsteigerung von 35%. Ladenflächen werden also auch in Zukunft dauerhaft unter Druck stehen. Profitieren werden aber die Lagerflächen ausserhalb der Stadtzentren mit guter Anbindung an das Strassen-netz, die der Online-Handel für sein Geschäft braucht..

Fondsvermögen

Der Wert der Immobilien des Realstone Swiss Property stieg im Geschäftsjahr 2020-2021 um 4.12% von CHF 1'146.2 auf CHF 1'193.5 Millionen am 31. März 2021. Der Fonds erwarb drei reine Wohnliegenschaften im Gesamtwert von CHF 34.07 Millionen an der Maulbeers-trasse 33 in Basel, der Blattenmoosstrasse 2-4 in Luzern und der Route de Sous-la-Ville 8 in Puidoux (VD). Er verkaufte eine Liegenschaft an der Bruggerstrasse 9 in Möri-ken-Wildegg (AG) für CHF 20.78 Millionen. Der Netto-Saldo aus den Käufen und Verkäufen in Höhe von CHF 13.9 Millionen und der Gesamtbetrag der Investitionen in Höhe von CHF 33.99 Millionen sowie die Neubewertung der Immobilien des Liegenschaftenbestands sind die wichtigsten Faktoren dieses Vermögenszuwachses.

Die Investitionen wurden über die Kapitalerhöhung vom Juli 2020 im Umfang von CHF 52.58 Millionen durch Ausgabe von 438'023 neuen Anteilen finanziert. Mit den verbleibenden Mitteln aus der Kapitalerhöhung wurden Schulden getilgt sodass die Fremdfinanzierungsquote des Fonds von 28.18% im Vorjahr auf 25.69% gesenkt wurde.

Das Nettovermögen des Realstone Swiss Property wuchs im Berichtsjahr zum 31. März 2021 um 7.52% auf 874.17 Millionen. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil be-trägt CHF 124.73, was einer jährlichen Anlagenrendite von 3.86% entspricht.

Ergebnis des Berichtsjahres

Die Mieterträge des Realstone Swiss Property nahmen im Berichtsjahr um 3.41% oder CHF 1.77 Millionen auf insgesamt CHF 53.56 Millionen zu. Die auf Immobilien-

käufe und -verkäufe zurückzuführende Veränderung be-trägt CHF 1.69 Millionen (+3.26%). Durch die Optimie-rung der Leerstände des Liegenschaftenbestands konnte ein Zugewinn von CHF 317'076.- (+0.61%) verzeichnet werden, während die Mieterbewegungen zusätzliche Mieterträge in Höhe von CHF 162'420.- (+0.31%) er-geben haben. Demgegenüber stehen Ertragseinbussen in Höhe von CHF 401'766 (-0.78%) infolge der Einstellung der Subventionen für die Liegenschaften Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35 und 41-47 in La Chaux-de-Fonds (NE) und der erheblich geringeren Einnahmen aus dem öffent-lichen Parkhaus in der Liegenschaft Grand'Rue 90-92 in Montreux (VD) aufgrund der Gesundheitskrise (z.B. wegen der Annullierung des Montreux Jazz Festivals und des Weihnachtsmarktes).

Die Mietausfallrate sank weiter und betrug am 31. März 2021 5.01% im Vergleich zu 5.74% ein Jahr zuvor. Unter Berücksichtigung der sonstigen Erträge und der Beteili-gung der Zeichner an den laufenden Erträgen ergibt sich ein Gesamtertrag von CHF 54.70 Millionen, was einer Ertragssteigerung von 4.50% entspricht.

Der Gesamtaufwand stieg im Berichtsjahr um 4.75%. Der Anstieg ist auf die Zunahme um 8.64% der Unte-rhaltskosten und der direkten Kosten in Verbindung mit den kürzlich erworbenen Immobilien zurückzuführen sowie auf die wegen der Covid-19-Pandemie zugestan-denen Mieterlasse in Höhe von CHF 135'000.-. Ver-schiedene andere Aufwandsposten konnten hingegen gesenkt werden, so zum Beispiel die Hypothekarzinsen (Kombination aus niedrigeren durchschnittlichen Zinsen und Verringerung der Schulden), die Bankspesen und die Publikationskosten. Zudem sanken die direkten Steuern infolge der Auflösung früherer Rückstellungen.

Der Nettoertrag des Realstone Swiss Property beläuft sich somit auf CHF 24.70 Millionen, was einer Steigerung von 4.20% im Berichtsjahr entspricht. Hinzu kommt ein beim Verkauf der Liegenschaft in Möriken-Wildegg (AG) realisierter Gewinn von CHF 1.30 Millionen. Die sich aus Neubewertungen ergebenden nicht realisierten Gewinne belaufen sich nach Abzug von Liquidationssteuern auf CHF 6.53 Millionen.

Der realisierte Erfolg des Berichtsjahres ermöglicht die Ausschüttung einer unveränderten Dividende von CHF 3.65 pro Anteil, was einer Ausschüttungsquote (Payout Ratio) von 98.39% entspricht. Gestützt auf den Börsen-kurs vom 31. März 2021 in Höhe von CHF 144.50 pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2.53% (gegenüber 2.74% im Vorjahr).

1.194

**MILLIARDEN FRANKEN BETRÄGT DER WERT
 DER IMMOBILIEN DES REALSTONE SWISS PROPERTY**

LIEGENSCHAFTENBESTAND

Anlagestrategie

Die Anlagen des Realstone Swiss Property konzentrieren sich hauptsächlich auf Wohnobjekte, die gut erreichbar sind und sich in der Nähe von Geschäften, Schulen und Arbeitsplätzen befinden und in den urbanen Zentren der Schweiz und ihrer Peripherie liegen. Sie befinden sich grösstenteils in den folgenden Regionen: Genferseeregion, Nordwestschweiz, Espace Mittelland und Zürich (nach der Gliederung des BFS). Der Fonds hat im Berichtsjahr in Übereinstimmung mit seiner Anlagestrategie die auf eine Steigerung der Erträge aus Wohnliegenschaften ausgerichtete Anlagepolitik vorangetrieben und drei Objekte erworben, bei denen es sich mehrheitlich um Wohnliegenschaften handelt, wobei für ein Objekt bereits eine Studie über sein Verdichtungspotenzial durchgeführt wird. Die auf Renovation und Verdichtung ausgerichtete Strategie wird fortgesetzt. In der Deutschschweiz wurden neue Studien zur Verdichtung von Immobilien durchgeführt, um weitere Baugesuche einzureichen. Durch die Wertschöpfung kann der Fonds seine Erträge konsolidieren und den Wert seiner Immobilien steigern. Bei Abschluss des Berichtsjahres umfasste das Fondsportfolio 70 Objekte (im Sinne des KAG) und seine Mieteinnahmen stammten zu 58% aus Wohnliegenschaften, gegenüber 57% im Vorjahr. Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, den Anteil der Wohnliegenschaften durch gezielte Käufe und allfällige Verkäufe von Gewerbeimmobilien oder Objekten mit gemischter Nutzung im Laufe der Zeit auf 65% zu erhöhen.

Gelieferte Projekt

Chemin de Mon Repos 3-5, Cheseaux-sur-Lausanne (VD)

Die beiden Gebäude wurden im März 2021 plangemäss fertiggestellt. Sie umfassen 4 Stockwerke (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Stock und 2. Stock) und insgesamt 28 1.5-Zimmer- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, die bereits alle vermietet sind. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über schöne Terrassen von 11 bis 21 m² und eigene Gärten. Die Wohnungen in den oberen Stockwerken verfügen alle über einen zwischen 4 und 20 m² grossen Balkon. Das Minergie-Label, eine ausgezeichnete Wärmedämmung, eine geothermische Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach garantieren eine hervorragende, umweltfreundliche energetische Leistung. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des Ortskerns und des Bahnhofs der Lausanne-Echallens-Bercher-Bahn, mit der das Stadtzentrum von Lausanne in nur 20 Minuten erreicht werden kann, und unweit vom Strassennetz, das in die Waadtländer Hauptstadt führt.

Route de Berne 2 in Lausanne



Nach 18 Monaten Renovationsarbeiten erstrahlt das Gebäude in neuem Glanz. Neben der Renovation der Gebäudehülle, durch die eine hervorragende Energieeffizienz gewährleistet wird, wurde das Gebäude mit einer gemischten Struktur aus Holz und Beton um zwei Stockwerke aufgestockt und auf dem Dach und an der Fassade mit Photovoltaik-Modulen ausgerüstet. Dadurch konnten 13 neue Wohnungen geschaffen werden. Ab Juni 2021 werden 54 möblierte Wohnungen (50 Studios und vier 2-Zimmer-Wohnungen) mit Reinigungsdienst angeboten, die auch für kurze Zeit (mindestens 30 Tage) gemietet werden können. Dies entspricht der steigenden Nachfrage nach flexiblen Wohnmöglichkeiten in Lausanne. Die Immobilie liegt neben der Metro-Haltestelle «Sallaz» an der Linie, die das Universitätsspital CHUV, den Biopôle, die Hotelfachschule und zahlreiche weitere Arbeits- und Ausbildungsorte bedient, die Kunden für diese Art von Mietwohnung anziehen.

Laufende Bauvorhaben

Avenue de Chailly 2, Lausanne

Nach Abschluss der einjährigen Umbauarbeiten, durch die das Gebäude um 2 Stockwerke aufgestockt wurde, stehen 4 neue Wohnungen (mit 2 bis 4 Zimmern) den Mietern ab August 2021 zur Verfügung. Das Gebäude verfügt über einen unverkennbaren historischen Charme und seine Verwandlung wird mit der Entfernung der Metallstruktur der Erdgeschossfassade fortgesetzt, durch die sein ursprünglicher Glanz aus den 1930er Jahren wieder hervorgehoben wird. Bis zum Herbst 2021 werden zwei Wohnungen renoviert und im Innenhof wird ein Aufzug eingebaut und im 1. Stock entstehen zwei weitere Wohnungen mit je 2.5 und 3.5 Zimmern. Nach Abschluss dieser Umbauarbeiten umfasst das Gebäude insgesamt 13 Wohnungen. Es befindet sich im Herzen des sehr beliebten Lausanner Stadtviertels Chailly mit ausgezeichneter Anbindung an das ÖV-Netz und in nächster Nähe zahlreicher Geschäfte.

