



**REALSTONE**  
FONDATION DE PLACEMENT

# Jahresbericht 2021

**Realstone fondation de placement**  
c/o Realstone Holding SA  
Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

## INHALT

---

Organisation und Organe	3
Kommentar des Stiftungsrats	4
Kennzahlen	5
Kennziffern	5
Performance	5
Jahresrechnung 2021	6
Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz	6
Vermögensrechnung	6
Erfolgsrechnung	7
Verwaltungsrechnung	9
Vermögensrechnung	9
Erfolgsrechnung	9
Anhänge	10
Allgemeine Informationen	10
Organe der Stiftung	10
Beauftragten	11
Aufsichtorgan	12
Loyalität und Integrität	12
Retrozession und Entschädigungen	12
Vermögensverwaltung	12
Steuerfreiheit	12
Verwaltungsaufwand	13
Sacheinlagen	13
Berwertungs- und Rechnungsgrundstätze	14
Inventar der Grundstücke	15
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	17
Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe	18
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	18
Bericht der Revisionsstelle	19

## ORGANISATION UND ORGANE

---

### STIFTUNGSRAT

**Edouard DUBUIS**

Präsident und Verwaltungsratsdelegierter

**Didier RAPP**

Mitglied

**Pierre Menoux**

Mitglied (bis 31.01.2021)

**Yvan SCHMIDT**

Mitglied (ab 31.05.2021)

### DELEGIERTE GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Realstone SA**

Lausanne

Verwaltungsrat:

- Herr Yann Wermeille  
Präsident

- Herr Yvan Schmidt  
Vizepräsident

- Herr Esteban Garcia  
Verwaltungsrat

Geschäftsleitung:

- Herr Julian Reymond  
CEO

- Herr Alberto Simonato  
Direktor

### AUFSICHT

**Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV**

### DEPOTBANK

**Banque Cantonale Vaudoise**

Lausanne

### REVISIONSSTELLE

**PricewaterhouseCoopers SA**

Genf

### SCHÄTZUNGSEXPERTEN

**Wüest Partner AG**

Genf

### LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

**Grange & Cie SA**

Genf

**Gerama SA**

Freiburg

## KOMMENTAR DES STIFTUNGSRATS

---

Geschätzte Investoren,

Das Geschäftsjahr 2021 der Realstone Anlagestiftung hat die Erwartungen trotz des pandemischen Umfeldes, welches die Geschäftstätigkeit im zweiten aufeinander folgenden Jahr beeinflusst hat, erfüllt. So hat sich das Anlageportfolio der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) im Rahmen der vorgegebenen Ziele weiter verdichtet, während gleichzeitig die geografische Diversifikation seines Immobilienbestandes fortgesetzt wurde.

Im ersten Halbjahr wurde eine Kapitalerhöhung im Wert von CHF 48 Millionen durchgeführt. Dies geschah in Form einer Sacheinlage bestehend aus zwei Immobilien in Freiburg und Umgebung durch eine Pensionskasse, welche die Verwaltung anerkannten Spezialisten anvertrauen wollte. Die rigorose Verwaltung dieser beiden Objekte seit ihrer Aufnahme in das Portfolio hat zu einer deutlichen Steigerung ihrer Rendite in relativ kurzer Zeit geführt. Dies geschah mittels einer besseren Verwaltung der Kosten und einer Reduktion der Leerstände.

Im Dezember wurde eine Wohnimmobilie im Wert von CHF 7.4 Millionen mit Blick auf See und Berge in Brent oberhalb der Gemeinde Montreux (VD) erworben. Auch dort wird eine verbesserte Rendite dank der eingeführten Verwaltung und der Bearbeitung der Leerstände erwartet.

