

# **REALSTONE FONDAZIONE DE PLACEMENT**

## **RICHTLINIE BETREFFEND DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN**

Diese Richtlinien basieren auf Artikel 13 der Statuten der Stiftung sowie auf Artikel 6 des Reglements der Anlagestiftung "Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (die "**Stiftung**") und gelten für die Immobilien-Anlagegruppen der Stiftung sowie für die direkte Investition in Immobilienobjekte.

### **Artikel 1**

#### **Berechnung des Nettovermögens und Bewertung der Aktiven und Passiven**

- 1.1 Das Nettovermögen der Anlagegruppe besteht im Wert der verschiedenen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen und vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um Steuern und andere Liquidationskosten, die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallen.
- 1.2 Sofern von der Aufsichtsbehörde nicht anders angegeben, werden die Aktiven und Passiven gemäss den Empfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 bewertet. Die Kaufs- und Vorkaufsrechte auf die Liegenschaften werden zu Erwerbskosten bilanziert. Sofern sie nicht innerhalb eines Jahres nach Erwerb ausgeübt werden, erfolgt eine Neubewertung der Kauf- und Vorkaufsrechte entsprechend der Wertentwicklung der zugrundeliegenden Liegenschaften.

### **Artikel 2**

#### **Bewertung der Immobilien**

- 2.1 Die Liegenschaften in der Schweiz werden von einem Immobilienexperten gemäss nachfolgendem Artikel 3 bewertet.
- 2.2 Bestehende Gebäude und Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Gebäude, werden nach einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF), die mit den Empfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 vereinbar ist, bewertet.
- 2.3 Im Rahmen der Überprüfung und Bewertung von Bauprojekten lässt der Stiftungsrat von mindestens einem Immobilienexperten im Sinne von nachfolgendem Artikel 3 prüfen, ob die für das Bauprojekt vorgesehenen Kosten angemessen und marktkonform sind. Nach Ende der Bauarbeiten lässt der Stiftungsrat den Verkehrswert der Liegenschaft von mindestens einem beauftragen Schätzungsexperten bewerten.
- 2.4 Im Falle von Sacheinlagen in Form von Immobilienobjekten nimmt der Immobilienexperte eine Preisbewertung der Liegenschaft nach der Discounted Cashflow-Methode vor. Ein zweiter Experte, der unabhängig ist von den Experten der Stiftung sowie von der Stiftung selbst, erstellt ein Gegengutachten, in welchem die erste Bewertung bestätigt oder widerlegt wird. Der Ruf des zweiten Experten hat einwandfrei zu sein und er muss über die für diese Aufgabe erforderliche Ausbildung sowie über die entsprechenden Kompetenzen verfügen. Er muss unabhängig sein. Die Revisionsstelle überprüft die angewandte Bewertungsmethode und kontrolliert die Art der Preisberechnung sowie die Angemessenheit des Preises. Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht, in dem die Sachanlagen der Anleger einzeln, ihre Art, ihr Ort und ihr Marktwert am Stichtag der Übertragung sowie die im Gegenzug ausgegebenen Ansprüche aufgeführt werden. Diese Bestimmung ist mutatis mutandis auf die Bewertung von Bauprojekten anwendbar.
- 2.5 Die Bewertungsmethoden sind im Anhang des Jahresabschlusses dargelegt.
- 2.6 Der Stiftungsrat hat der Revisionsstelle die Gründe für Verkäufe, die unter dem Schätzwert durchgeführt und für Käufe, die über demselben abgeschlossen wurden, darzulegen.
- 2.7 Wird für Liegenschaften einer Anlagegruppe ein von der Bewertung des Experten abweichender Wert in den Büchern der Stiftung erfasst, legt diese gegenüber der Revisionsstelle die diesbezüglichen Gründe dar.

- 2.8 Die besonderen Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen betreffend die Bewertungen von Sacheinlagen oder Bauprojekten bleiben vorbehalten.

### **Artikel 3 Immobilienexperten**

- 3.1 Die Immobilienexperten nehmen eine Bewertung des Verkehrswerts der Liegenschaften vor:
- a) beim Erwerb;
  - b) beim Verkauf von Liegenschaften der Stiftung;
  - c) beim Bau von Liegenschaften für die Stiftung;
  - d) einmal pro Jahr am Ende des Geschäftsjahres;
  - e) bei einer neuen Ausgabe von Anteilen;
  - f) bei Sacheinlagen;
  - g) in anderen Fällen, die von Gesetzes wegen oder in den Stiftungsreglementen vorgesehen sind.
- 3.2 Die Experten besichtigen die Liegenschaften im Rahmen der ersten Bewertung. Es muss mindestens alle drei Jahre eine erneute Besichtigung erfolgen. In den Fällen (b), (e) und (f) werden keine erneuten Bewertungen vorgenommen, falls die letzte Bewertung jünger als drei Monate ist und sich der Zustand der Liegenschaften seitdem nicht wesentlich verändert hat (Art. 41 Abs. 3 und 6 ASV).
- 3.3 Die Experten werden gemäss Stiftungsstatuten von dem Stiftungsrat benannt. Ihr Ruf hat einwandfrei zu sein und sie müssen über die für diese Aufgabe erforderliche Ausbildung sowie über die entsprechenden Kompetenzen verfügen. Sie müssen unabhängig sein. Sie werden für unbestimmte Dauer beauftragt.
- 3.4 Zum Zeitpunkt der Verabschiedung dieses Reglements und bis zum Erlass einer neuen Entscheidung durch den Stiftungsrat hat die Stiftung folgende Schätzungsexperten ernannt:
- Wüest Partner AG, Genf
  - Olivier Bettens, Lausanne
  - Michel Grosfillier, Genève

Dieses Reglement wurde von dem Stiftungsrat am 10. Dezember 2018 in Lausanne genehmigt.