Rue du Bugnon 6-8-10, Lausanne

Die Baugenehmigung wurde Anfang 2021 erteilt und die geplanten Umbauarbeiten werden in Kürze beginnen. Vorgesehen ist der Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von Dachfenstern, Fenstern und Balkonen zur Schaffung von drei Lofts und einer 2.5-Zimmer-Wohnung. Die im Stadtzentrum gelegenen Wohnungen bieten mit ihren Balkonen einen herrlichen Rundblick auf den See und die Kathedrale von Lausanne. Im Rahmen der Umbauarbeiten sind auch eine Dachrenovation und eine Modernisierung der Heizanlage vorgesehen, um die Energiebilanz des Gebäudes zu verbessern. Die Übergabe findet voraussichtlich im Frühling 2022 statt.

In Vorbereitung befindliche Bauvorhaben

Rue Gilbert 7, Meyrin (GE)

Das Baubewilligungsverfahren für dieses Projekt zur Renovation und Aufstockung des Gebäudes läuft. Im September 2020 wurde das Baugesuch eingereicht und im November 2020 erhielt der Fonds den Vorentscheid und die Aufforderung zur Nachreichung von zusätzlichen Angaben. Die Baubehörde des Kantons Genf hat die Forderung gestellt, dass die drei zusammengebauten Gebäude gemeinsam umgebaut werden, und die Besitzerin des Nachbargebäudes, die kommunale Stiftung «Fondation Nouveau Meyrin», hat sich verpflichtet, im Herbst 2021 ein Baugesuch zur Aufstockung ihres Gebäudes einzureichen. Der Beginn der Arbeiten ist für den Herbst 2022 vorgesehen. Geplant ist der Bau von 12 weiteren 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen durch Aufstockung um zwei Stockwerke im modernen Baustil der Überbauung «Cité de Meyrin». Mit der Renovation wird eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz angestrebt. Das Projekt sieht Photovoltaik-Module und eine extensive Dachbegrünung sowie den Anschluss an das Fernwärmesystem an. Für die Aussenbereiche ist eine qualitative Umgestaltung zum Nutzen der Anwohner geplant.

Avenue d'Echallens 100-102, Lausanne

Chemin des Avelines 1, Lausanne

Das Baubewilligungsverfahren wurde im September 2020 eingeleitet und nimmt seinen Lauf. Es ist zu erwarten, dass die Baubewilligung im Sommer 2021 erteilt wird. Die beiden Wohnliegenschaften werden um ein Stockwerk aufgestockt, um 16 weitere Wohnungen zu schaffen. Es sollen Studios und 2.5-Zimmer-Wohnungen mit Balkon entstehen. Neben der Aufstockung soll auch die Gebäudehülle erneuert werden. Die bestehenden Balkone werden entsprechend den geltenden Normen saniert, die Fassaden isoliert und das

Dach des Ladenpavillons wird begrünt. Neben dem gesteigerten Komfort für die Mieter schafft diese Massnahme rund 1'500 m² Grünfläche, die der Entwicklung von Flora und Fauna in der Stadt förderlich sein wird.

Avenue Jean-Marie Musy 3-5 in Freiburg

Das Baugesuch wurde Anfang 2021 eingereicht und das Bewilligungsverfahren nimmt seinen Lauf. Auf der bestehenden Parzelle könnten in Zukunft zwei weitere Gebäude mit insgesamt 39 Wohnungen entstehen.

Perspektiven

Die Perspektiven des Realstone Swiss Property sind vielversprechend. Angesichts seiner regelmässigen, soliden Ergebnisse und seines diversifizierten, qualitativ hochstehenden Portfolios kann der Fonds zuversichtlich in die Zukunft blicken. Aufgrund der guten Standorte seiner Liegenschaften besteht ein geringes Marktrisiko und durch die aktive Bewirtschaftung können die Leerstände reduziert werden.

Die laufenden und anstehenden Projekte zur Renovation, Verdichtung und Steigerung der Energieeffizienz sowie die Untersuchung des Aufstockungspotenzials des erworbenen Objekts in Luzern entsprechen den Erwartungen des Marktes und den Vorgaben des Bundes für die kommenden Jahre. Sie werden auch zur Erhöhung der Mieteinnahmen und des Wertes der Immobilien führen.

Parallel dazu wird der Fonds weitere optimierte Liegenschaften verkaufen, um zusätzliche Kapitalgewinne zu erwirtschaften und einen Teil der Verkaufserlöse in Wertschöpfungsprojekte investieren. Die Anlagestrategie des Fonds sieht auch vor, den Anteil der Wohnliegenschaften durch gezielte Käufe und allfällige Verkäufe von Gewerbeimmobilien oder Objekten mit gemischter Nutzung im Laufe der Zeit auf 65 % zu erhöhen.

Zudem wird im Zuge der von der FINMA genehmigten Vereinigung mit dem Realstone Development Fund ein neuer Realstone-Fonds entstehen, der zu den führenden Immobilienfonds im Bereich der nachhaltigen Wohnimmobilienfonds zählen wird.

CHF 3.65

**DIVIDENDE PRO ANTEIL FÜR DAS
 BERICHTSJAHR 31. MÄRZ 2021**

Chemin de Mon Repos 3-5, Cheseaux-sur-Lausanne (VD)

Die beiden im März 2021 fertiggestellte Gebäude haben das Minergie-Label erhalten. Alle 28 1.5-Zimmer- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sind bereits vermietet. Dank der Erdwärmepumpe und den Photovoltaik-Modulen auf dem Dach weist das Gebäude eine erstklassige energetische Leistung auf.





DER FONDS IN KÜRZE

Kennzahlen

CHF	am 31.03.2021	am 31.03.2020
Gesamtvermögen	1'214'918'198.58	1'151'579'070.71
Nettofondsvermögen	874'169'255.65	813'038'540.57
Geschätzter Verkehrswert der vollendeten Liegenschaften	1'193'516'000.00	1'138'699'000.00
Geschätzter Verkehrswert des Baulands, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	7'540'000.00

Rechnungsperiode	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	NAV pro Anteil	Ordentlicher Ertrag	Ausgeschüttete Kapitalgewinne	Total
31.03.2021	7'008'380	874'169'255.50	124.73	3.55	0.10	3.65
31.03.2020	6'570'357	813'038'540.57	123.74	3.60	0.05	3.65
31.03.2019	6'570'357	803'750'299.65	122.33	3.50	0.15	3.65

Kennzahlen gemäss SFAMA-Richtlinie

	31.03.2021	31.03.2020
Mietausfallrate	^① 5.01 %	^② 5.74 %
Fremdfinanzierungsquote	25.69 %	28.18 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.89 %	64.77 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.86 %	0.86 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	1.08 %	1.02 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3.76 %	4.14 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.99 %	3.38 %
Ausschüttungsrendite	2.53 %	2.74 %
Ausschüttungsquote	98.39 %	101.17 %
Agio	15.85 %	7.48 %
Anlagerendite	3.86 %	4.27 %

Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)

	^③ 2021	2020	^④ Seit Lancierung des Fonds	Berichtsjahr 2020/2021
Realstone Swiss Property Fund	-2.69 %	4.18 %	134.72 %	12.12 %
SXI Real Estate Funds [®] TR [®]	0.43 %	10.81 %	132.17 %	15.26 %

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

^① davon entfallen 0.26 % auf Leerstände infolge von Renovationen.

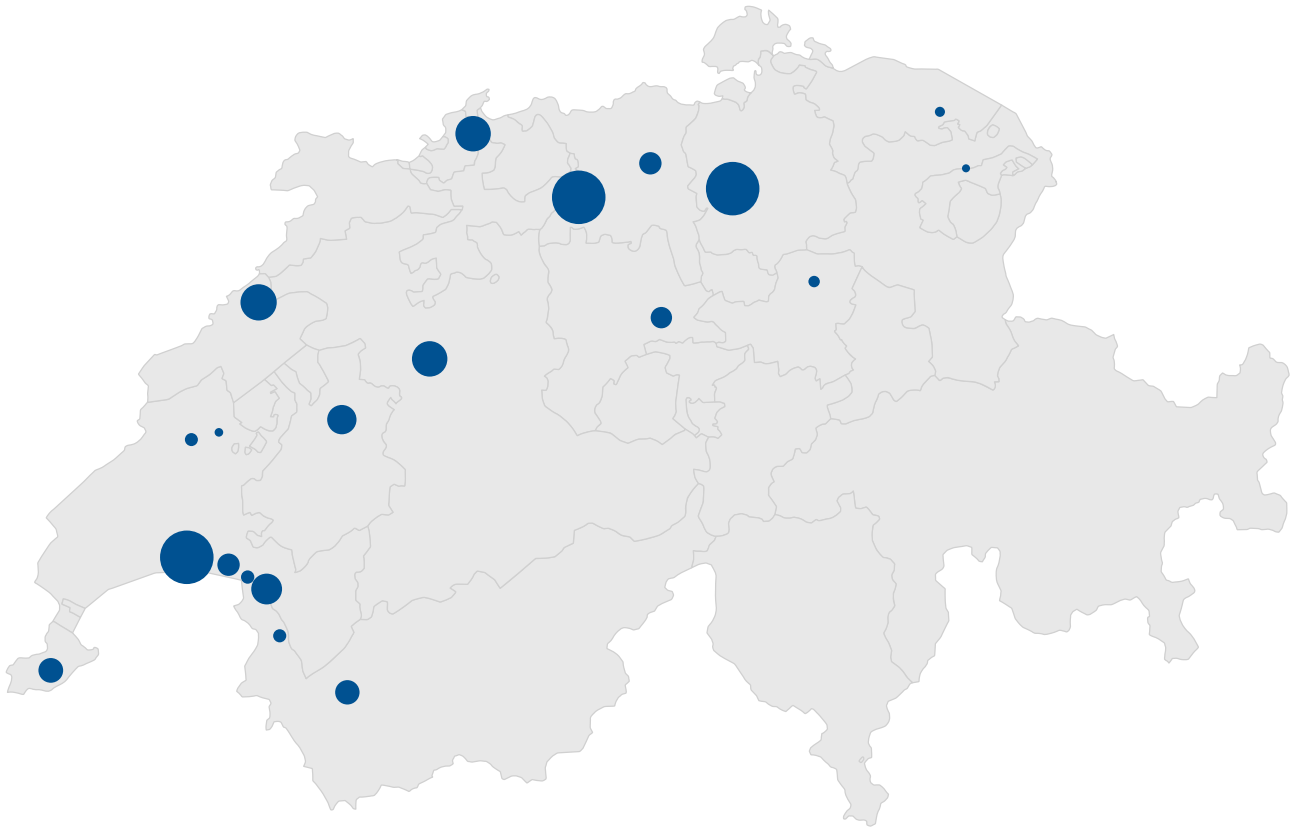
^② davon entfallen 0.24 % auf Leerstände infolge von Renovationen.

^③ vom 1. Januar bis 31. März 2021

^④ vom 25. Juni 2008 bis 31. März 2021 (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.

STANDORTE DER LIEGENSCHAFTEN



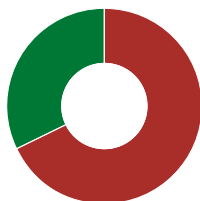
Gliederung nach Stadt / Agglomeration



GLIEDERUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Nach strategischer Allokation

Nach Verkehrswert am 31. März 2021



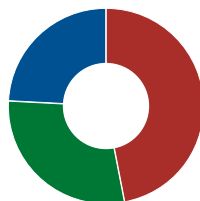
Core	68%
Value add	32%

Core: Stabilisierte Liegenschaften, die sich auf solide und langfristige Mieterträge konzentrieren und bei denen die Managementstrategie die Attraktivität verbessert.

Value-added: Liegenschaften, deren Wert durch Optimierungsmassnahmen wie Transformation, Verdichtung und Neupositionierung der Mietflächen nachhaltig gesteigert werden kann.

Nach Liegenschaftstyp

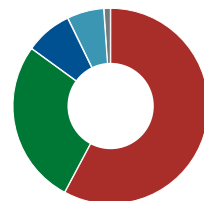
Nach Verkehrswert am 31. März 2021



Wohnungen	47%
Kommerziell	29%
Gemischte	24%

Nach Verwendungszweck

Nach Mieterspiegel am 31. März 2021



Wohnungen	58%
Ladenflächen	27%
Büros	8%
Parkplätze	6%
Sonstige	1%

VERMÖGENSRECHNUNG

CHF	am 31.03.2021	am 31.03.2020
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	4'775'496.10	3'528'549.43
Grundstücke		
Wohnbauten	559'589'000.00	598'310'000.00
Gemischte Liegenschaften	290'096'000.00	198'927'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	343'831'000.00	341'462'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	7'540'000.00
Total Grundstücke	1'193'516'000.00	1'146'239'000.00
Sonstige Vermögenswerte	16'626'702.48	1'811'521.28
Total Aktiven	1'214'918'198.58	1'151'579'070.71
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	120'800'735.30	180'966'552.80
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	24'766'292.77	9'638'706.33
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	185'843'000.00	142'092'822.50
Total Passiven	331'410'028.07	332'698'081.63
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	883'508'170.51	818'880'989.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-9'338'914.86	-5'842'448.51
Nettofondsvermögen	874'169'255.65	813'038'540.57
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	813'038'540.57	803'750'299.65
Ausschüttung	-23'981'803.05	-23'981'803.05
Saldo aus dem Anteilverkehr	52'584'661.15	0.00
Gesamterfolg	32'527'856.98	33'270'043.97
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	874'169'255.65	813'038'540.57
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	6'570'357	6'570'357
Ausgegebene Anteile	438'023	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	7'008'380	6'570'357
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	124.73	123.74
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	4'925'034.11	3'371'857.73
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG

CHF	01.04.2020 - 31.03.2021	01.04.2019 - 31.03.2020
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	53'563'660.70	51'797'112.63
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	556'289.21	0.00
Sonstige Erträge	572'834.63	545'820.80
Zinsen auf Bankguthaben	6'660.97	16.70
Total Ertrag	54'699'445.51	52'342'950.13
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'181'571.14	3'541'662.59
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'333'778.66	2'945'272.77
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'716'969.94	1'815'197.49
Liegenschaftsverwaltung:		
Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer, usw.)	5'955'952.06	5'191'624.65
Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	3'613'505.16	3'505'899.17
Abschreibungen auf Grundstücken	1'553'176.38	1'253'989.68
Direkte Steuern	4'087'813.77	4'487'482.56
Schätzungs- und Prüfaufwand	341'887.31	287'991.65
Bankspesen	93'659.48	106'568.08
Publikations-, Druck- und andere Kosten	40'707.64	50'751.33
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	5'566'637.44	4'992'633.26
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	512'910.40	458'825.13
Total Aufwand	29'998'569.38	28'637'898.36
Erfolg		
Nettoertrag	24'700'876.13	23'705'051.77
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'298'937.36	0.00
Realisierter Erfolg	25'999'813.49	23'705'051.77
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	6'528'043.49	9'564'992.20
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	32'527'856.98	33'270'043.97
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	25'999'813.49	23'705'051.77
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	380'880.58	709'398.43
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	1'261'414.91	1'209'648.34
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	27'642'108.98	25'624'098.54
Ausgeschüttetes Kapital	700'838.00	328'517.85
Ausgeschüttete Erträge	24'879'749.00	23'653'285.20
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgemerakter Erfolg	25'580'587.00	23'981'803.05
Vortrag von Kapitalgewinnen auf neue Rechnung	978'979.94	380'880.58
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	1'082'542.04	1'261'414.91
Total Vortrag auf neue Rechnung	2'061'521.98	1'642'295.49

HYPOTHEKARISCHE VERBINDLICHKEITEN

Aufstellung der hypothekarischen Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Fälligkeit
Kurzfristige Hypotheken			
Variabel	54'000'000.00	0.25 %	-
Variabel	50'000'000.00	0.28 %	-
Variabel	2'000'000.00	0.40 %	-
Variabel	2'998'696.80	0.50 %	-
Fix	1'700'000.00	1.70 %	15.01.2022
Fix	815'000.00	2.04 %	15.01.2022
Fix	3'287'038.50	1.93 %	30.03.2022
Fix	6'000'000.00	2.35 %	09.09.2021
Total kurzfristige Hypotheken	120'800'735.30		
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)			
Fix	10'860'000.00	2.19 %	16.07.2022
Fix	10'000'000.00	0.35 %	15.03.2023
Fix	10'000'000.00	2.00 %	31.03.2023
Fix	1'500'000.00	2.35 %	02.05.2023
Fix	750'000.00	2.45 %	02.05.2023
Fix	15'000'000.00	2.30 %	02.08.2023
Fix	10'000'000.00	0.42 %	11.01.2024
Fix	1'625'000.00	1.83 %	04.09.2024
Fix	6'000'000.00	1.75 %	16.09.2024
Fix	8'500'000.00	1.76 %	30.09.2024
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.2025
Fix	4'500'000.00	1.25 %	31.03.2025
Fix	9'368'000.00	1.20 %	06.05.2025
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.2025
Fix	17'400'000.00	1.00 %	26.11.2025
Fix	10'000'000.00	0.63 %	11.01.2026
Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	135'903'000.00		
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)			
Fix	7'000'000.00	0.74 %	27.06.2027
Fix	11'000'000.00	0.50 %	30.11.2027
Fix	15'000'000.00	0.85 %	11.01.2028
Fix	9'940'000.00	1.00 %	30.09.2028
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.2029
Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	49'940'000.00		
Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten	185'843'000.00		
Total	306'643'735.30	0.96 %	
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen		2.68 Jahre	

VERGÜTUNGSSÄTZE

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1) ^①	1.00 %	0.47 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	2.50 %
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.4 Abs.2)	3.00 %	3.00 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben (Art. 19.4 Abs.2) ^②	4.00 %	4.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau (Art. 19.4 Abs.2)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovation oder Umbau (Art.19.4 Abs.2)	Tarifs SIA	3.00–11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19.4 Abs.2) ^①	6.00 %	6.00 %

Vergütung an die Depotbank

Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19.8)	125.- /Position	125.- /Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19.2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können den Anlegern die in Artikel 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten belastet werden.

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung kann aus dem als Vertriebskommission vorgesehenen Teil der Verwaltungskommission Retrozessionen an Vertriebsträger und Vertriebspartner zahlen als Vergütung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Vermittlung von Fondsanteilen (Art. 19.6 des Fondsvertrags).

Die Fondsleitung gewährt keine Rabatte im Sinne der Transparenzrichtlinie der SFAMA vom 12. Juni 2014.

^① Höchstsatz pro Jahr.

^② Die Entwicklungskommission wurde mit Inkrafttreten des Fondsvertrages am 15. August 2019 eingeführt.

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

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

Art der Verpflichtung	Betrag in CHF
Grundstückskäufe	0.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	3.71 Millionen

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der SFAMA-Richtlinie über die Immobilienfonds vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 13. September 2016) 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 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 Netto-Zahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.). Der zur Bewertung des Immobilienbestands herbeigezogene durchschnittliche, gewichtete Nettodiskontierungszinssatz erhöhte sich von 3.60 % (am 31.03.2020) auf 3.52 % (am 31.03.2021). Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 2.94 % und 4.12 %.

ANGABEN ZU ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Am 18. Dezember 2020 traten die folgenden Änderungen des Fondsvertrags in Kraft:

Fusion der Fondsleitungen Solvalor fund management SA und Realstone SA

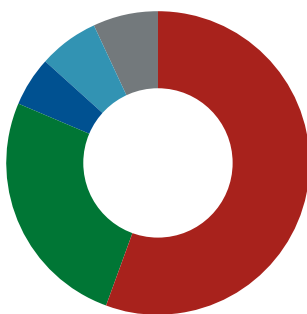
Nachdem die FINMA am 1. Dezember 2020 ihre Genehmigung erteilt hatte, fusionierte die Fondsleitung Realstone SA mit der Fondsleitung Solvalor fund management SA im Zuge einer erleichterten Absorptionsfusion gemäss Fusionsgesetz (FusG), bei der die Solvalor fund management SA (übernehmende Gesellschaft) am Tag der Eintragung der Fusion ins Handelsregister, also am 10. Dezember 2020, alle Aktiva und Passive der Realstone SA (übernommene Gesellschaft) übernommen hat.

Umfirmierung der Solvalor fund management SA in Realstone SA

Nachdem die FINMA am 1. Dezember 2020 ihre Genehmigung erteilt hatte und die Fusion von Solvalor fund management SA (übernehmende Gesellschaft) und Realstone SA (übernommene Gesellschaft) am 10. Dezember 2020 erfolgt war, änderte die Fondsleitung Solvalor fund management SA ihren Namen in Realstone SA um.

Covid-19

Die Fondsleitung hat die Situation im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie eingehend analysiert, insbesondere um die damit verbundenen Risiken zu evaluieren. Die effektiven Mieteinnahmen wurden nach Immobiliensektor gegliedert. Bei den Geschäftsliegenschaften wurde der Schuldnerqualität der Mieter besondere Beachtung geschenkt. Diese Analyse wurde durch den Umstand erleichtert, dass wir unsere Mieter sehr gut kennen. Sie ergab, dass das Fondsportfolio im Bereich Wohnliegenschaften, der sich in der gegenwärtigen Situation voraussichtlich als resistenter erweisen wird, sehr gut aufgestellt ist, während es eine geringe Abhängigkeit von den Sektoren aufweist, die von den möglichen Folgen der Gesundheitskrise stärker betroffen sind. Die effektiven Mieteinnahmen nach Risikokategorie gliedern sich wie folgt:



Wohnliegenschaften	55.83 %
Nicht betroffene Geschäftsliegenschaften Unkritische Geschäftsobjekte <i>Beispiele: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Kliniken, staatliche Einrichtungen</i>	25.72 %
Wenig betroffene Geschäftsliegenschaften An Unternehmen und Unternehmer mit verlangsamter Aktivität vermietete Geschäftsobjekte <i>Beispiele: Büros und Gewerbeliegenschaften</i>	5.20 %
Betroffene Geschäftsliegenschaften An Unternehmen und Unternehmer mit vorübergehend eingestellter Aktivität vermietete Geschäftsobjekte <i>Beispiele: Non-Food-Geschäfte, Restaurants, Coiffeurgeschäfte, Sportsclubs, Diskotheken, Kinos</i>	6.44 %
Andere nicht betroffene Vermietungen <i>Beispiele: Parkplätze, Lager, Antennen</i>	6.81 %

In verschiedenen Bereichen der Geschäftsimmobilien gab es Anträge auf Aufschub oder Reduktion der Mieten. Die Fondsleitung stellt sich jedoch auf den Standpunkt, dass die Mieten unverändert geschuldet sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Fondsleitung der Ansicht, dass die Covid-19-Pandemie trotz verschiedener Unsicherheitsfaktoren keinen wesentlichen Einfluss auf den Nettoinventarwert und die Ausschüttungskapazität des Fonds haben wird. Zum Schutz der Anlegerinteressen untersucht die Fondsleitung die Anträge der Mieter von Fall zu Fall und gestützt auf objektive Kriterien, um die bestmögliche Lösung in dieser aussergewöhnlichen Situation zu finden. Bis zum 31. März 2021 wurden Mieterlasse im Umfang von ca. CHF 135'000.- gewährt, die rund 0.25 % der effektiven Mieteinnahmen ausmachen. Daher werden sich die zugestandenen Mieterlasse nur geringfügig auf das Nettoergebnis des Fonds auswirken.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Vereinigung des Realstone Development Fund mit dem Realstone Swiss Property

Die FINMA hat die Vereinigung der beiden Immobilienfonds Realstone Development Fund und Realstone Swiss Property genehmigt. Der übernommene Fonds Realstone Development Fund wird mit dem übernehmenden Fonds Realstone Swiss Property vereinigt und ohne Liquidation aufgelöst. Die Vereinigung erfolgte am 31. Mai 2021 rückwirkend zum 1. April 2021 auf der Grundlage der Nettoinventarwerte ex-Dividenden pro Anteil der beiden Fonds vom 31. März 2021.

IN DER BERICHTSPERIODE GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

Wohnliegenschaften



VD, Puidoux,
Route de Sous-la-Ville 8

Datum	30.09.2020
Kaufpreis	CHF 17'500'000
Mietertrag [®]	CHF 707'928
Wohnflächen	2'436 m²
Geschäftsfläche	0 m²



LU, Luzern,
Blattenmoosstrasse 2 - 4

Datum	01.03.2021
Kaufpreis	CHF 10'900'000
Mietertrag [®]	CHF 382'200
Wohnflächen	1'796 m²
Geschäftsfläche	0 m²

Gemischte Liegenschaften



BS, Basel,
Maulbeerstrasse 33

Datum	14.01.2021
Kaufpreis	CHF 4'000'000
Mietertrag [®]	CHF 143'400
Wohnflächen	405 m²
Geschäftsfläche	110 m²

Verkäufe



AG, Wildegg,
Bruggerstrasse 9 a-g

Datum	19.01.2021
Kaufpreis	CHF 20'780'000

[®] Mieterspiegel am Kaufdatum

DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

Für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 25'580'587.00 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 3.65 pro Anteil entspricht. Die Coupons Nr. 21 und 22 können am 28. Mai 2021 zur Auszahlung vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 21 aus der Rendite des Immobilienvermögens	3.55
Coupon Nr. 22 aus dem Kapitalgewinn des Immobilienvermögens	0.10
Total	3.65

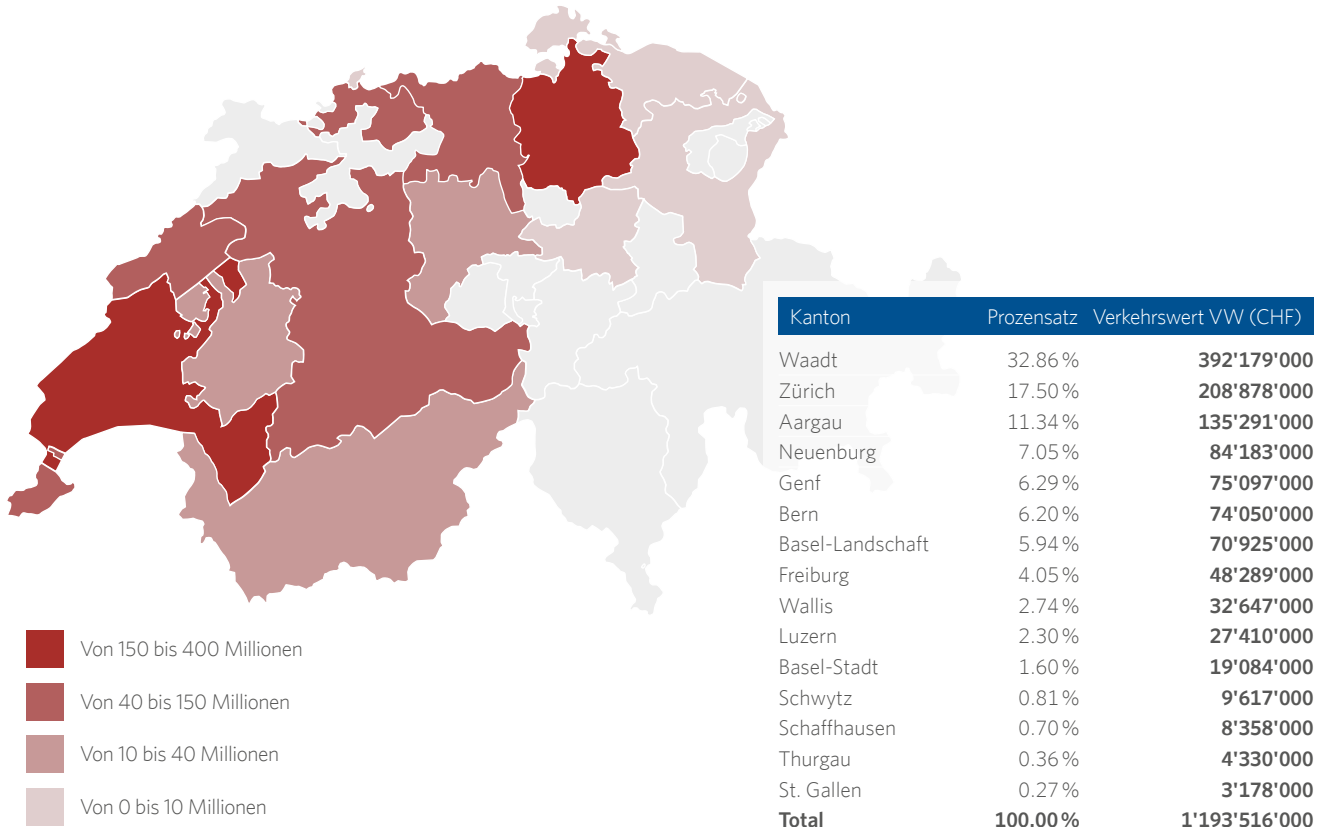


Route de Berne 2 in Lausanne

Nach 18 Monaten Renovationsarbeiten erstrahlt das Gebäude in neuem Glanz. Neben der Renovation der Gebäudehülle, durch die eine hervorragende Energieeffizienz gewährleistet wird, wurde das Gebäude mit einer gemischten Struktur aus Holz und Beton um zwei Stockwerke aufgestockt und auf dem Dach und an der Fassade mit Photovoltaik-Modulen ausgerüstet. Dadurch konnten 13 neue Wohnungen geschaffen werden. Ab Juni 2021 werden 54 möblierte Wohnungen mit Reinigungsdienst angeboten, die auch für kurze Zeit (mindestens 30 Tage) gemietet werden können. Dies entspricht der steigenden Nachfrage nach flexiblen Wohnmöglichkeiten in Lausanne.



VERTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN NACH VERKEHRSWERT PRO KANTON



VERTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN PRO TYP


ZUSAMMENGEFASSTE ZAHLEN	WOHNBAUTEN	GEWERBEBAUTEN	BAUPROJEKTE
Wohnungen (Anzahl / m ²)	1'839 / 115'298	47 / 4'939	540 / 36'228
Gewerbeflächen (m ²)	6'016	64'972	21'894
Mietzinseinnahmen [®] (CHF)	23'339'559	16'916'978	12'570'394
Mieterspiegel MS (CHF)	26'409'469	17'363'413	13'360'342
Einstandspreis EP (CHF)	514'306'271	341'555'250	267'906'795
Verkehrswert VW (CHF)	559'589'000	343'831'000	290'096'000
Verhältnis MS/VW	4.72 %	5.05 %	4.61 %
Verhältnis MS/EP	5.13 %	5.08 %	4.99 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 31. März 2021 zahlte ein Mieter mehr als 5 % der Mietzinseinnahmen des Fonds. Es handelt sich dabei um die Credit Suisse AG (5.80 %).

[®] Die Gesamtmietzeinnahmen weichen von den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erträgen ab, da im Laufe des Jahres Immobilien erworben und verkauft wurden.

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON


RSP SCHWEIZ



KENNZAHLEN DES FONDS

Wohnungen (Anz./m ²)	2'426 / 156'465
Geschäftsfläche (m ²)	92'882
Mieteinnahmen (CHF)	52'826'928
Mieterspiegel MS (CHF)	57'133'221
Einstandspreis EP (CHF)	1'123'768'317
Verkehrswert VW (CHF)	1'193'516'000
Verhältnis MS/VW	4.79 %
Verhältnis MS/EP	5.08 %
Leerstand Berichtsperiode	4.79 %
Leerstand Stichtag März 2021	5.44 %


AARGAU



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	338 / 22'245
Geschäftsfläche (m ²)	4'449
Mieteinnahmen (CHF)	5'740'303
Mieterspiegel MS (CHF)	6'199'029
Einstandspreis EP (CHF)	130'031'600
Verkehrswert VW (CHF)	135'291'000
Verhältnis MS/VW	4.58 %
Verhältnis MS/EP	4.77 %
Leerstand Berichtsperiode	8.79 %
Leerstand März 2021	4.81 %


Aarau, General Guisan-Strasse 37-45



CO₂ 37.00 C
IDC 497.00 D

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	71 / 4'992
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	1'008'431
Mieterspiegel MS (CHF)	1'117'788
Einstandspreis EP (CHF)	24'127'641
Verkehrswert VW (CHF)	24'829'000
Verhältnis MS/VW	4.50 %
Verhältnis MS/EP	4.63 %
Leerstand Berichtsperiode	10.05 %
Leerstand März 2021	8.07 %


Baden, Bruggerstrasse 44



CO₂ 47.00 D
IDC 643.00 E

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	40 / 1'078
Geschäftsfläche (m ²)	671
Mieteinnahmen (CHF)	702'378
Mieterspiegel MS (CHF)	729'198
Einstandspreis EP (CHF)	12'373'598
Verkehrswert VW (CHF)	14'422'000
Verhältnis MS/VW	5.06 %
Verhältnis MS/EP	5.89 %
Leerstand Berichtsperiode	3.94 %
Leerstand März 2021	2.66 %

Baden, Zürcherstrasse 1, 5 A



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	3 / 225
Geschäftsfläche (m ²)	913
Mieteinnahmen (CHF)	169'401
Mieterspiegel MS (CHF)	171'271
Einstandspreis EP (CHF)	4'084'302
Verkehrswert VW (CHF)	2'840'000
Verhältnis MS/VW	6.03 %
Verhältnis MS/EP	4.19 %
Leerstand Berichtsperiode	5.61 %
Leerstand März 2021	9.42 %


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



CO₂ 42.00 C
IDC 555.00 D

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	122 / 7'264
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	1'828'359
Mieterspiegel MS (CHF)	1'934'853
Einstandspreis EP (CHF)	41'759'045
Verkehrswert VW (CHF)	46'030'000
Verhältnis MS/VW	4.20 %
Verhältnis MS/EP	4.63 %
Leerstand Berichtsperiode	5.95 %
Leerstand März 2021	2.14 %


Möriken-Wildegg, Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



CO₂ 34.00 C
IDC 646.00 E


Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	46 / 2'985
Geschäftsfläche (m ²)	32
Mieteinnahmen (CHF)	561'211
Mieterspiegel MS (CHF)	635'584
Einstandspreis EP (CHF)	11'728'243
Verkehrswert VW (CHF)	11'140'000
Verhältnis MS/VW	5.71 %
Verhältnis MS/EP	5.42 %
Leerstand Berichtsperiode	11.71 %
Leerstand März 2021	6.73 %

Möriken-Wildegg, Bruggerstrasse 7



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	18 / 1'578
Geschäftsfläche (m ²)	267
Mieteinnahmen (CHF)	335'184
Mieterspiegel MS (CHF)	399'300
Einstandspreis EP (CHF)	10'294'812
Verkehrswert VW (CHF)	9'200'000
Verhältnis MS/VW	4.34 %
Verhältnis MS/EP	3.88 %
Leerstand Berichtsperiode	15.49 %
Leerstand März 2021	13.14 %

Möriken-Wildegg, Bruggerstrasse 11 a-d



CO₂ 15.00 B
IDC 190.00 B

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	38 / 4'123
Geschäftsfläche (m ²)	2'566
Mieteinnahmen (CHF)	1'135'339
Mieterspiegel MS (CHF)	1'211'035
Einstandspreis EP (CHF)	25'663'959
Verkehrswert VW (CHF)	26'830'000
Verhältnis MS/VW	4.51 %
Verhältnis MS/EP	4.72 %
Leerstand Berichtsperiode	6.79 %
Leerstand März 2021	3.15 %

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON (FORTSETZUNG)

BASEL-LANDSCHAFT



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	178 / 12'273
Geschäftsfläche (m ²)	2'974
Mieteinnahmen (CHF)	3'268'669
Mieterspiegel MS (CHF)	3'447'427
Einstandspreis EP (CHF)	66'467'674
Verkehrswert VW (CHF)	70'925'000
Verhältnis MS/VW	4.86 %
Verhältnis MS/EP	5.19 %
Leerstand Berichtsperiode	5.72 %
Leerstand März 2021	2.33 %

Münchenstein, Therwilerstrasse 10, 12



CO₂ 22.00 B
IDC 256.00 B

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	20 / 1'525
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	375'660
Mieterspiegel MS (CHF)	422'160
Einstandspreis EP (CHF)	9'460'793
Verkehrswert VW (CHF)	10'322'000
Verhältnis MS/VW	4.09 %
Verhältnis MS/EP	4.46 %
Leerstand Berichtsperiode	11.29 %
Leerstand März 2021	0.40 %

Muttenz, Eptingerstrasse 22



CO₂ 43.00 D
IDC 455.00 D

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	13 / 1'053
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	227'598
Mieterspiegel MS (CHF)	247'032
Einstandspreis EP (CHF)	5'455'043
Verkehrswert VW (CHF)	5'423'000
Verhältnis MS/VW	4.56 %
Verhältnis MS/EP	4.53 %
Leerstand Berichtsperiode	8.11 %
Leerstand März 2021	3.64 %

Pratteln, Wyhlenstrasse 10-22



CO₂ 41.00 C
IDC 514.00 D

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	124 / 7'968
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	1'628'549
Mieterspiegel MS (CHF)	1'670'172
Einstandspreis EP (CHF)	30'508'575
Verkehrswert VW (CHF)	35'210'000
Verhältnis MS/VW	4.74 %
Verhältnis MS/EP	5.47 %
Leerstand Berichtsperiode	2.85 %
Leerstand März 2021	1.84 %

Reinach, Niederbergstrasse 1



IDC 353.00 C

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	21 / 1'727
Geschäftsfläche (m ²)	2'974
Mieteinnahmen (CHF)	1'036'862
Mieterspiegel MS (CHF)	1'108'063
Einstandspreis EP (CHF)	21'043'263
Verkehrswert VW (CHF)	19'970'000
Verhältnis MS/VW	5.55 %
Verhältnis MS/EP	5.27 %
Leerstand Berichtsperiode	7.39 %
Leerstand März 2021	3.52 %

BASEL-STADT



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	34 / 2'768
Geschäftsfläche (m ²)	469
Mieteinnahmen (CHF)	633'638
Mieterspiegel MS (CHF)	770'404
Einstandspreis EP (CHF)	19'010'475
Verkehrswert VW (CHF)	19'084'000
Verhältnis MS/VW	4.04 %
Verhältnis MS/EP	4.05 %
Leerstand Berichtsperiode	3.82 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Basel, Hochstrasse 66



CO₂ 17.00 B
IDC 269.00 B

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	10 / 541
Geschäftsfläche (m ²)	62
Mieteinnahmen (CHF)	185'820
Mieterspiegel MS (CHF)	185'820
Einstandspreis EP (CHF)	4'186'100
Verkehrswert VW (CHF)	4'614'000
Verhältnis MS/VW	4.03 %
Verhältnis MS/EP	4.44 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Basel, Luzerneriring 91+93



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	8 / 1'198
Geschäftsfläche (m ²)	152
Mieteinnahmen (CHF)	249'320
Mieterspiegel MS (CHF)	260'896
Einstandspreis EP (CHF)	6'979'240
Verkehrswert VW (CHF)	6'410'000
Verhältnis MS/VW	4.07 %
Verhältnis MS/EP	3.74 %
Leerstand Berichtsperiode	4.90 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Basel, Maulbeerstrasse 31



CO₂ 24.00 B
IDC 439.00 D

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	9 / 624
Geschäftsfläche (m ²)	145
Mieteinnahmen (CHF)	175'898
Mieterspiegel MS (CHF)	188'088
Einstandspreis EP (CHF)	3'652'265
Verkehrswert VW (CHF)	3'855'000
Verhältnis MS/VW	4.88 %
Verhältnis MS/EP	5.15 %
Leerstand Berichtsperiode	6.54 %
Leerstand März 2021	0.00 %



Basel, Maulbeerstrasse 33

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	7 / 405
Geschäftsfläche (m ²)	110
Mieteinnahmen (CHF)	22'600
Mieterspiegel MS (CHF)	135'600
Einstandspreis EP (CHF)	4'192'870
Verkehrswert VW (CHF)	4'205'000
Verhältnis MS/VW	3.22 %
Verhältnis MS/EP	3.23 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %

BERN



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	132 / 8'871
Geschäftsfläche (m ²)	2'157
Mieteinnahmen (CHF)	2'995'204
Mieterspiegel MS (CHF)	3'022'964
Einstandspreis EP (CHF)	69'488'290
Verkehrswert VW (CHF)	74'050'000
Verhältnis MS/VW	4.08 %
Verhältnis MS/EP	4.35 %
Leerstand Berichtsperiode	1.60 %
Leerstand März 2021	3.46 %

Ostermundigen, Bernstrasse 117, 119, 121, 121a-121e + Dr. Zuber-Strasse 2, 2a, 2b



CO₂ 8.00 A
 IDC 297.00 C

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	132 / 8'871
Geschäftsfläche (m ²)	2'157
Mieteinnahmen (CHF)	2'995'204
Mieterspiegel MS (CHF)	3'022'964
Einstandspreis EP (CHF)	69'488'290
Verkehrswert VW (CHF)	74'050'000
Verhältnis MS/VW	4.08 %
Verhältnis MS/EP	4.35 %
Leerstand Berichtsperiode	1.60 %
Leerstand März 2021	3.46 %

FREIBURG



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	128 / 9'698
Geschäftsfläche (m ²)	3'039
Mieteinnahmen (CHF)	2'353'881
Mieterspiegel MS (CHF)	2'403'870
Einstandspreis EP (CHF)	45'947'287
Verkehrswert VW (CHF)	48'289'000
Verhältnis MS/VW	4.98 %
Verhältnis MS/EP	5.23 %
Leerstand Berichtsperiode	3.00 %
Leerstand März 2021	2.03 %

Corminboeuf, Centre 32



CO₂ 47.00 D
 IDC 507.00 D

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	9 / 668
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	116'398
Mieterspiegel MS (CHF)	124'056
Einstandspreis EP (CHF)	2'179'581
Verkehrswert VW (CHF)	2'141'000
Verhältnis MS/VW	5.79 %
Verhältnis MS/EP	5.69 %
Leerstand Berichtsperiode	6.84 %
Leerstand März 2021	0.97 %

Freiburg, Arsenaux 15



CO₂ 57.00 E
 IDC 767.00 F

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	37 / 2'649
Geschäftsfläche (m ²)	2'894
Mieteinnahmen (CHF)	1'078'936
Mieterspiegel MS (CHF)	1'080'668
Einstandspreis EP (CHF)	18'741'376
Verkehrswert VW (CHF)	20'790'000
Verhältnis MS/VW	5.20 %
Verhältnis MS/EP	5.77 %
Leerstand Berichtsperiode	2.15 %
Leerstand März 2021	1.85 %

Freiburg, Jean-Marie-Musy 3



CO₂ 51.00 D
 IDC 566.00 E

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	32 / 2'419
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	441'974
Mieterspiegel MS (CHF)	473'752
Einstandspreis EP (CHF)	9'628'019
Verkehrswert VW (CHF)	8'783'000
Verhältnis MS/VW	5.39 %
Verhältnis MS/EP	4.92 %
Leerstand Berichtsperiode	6.91 %
Leerstand März 2021	3.57 %

Freiburg, Jean-Marie-Musy 5



CO₂ 32.00 C
 IDC 392.00 C

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	32 / 2'432
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	357'769
Mieterspiegel MS (CHF)	365'364
Einstandspreis EP (CHF)	7'023'587
Verkehrswert VW (CHF)	7'890'000
Verhältnis MS/VW	4.63 %
Verhältnis MS/EP	5.20 %
Leerstand Berichtsperiode	1.88 %
Leerstand März 2021	2.30 %



Freiburg, Rosiers 1



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	18 / 1'530
Geschäftsfläche (m ²)	145
Mieteinnahmen (CHF)	358'804
Mieterspiegel MS (CHF)	360'030
Einstandspreis EP (CHF)	8'374'724
Verkehrswert VW (CHF)	8'685'000
Verhältnis MS/VW	4.15 %
Verhältnis MS/EP	4.30 %
Leerstand Berichtsperiode	0.47 %
Leerstand März 2021	0.67 %

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON (FORTSETZUNG)

GENÈVE

KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	89 / 6'256
Geschäftsfläche (m ²)	2'566
Mieteinnahmen (CHF)	3'272'327
Mieterspiegel MS (CHF)	3'292'308
Einstandspreis EP (CHF)	70'715'651
Verkehrswert VW (CHF)	75'097'000
Verhältnis MS/VW	4.38 %
Verhältnis MS/EP	4.66 %
Leerstand Berichtsperiode	0.60 %
Leerstand März 2021	0.71 %


Genf, Eugène-Pittard 34



Typ **Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	- / -
Geschäftsfläche (m ²)	2'029
Mieteinnahmen (CHF)	1'409'832
Mieterspiegel MS (CHF)	1'410'312
Einstandspreis EP (CHF)	35'428'921
Verkehrswert VW (CHF)	29'220'000
Verhältnis MS/VW	4.83 %
Verhältnis MS/EP	3.98 %
Leerstand Berichtsperiode	0.03 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Genf, Mon-Soleil 1A




CO₂ 29.00 C
IDC 365.00 C

Typ **Wohnbauten**

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	12 / 1'086
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	293'286
Mieterspiegel MS (CHF)	296'040
Einstandspreis EP (CHF)	6'273'947
Verkehrswert VW (CHF)	8'282'000
Verhältnis MS/VW	3.57 %
Verhältnis MS/EP	4.72 %
Leerstand Berichtsperiode	0.93 %
Leerstand März 2021	4.04 %

Genf, Montchoisy 7




CO₂ 36.00 C
IDC 469.00 D

Typ **Gemischte Bauten**

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	24 / 1'136
Geschäftsfläche (m ²)	224
Mieteinnahmen (CHF)	525'536
Mieterspiegel MS (CHF)	534'312
Einstandspreis EP (CHF)	9'582'780
Verkehrswert VW (CHF)	14'517'000
Verhältnis MS/VW	3.68 %
Verhältnis MS/EP	5.58 %
Leerstand Berichtsperiode	1.40 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Meyrin, Champs-Frêchet 20




CO₂ 24.00 B
IDC 428.00 D

Typ **Wohnbauten**

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	12 / 1'056
Geschäftsfläche (m ²)	57
Mieteinnahmen (CHF)	261'338
Mieterspiegel MS (CHF)	262'704
Einstandspreis EP (CHF)	5'072'836
Verkehrswert VW (CHF)	5'878'000
Verhältnis MS/VW	4.47 %
Verhältnis MS/EP	5.18 %
Leerstand Berichtsperiode	0.72 %
Leerstand März 2021	1.78 %

Meyrin, Champs-Frêchet 24




CO₂ 24.00 B
IDC 427.00 D

Typ **Gemischte Bauten**

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	11 / 1'082
Geschäftsfläche (m ²)	256
Mieteinnahmen (CHF)	307'595
Mieterspiegel MS (CHF)	310'548
Einstandspreis EP (CHF)	6'158'192
Verkehrswert VW (CHF)	7'261'000
Verhältnis MS/VW	4.28 %
Verhältnis MS/EP	5.04 %
Leerstand Berichtsperiode	0.76 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Meyrin, Gilbert 7





CO₂ 41.00 C
IDC 452.00 D

Typ **Wohnbauten**

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	30 / 1'896
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	474'740
Mieterspiegel MS (CHF)	478'392
Einstandspreis EP (CHF)	8'198'975
Verkehrswert VW (CHF)	9'939'000
Verhältnis MS/VW	4.81 %
Verhältnis MS/EP	5.83 %
Leerstand Berichtsperiode	0.76 %
Leerstand März 2021	1.37 %


LUZERN

KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	68 / 4'500
Geschäftsfläche (m ²)	3'430
Mieteinnahmen (CHF)	858'512
Mieterspiegel MS (CHF)	1'573'290
Einstandspreis EP (CHF)	34'253'905
Verkehrswert VW (CHF)	32'647'000
Verhältnis MS/VW	4.82 %
Verhältnis MS/EP	4.59 %
Leerstand Berichtsperiode	27.55 %
Leerstand März 2021	23.76 %

Ebikon, Zentralstrasse 10, 12 + Schulhausstr. 3a, 3b, 5a, 5b



CO₂ 44.00 D
IDC 476.00 D

Typ **Gemischte Bauten**

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	28 / 2'704
Geschäftsfläche (m ²)	3'430
Mieteinnahmen (CHF)	825'547
Mieterspiegel MS (CHF)	1'141'894
Einstandspreis EP (CHF)	22'839'605
Verkehrswert VW (CHF)	21'150'000
Verhältnis MS/VW	5.40 %
Verhältnis MS/EP	5.00 %
Leerstand Berichtsperiode	28.15 %
Leerstand März 2021	29.60 %



Luzern, Blattenmoosstrasse 2 - 4

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	40 / 1'796
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	32'965
Mieterspiegel MS (CHF)	431'396
Einstandspreis EP (CHF)	11'414'300
Verkehrswert VW (CHF)	11'497'000
Verhältnis MS/VW	3.75 %
Verhältnis MS/EP	3.78 %
Leerstand Berichtsperiode	8.30 %
Leerstand März 2021	8.30 %

NEUENBURG

KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	397 / 31'566
Geschäftsfläche (m ²)	4'736
Mieteinnahmen (CHF)	4'576'607
Mieterspiegel MS (CHF)	4'838'894
Einstandspreis EP (CHF)	85'561'729
Verkehrswert VW (CHF)	84'183'000
Verhältnis MS/VW	5.75 %
Verhältnis MS/EP	5.66 %
Leerstand Berichtsperiode	6.74 %
Leerstand März 2021	6.31 %



La Chaux-de-Fonds, Cernil-Antoine 9-11

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	88 / 7'008
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	760'079
Mieterspiegel MS (CHF)	821'882
Einstandspreis EP (CHF)	15'492'153
Verkehrswert VW (CHF)	14'650'000
Verhältnis MS/VW	5.61 %
Verhältnis MS/EP	5.31 %
Leerstand Berichtsperiode	8.00 %
Leerstand März 2021	5.87 %



La Chaux-de-Fonds, Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35, 41-47[®]

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	294 / 23'112
Geschäftsfläche (m ²)	3'510
Mieteinnahmen (CHF)	3'472'747
Mieterspiegel MS (CHF)	3'656'520
Einstandspreis EP (CHF)	62'989'415
Verkehrswert VW (CHF)	61'780'000
Verhältnis MS/VW	5.92 %
Verhältnis MS/EP	5.80 %
Leerstand Berichtsperiode	6.63 %
Leerstand März 2021	6.81 %



Neuenburg, Max Petitpierre 34, 36, 38

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	15 / 1'446
Geschäftsfläche (m ²)	1'226
Mieteinnahmen (CHF)	343'781
Mieterspiegel MS (CHF)	360'492
Einstandspreis EP (CHF)	7'080'161
Verkehrswert VW (CHF)	7'753'000
Verhältnis MS/VW	4.65 %
Verhältnis MS/EP	5.09 %
Leerstand Berichtsperiode	4.14 %
Leerstand März 2021	2.21 %



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	25 / 2'400
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	382'470
Mieterspiegel MS (CHF)	399'996
Einstandspreis EP (CHF)	9'354'099
Verkehrswert VW (CHF)	8'358'000
Verhältnis MS/VW	4.79 %
Verhältnis MS/EP	4.28 %
Leerstand Berichtsperiode	4.49 %
Leerstand März 2021	0.00 %



Neuhausen am Rheinfall, Schwanenfelsstrasse 12, 12a, 12b

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	25 / 2'400
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	382'470
Mieterspiegel MS (CHF)	399'996
Einstandspreis EP (CHF)	9'354'099
Verkehrswert VW (CHF)	8'358'000
Verhältnis MS/VW	4.79 %
Verhältnis MS/EP	4.28 %
Leerstand Berichtsperiode	4.49 %
Leerstand März 2021	0.00 %



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	19 / 958
Geschäftsfläche (m ²)	206
Mieteinnahmen (CHF)	369'631
Mieterspiegel MS (CHF)	427'687
Einstandspreis EP (CHF)	9'758'798
Verkehrswert VW (CHF)	9'617'000
Verhältnis MS/VW	4.45 %
Verhältnis MS/EP	4.38 %
Leerstand Berichtsperiode	14.06 %
Leerstand März 2021	9.90 %



Siebnen, Glarnerstrasse 25, 25a

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	19 / 958
Geschäftsfläche (m ²)	206
Mieteinnahmen (CHF)	369'631
Mieterspiegel MS (CHF)	427'687
Einstandspreis EP (CHF)	9'758'798
Verkehrswert VW (CHF)	9'617'000
Verhältnis MS/VW	4.45 %
Verhältnis MS/EP	4.38 %
Leerstand Berichtsperiode	14.07 %
Leerstand März 2021	9.90 %

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON (FORTSETZUNG)

ST. GALLEN



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	13 / 731
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	111'004
Mieterspiegel MS (CHF)	147'744
Einstandspreis EP (CHF)	2'893'706
Verkehrswert VW (CHF)	3'178'000
Verhältnis MS/VW	4.65 %
Verhältnis MS/EP	5.11 %
Leerstand Berichtsperiode	25.06 %
Leerstand März 2021	35.90 %

St. Gallen, Badstrasse 8



CO₂ 51.00 D
IDC 578.00 E

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	13 / 731
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	111'004
Mieterspiegel MS (CHF)	147'744
Einstandspreis EP (CHF)	2'893'706
Verkehrswert VW (CHF)	3'178'000
Verhältnis MS/VW	4.65 %
Verhältnis MS/EP	5.11 %
Leerstand Berichtsperiode	25.06 %
Leerstand März 2021	35.90 %

THURGAU



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	12 / 923
Geschäftsfläche (m ²)	446
Mieteinnahmen (CHF)	209'923
Mieterspiegel MS (CHF)	233'292
Einstandspreis EP (CHF)	4'633'643
Verkehrswert VW (CHF)	4'330'000
Verhältnis MS/VW	5.39 %
Verhältnis MS/EP	5.03 %
Leerstand Berichtsperiode	9.27 %
Leerstand März 2021	12.91 %

Amriswil, Bahnhofstrasse 34



CO₂ 55.00 D
IDC 642.00 E

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	12 / 923
Geschäftsfläche (m ²)	446
Mieteinnahmen (CHF)	209'923
Mieterspiegel MS (CHF)	233'292
Einstandspreis EP (CHF)	4'633'643
Verkehrswert VW (CHF)	4'330'000
Verhältnis MS/VW	5.39 %
Verhältnis MS/EP	5.03 %
Leerstand Berichtsperiode	9.27 %
Leerstand März 2021	12.91 %

WAADT



KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	923 / 47'380
Geschäftsfläche (m ²)	20'756
Mieteinnahmen (CHF)	15'903'604
Mieterspiegel MS (CHF)	18'104'908
Einstandspreis EP (CHF)	350'671'810
Verkehrswert VW (CHF)	392'179'000
Verhältnis MS/VW	4.62 %
Verhältnis MS/EP	5.16 %
Leerstand Berichtsperiode	5.30 %
Leerstand März 2021	8.85 %

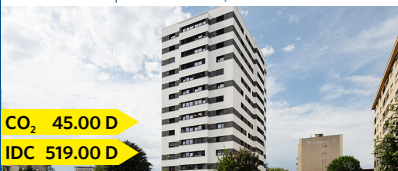
Aigle, Margencel 27, 29, 31



CO₂ 65.00 E
IDC 885.00 G

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	19 / 1'276
Geschäftsfläche (m ²)	424
Mieteinnahmen (CHF)	416'265
Mieterspiegel MS (CHF)	432'772
Einstandspreis EP (CHF)	7'808'031
Verkehrswert VW (CHF)	7'094'000
Verhältnis MS/VW	6.10 %
Verhältnis MS/EP	5.54 %
Leerstand Berichtsperiode	4.23 %
Leerstand März 2021	1.32 %

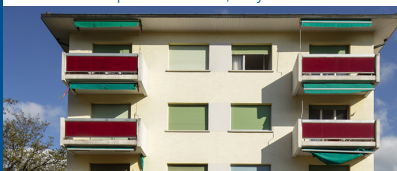
Chavannes-près-Renens, Blancherie 46



CO₂ 45.00 D
IDC 519.00 D

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	77 / 4'314
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	1'001'351
Mieterspiegel MS (CHF)	1'018'332
Einstandspreis EP (CHF)	18'962'870
Verkehrswert VW (CHF)	20'381'000
Verhältnis MS/VW	5.00 %
Verhältnis MS/EP	5.37 %
Leerstand Berichtsperiode	1.50 %
Leerstand März 2021	0.11 %

Chavannes-près-Renens, Glycines 12



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	20 / 907
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	252'890
Mieterspiegel MS (CHF)	263'040
Einstandspreis EP (CHF)	6'006'600
Verkehrswert VW (CHF)	6'201'000
Verhältnis MS/VW	4.24 %
Verhältnis MS/EP	4.38 %
Leerstand Berichtsperiode	3.15 %
Leerstand März 2021	10.95 %

Cheseaux-sur-Lausanne, Mon-Repos 3-5



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	28 / 1'698
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	8'978
Mieterspiegel MS (CHF)	573'000
Einstandspreis EP (CHF)	15'491'049
Verkehrswert VW (CHF)	15'430'000
Verhältnis MS/VW	3.71 %
Verhältnis MS/EP	3.70 %
Leerstand Berichtsperiode	81.20 %
Leerstand März 2021	81.20 %

Crissier, Jura 4



CO₂ 56.00 D
IDC 765.00 F

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	56 / 2'637
Geschäftsfläche (m ²)	123
Mieteinnahmen (CHF)	725'774
Mieterspiegel MS (CHF)	739'896
Einstandspreis EP (CHF)	12'030'923
Verkehrswert VW (CHF)	15'648'000
Verhältnis MS/VW	4.73 %
Verhältnis MS/EP	6.15 %
Leerstand Berichtsperiode	1.54 %
Leerstand März 2021	2.11 %

Crissier, Jura 7



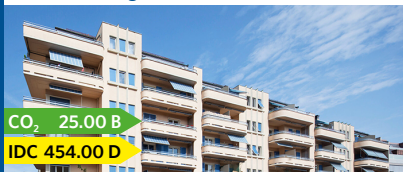
Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	- / -
Geschäftsfläche (m ²)	465
Mieteinnahmen (CHF)	66'876
Mieterspiegel MS (CHF)	66'876
Einstandspreis EP (CHF)	1'492'937
Verkehrswert VW (CHF)	1'528'000
Verhältnis MS/VW	4.38 %
Verhältnis MS/EP	4.48 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Lausanne, Berne 2



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	54 / 1'158
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	323'061
Mieterspiegel MS (CHF)	993'500
Einstandspreis EP (CHF)	14'460'640
Verkehrswert VW (CHF)	15'340'000
Verhältnis MS/VW	6.48 %
Verhältnis MS/EP	6.87 %
Leerstand Berichtsperiode	49.06 %
Leerstand März 2021	78.47 %

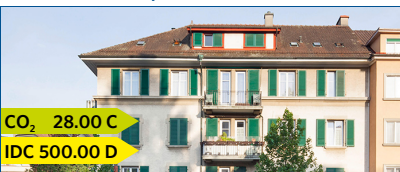
Lausanne, Bugnon 6, 8, 10



CO₂ 25.00 B
IDC 454.00 D

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	47 / 2'606
Geschäftsfläche (m ²)	494
Mieteinnahmen (CHF)	763'529
Mieterspiegel MS (CHF)	784'068
Einstandspreis EP (CHF)	10'267'333
Verkehrswert VW (CHF)	18'389'000
Verhältnis MS/VW	4.26 %
Verhältnis MS/EP	7.64 %
Leerstand Berichtsperiode	0.26 %
Leerstand März 2021	0.15 %

Lausanne, Chailly 2



CO₂ 28.00 C
IDC 500.00 D

Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	9 / 695
Geschäftsfläche (m ²)	370
Mieteinnahmen (CHF)	205'344
Mieterspiegel MS (CHF)	218'904
Einstandspreis EP (CHF)	8'264'447
Verkehrswert VW (CHF)	8'648'000
Verhältnis MS/VW	2.53 %
Verhältnis MS/EP	2.65 %
Leerstand Berichtsperiode	6.19 %
Leerstand März 2021	9.76 %

Lausanne, Echallens 100, 102 + Avelines 1



CO₂ 53.00 D
IDC 676.00 E

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	79 / 3'620
Geschäftsfläche (m ²)	2'685
Mieteinnahmen (CHF)	1'247'784
Mieterspiegel MS (CHF)	1'257'216
Einstandspreis EP (CHF)	19'714'908
Verkehrswert VW (CHF)	26'728'000
Verhältnis MS/VW	4.70 %
Verhältnis MS/EP	6.38 %
Leerstand Berichtsperiode	0.31 %
Leerstand März 2021	1.45 %

Lausanne, Industrie 9-11



CO₂ 21.00 B
IDC 353.00 C

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	37 / 2'065
Geschäftsfläche (m ²)	377
Mieteinnahmen (CHF)	586'811
Mieterspiegel MS (CHF)	589'776
Einstandspreis EP (CHF)	8'573'814
Verkehrswert VW (CHF)	12'460'000
Verhältnis MS/VW	4.73 %
Verhältnis MS/EP	6.88 %
Leerstand Berichtsperiode	0.12 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Lausanne, Ouchy 10-12



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	- / -
Geschäftsfläche (m ²)	1'080
Mieteinnahmen (CHF)	384'000
Mieterspiegel MS (CHF)	384'000
Einstandspreis EP (CHF)	8'137'423
Verkehrswert VW (CHF)	7'993'000
Verhältnis MS/VW	4.80 %
Verhältnis MS/EP	4.72 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %

Lausanne, Pavement 75, 75A



CO₂ 32.00 C
IDC 400.00 C

Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	15 / 847
Geschäftsfläche (m ²)	180
Mieteinnahmen (CHF)	330'286
Mieterspiegel MS (CHF)	332'496
Einstandspreis EP (CHF)	5'816'827
Verkehrswert VW (CHF)	7'872'000
Verhältnis MS/VW	4.22 %
Verhältnis MS/EP	5.72 %
Leerstand Berichtsperiode	0.33 %
Leerstand März 2021	0.00 %

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON (FORTSETZUNG)



CO₂ 53.00 D
IDC 698.00 E

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	32 / 1'123
Geschäftsfläche (m ²)	173
Mieteinnahmen (CHF)	501'979
Mieterspiegel MS (CHF)	503'076
Einstandspreis EP (CHF)	8'178'068
Verkehrswert VW (CHF)	10'720'000
Verhältnis MS/VW	4.69 %
Verhältnis MS/EP	6.15 %
Leerstand Berichtsperiode	0.26 %
Leerstand März 2021	0.12 %



CO₂ 50.00 D
IDC 676.00 E

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	37 / 1'581
Geschäftsfläche (m ²)	115
Mieteinnahmen (CHF)	573'875
Mieterspiegel MS (CHF)	573'672
Einstandspreis EP (CHF)	9'138'060
Verkehrswert VW (CHF)	11'710'000
Verhältnis MS/VW	4.90 %
Verhältnis MS/EP	6.28 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %



CO₂ 64.00 E
IDC 878.00 G

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	45 / 1'606
Geschäftsfläche (m ²)	270
Mieteinnahmen (CHF)	606'292
Mieterspiegel MS (CHF)	607'140
Einstandspreis EP (CHF)	10'023'600
Verkehrswert VW (CHF)	12'750'000
Verhältnis MS/VW	4.76 %
Verhältnis MS/EP	6.06 %
Leerstand Berichtsperiode	0.10 %
Leerstand März 2021	0.05 %



CO₂ 64.00 E
IDC 879.00 G

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	42 / 1'484
Geschäftsfläche (m ²)	110
Mieteinnahmen (CHF)	572'234
Mieterspiegel MS (CHF)	580'944
Einstandspreis EP (CHF)	9'517'055
Verkehrswert VW (CHF)	13'100'000
Verhältnis MS/VW	4.43 %
Verhältnis MS/EP	6.10 %
Leerstand Berichtsperiode	0.92 %
Leerstand März 2021	2.50 %



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	- / -
Geschäftsfläche (m ²)	5'193
Mieteinnahmen (CHF)	1'323'976
Mieterspiegel MS (CHF)	1'479'676
Einstandspreis EP (CHF)	34'852'654
Verkehrswert VW (CHF)	32'963'000
Verhältnis MS/VW	4.49 %
Verhältnis MS/EP	4.25 %
Leerstand Berichtsperiode	9.51 %
Leerstand März 2021	1.41 %



CO₂ 33.00 C
IDC 265.00 B

Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	10 / 1'354
Geschäftsfläche (m ²)	7'724
Mieteinnahmen (CHF)	1'960'444
Mieterspiegel MS (CHF)	2'119'714
Einstandspreis EP (CHF)	42'987'147
Verkehrswert VW (CHF)	43'640'000
Verhältnis MS/VW	4.86 %
Verhältnis MS/EP	4.93 %
Leerstand Berichtsperiode	5.77 %
Leerstand März 2021	8.23 %



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	25 / 1'535
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	398'186
Mieterspiegel MS (CHF)	395'316
Einstandspreis EP (CHF)	8'696'440
Verkehrswert VW (CHF)	8'945'000
Verhältnis MS/VW	4.42 %
Verhältnis MS/EP	4.55 %
Leerstand Berichtsperiode	0.02 %
Leerstand März 2021	0.00 %



CO₂ 16.00 B
IDC 225.00 B

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	91 / 5'794
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	1'325'949
Mieterspiegel MS (CHF)	1'352'682
Einstandspreis EP (CHF)	23'716'762
Verkehrswert VW (CHF)	26'680'000
Verhältnis MS/VW	5.07 %
Verhältnis MS/EP	5.70 %
Leerstand Berichtsperiode	1.47 %
Leerstand März 2021	1.82 %



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	64 / 3'192
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	349'199
Mieterspiegel MS (CHF)	727'272
Einstandspreis EP (CHF)	18'799'256
Verkehrswert VW (CHF)	18'370'000
Verhältnis MS/VW	3.96 %
Verhältnis MS/EP	3.87 %
Leerstand Berichtsperiode	5.89 %
Leerstand März 2021	2.36 %



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	32 / 941
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	310'064
Mieterspiegel MS (CHF)	317'232
Einstandspreis EP (CHF)	9'951'546
Verkehrswert VW (CHF)	9'447'000
Verhältnis MS/VW	3.36 %
Verhältnis MS/EP	3.19 %
Leerstand Berichtsperiode	2.32 %
Leerstand März 2021	3.74 %



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	30 / 1'782
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	429'170
Mieterspiegel MS (CHF)	438'420
Einstandspreis EP (CHF)	6'998'613
Verkehrswert VW (CHF)	9'773'000
Verhältnis MS/VW	4.49 %
Verhältnis MS/EP	6.26 %
Leerstand Berichtsperiode	2.09 %
Leerstand März 2021	5.61 %



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	46 / 2'766
Geschäftsfläche (m ²)	–
Mieteinnahmen (CHF)	575'517
Mieterspiegel MS (CHF)	636'788
Einstandspreis EP (CHF)	18'303'501
Verkehrswert VW (CHF)	17'230'000
Verhältnis MS/VW	3.70 %
Verhältnis MS/EP	3.48 %
Leerstand Berichtsperiode	9.55 %
Leerstand März 2021	7.01 %



Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	13 / 1'478
Geschäftsfläche (m ²)	844
Mieteinnahmen (CHF)	471'180
Mieterspiegel MS (CHF)	473'040
Einstandspreis EP (CHF)	8'471'315
Verkehrswert VW (CHF)	8'662'000
Verhältnis MS/VW	5.46 %
Verhältnis MS/EP	5.58 %
Leerstand Berichtsperiode	0.39 %
Leerstand März 2021	0.00 %



Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	15 / 921
Geschäftsfläche (m ²)	129
Mieteinnahmen (CHF)	192'590
Mieterspiegel MS (CHF)	246'060
Einstandspreis EP (CHF)	4'009'991
Verkehrswert VW (CHF)	4'477'000
Verhältnis MS/VW	5.50 %
Verhältnis MS/EP	6.14 %
Leerstand Berichtsperiode	21.50 %
Leerstand März 2021	9.85 %

WALLIS

KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	– / –
Geschäftsfläche (m ²)	4'283
Mieteinnahmen (CHF)	1'488'504
Mieterspiegel MS (CHF)	1'488'500
Einstandspreis EP (CHF)	24'958'875
Verkehrswert VW (CHF)	27'410'000
Verhältnis MS/VW	5.43 %
Verhältnis MS/EP	5.96 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	– / –
Geschäftsfläche (m ²)	4'283
Mieteinnahmen (CHF)	1'488'504
Mieterspiegel MS (CHF)	1'488'500
Einstandspreis EP (CHF)	24'958'875
Verkehrswert VW (CHF)	27'410'000
Verhältnis MS/VW	5.43 %
Verhältnis MS/EP	5.96 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %

ZÜRICH

KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	70 / 5'896
Geschäftsfläche (m ²)	43'371
Mieteinnahmen (CHF)	10'662'654
Mieterspiegel MS (CHF)	10'782'911
Einstandspreis EP (CHF)	200'020'775
Verkehrswert VW (CHF)	208'878'000
Verhältnis MS/VW	5.16 %
Verhältnis MS/EP	5.39 %
Leerstand Berichtsperiode	1.43 %
Leerstand März 2021	0.99 %



Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	25 / 2'665
Geschäftsfläche (m ²)	3'965
Mieteinnahmen (CHF)	1'335'676
Mieterspiegel MS (CHF)	1'344'823
Einstandspreis EP (CHF)	25'863'788
Verkehrswert VW (CHF)	26'610'000
Verhältnis MS/VW	5.05 %
Verhältnis MS/EP	5.20 %
Leerstand Berichtsperiode	2.78 %
Leerstand März 2021	0.72 %

LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS PRO KANTON (FORTSETZUNG)



CO₂ 62.00 E
IDC 719.00 F

Typ	Wohnbauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	24 / 1'950
Geschäftsfläche (m ²)	-
Mieteinnahmen (CHF)	378'406
Mieterspiegel MS (CHF)	377'774
Einstandspreis EP (CHF)	7'785'316
Verkehrswert VW (CHF)	8'299'000
Verhältnis MS/VW	4.55 %
Verhältnis MS/EP	4.85 %
Leerstand Berichtsperiode	0.32 %
Leerstand März 2021	0.00 %



CO₂ 5.00 A
IDC 399.00 C

Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	- / -
Geschäftsfläche (m ²)	32'221
Mieteinnahmen (CHF)	6'983'756
Mieterspiegel MS (CHF)	6'981'816
Einstandspreis EP (CHF)	125'390'483
Verkehrswert VW (CHF)	134'580'000
Verhältnis MS/VW	5.19 %
Verhältnis MS/EP	5.57 %
Leerstand Berichtsperiode	0.00 %
Leerstand März 2021	0.00 %



CO₂ 40.00 D
IDC 383.00 C

Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	- / -
Geschäftsfläche (m ²)	4'433
Mieteinnahmen (CHF)	988'302
Mieterspiegel MS (CHF)	1'045'236
Einstandspreis EP (CHF)	18'328'901
Verkehrswert VW (CHF)	15'600'000
Verhältnis MS/VW	6.70 %
Verhältnis MS/EP	5.70 %
Leerstand Berichtsperiode	5.15 %
Leerstand März 2021	4.22 %



Typ	Gemischte Bauten
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	21 / 1'281
Geschäftsfläche (m ²)	456
Mieteinnahmen (CHF)	375'649
Mieterspiegel MS (CHF)	380'977
Einstandspreis EP (CHF)	10'886'915
Verkehrswert VW (CHF)	10'990'000
Verhältnis MS/VW	3.47 %
Verhältnis MS/EP	3.50 %
Leerstand Berichtsperiode	1.21 %
Leerstand März 2021	0.00 %



CO₂ 24.00 C
IDC 268.00 B

Typ	Kommerziell genutzte Liegenschaften
Anzahl der Wohnungen (Anz./m ²)	- / -
Geschäftsfläche (m ²)	2'296
Mieteinnahmen (CHF)	600'865
Mieterspiegel MS (CHF)	652'285
Einstandspreis EP (CHF)	11'765'372
Verkehrswert VW (CHF)	12'799'000
Verhältnis MS/VW	5.10 %
Verhältnis MS/EP	5.54 %
Leerstand Berichtsperiode	8.71 %
Leerstand März 2021	8.16 %

BERICHT DER PRÜFSTELLE

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung der Realstone Swiss Property, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, 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 Kollektivanlagengesetz (KAG) (Seiten 5, 14 und 16 bis 34) für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers.

Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Jean-Sébastien Lassonde
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Mathilde de La Pomélie
Revisionsexpertin

Lausanne, 20. Mai 2021

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



REALSTONE SA
www.realstone.ch

Headquarters
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne
+41 58 262 00 00

Branch
Bleicherweg 33
8002 Zürich
+41 58 262 00 47

Representative office
Esplanade de Pont-Rouge 2
1212 Grand-Lancy
+41 58 262 00 30