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe RIRS beläuft sich per 31. Dezember 2021 - bei einem Nettofondsvermögen von CHF 133.71 Millionen und einer Verschuldungsquote von 21.65% - auf CHF 174.32 Millionen. In diesem ersten vollständigen Geschäftsjahr entspricht die erzielte Finanzperformance dem strategischen Ziel einer mittelfristigen Eigenkapitalrendite von 3%. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil belief sich am 31. Dezember 2021 auf CHF 1'097.71, was einer Anlagerendite von 6.87% entspricht. Dank der Einführung von Prozessen zur nachhaltigen Entwicklung und zur rigorosen Kostenkontrolle, beläuft sich der TER ISA GAV per 31. Dezember 2021 auf 0.65%. Da die Anlagegruppe RIRS ihre Entwicklungsphase fortsetzen möchte, verzichtet der Stiftungsrat auf die Ausschüttung einer Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Gestützt auf das von bereits 26 angeschlossenen Vorsorgeeinrichtungen ausgesprochene Vertrauen, hat die Realstone Anlagestiftung mit einem Akquisitionsprogramm begonnen, welches der qualitativen Verbesserung des Portfolios der Anlagegruppe RIRS im Jahr 2022 dient. Gleichzeitig soll die geografische Diversifikation seines Immobilienbestands fortgesetzt werden. Durch diese Massnahmen soll die Strategie, vorwiegend in Wohnobjekte in den grossen städtischen Zentren der Genferseeregion und des Mittellandes sowie in deren Agglomerationen zu investieren, weiterverfolgt werden.

Im Namen der Realstone Anlagestiftung dankt Ihnen der Stiftungsrat für Ihr Vertrauen und wünscht Ihnen, geschätzte Investoren, eine interessante Lektüre dieses Geschäftsberichts.

## KENNZAHLEN

### KENNZIFFERN

<b>Realstone Wohnimmobilien Schweiz</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Gesamtvermögen	174'315'910.65	110'461'054.38
Nettovermögen	133'713'373.37	75'101'955.01
Verkehrswert der Liegenschaften	173'207'000.00	109'670'000.00
Nettoinventarwert je Anspruch	1'097.71	1'027.12
Ausschüttung	-	-
Anzahl der Ansprüche im Umlauf	121'811	73'119

### PERFORMANCE

<b>Realstone Wohnimmobilien Schweiz</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Mietausfallquote	3.11%	0.91%
Fremdfinanzierungsquote	21.65%	31.32%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.86%	50.97%
Betriebsaufwandquote (TER ISA GAV)	0.65%	0.65%
Betriebsaufwandquote (TER ISA NAV)	0.84%	0.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.87%	2.71%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.54%	1.94%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Anlagerendite	6.87%	2.71%

\* Nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 "Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen"

## JAHRESABSCHLÜSSE 2021

**REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ**
**VERMÖGENSRECHNUNG**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	470'846.90	697'432.67
Kurzfristige Forderungen	465'316.60	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	172'747.15	93'621.71
<b>Gesamtumlaufvermögen</b>	<b>1'108'910.65</b>	<b>791'054.38</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Fertige Bauten (inkl. Land)	173'207'000.00	109'670'000.00
<b>Gesamtanlagevermögen</b>	<b>173'207'000.00</b>	<b>109'670'000.00</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>174'315'910.65</b>	<b>110'461'054.38</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	163'633.92	166'797.77
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'632'383.90	842'301.60
Hypothekarschulden	37'500'000.00	34'350'000.00
Rückstellungen	6'471.00	0.00
<b>Gesamtfremdkapital</b>	<b>40'302'488.82</b>	<b>35'359'099.37</b>
<b>Nettovermögen vor latente Steuern</b>	<b>134'013'421.83</b>	<b>75'101'955.01</b>
Geschätzte Latentesteuern	-300'048.46	
<b>Nettovermögen</b>	<b>133'713'373.37</b>	<b>75'101'955.01</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Periode	75'101'955.01	0.00
Zeichnungen	50'012'527.04	73'119'000.00
Gesamterfolg der Periode	8'598'891.32	1'982'955.01
<b>Nettovermögen am Ende der Periode</b>	<b>133'713'373.37</b>	<b>75'101'955.01</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	73'119	0
Zeichnungen	48'692	73'119
Rücknahmen	-	0
Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	121'811	73'119
<b>Nettoinventarwert je Anspruch</b>	<b>1'097.71</b>	<b>1'027.12</b>

## JAHRESABSCHLÜSSE 2021

**REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ**
**ERFOLGSRECHNUNG**

	01.01.2021 bis 31.12.2021 CHF	16.12.2019 bis 31.12.2020 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>		
Soll-Mietertrag	5'710'782.10	2'930'287.00
Minderertrag Leerstand	-177'653.80	-26'654.20
<b>Gesamtmietertrag Netto</b>	<b>5'533'128.30</b>	<b>2'903'632.80</b>
<b>Unterhalt Immobilien</b>		
Instandhaltung	-69'482.67	-60'932.65
Ordentliche Instandsetzung	-360'397.72	-170'960.15
Ausserordentliche Instandsetzung	-128'961.82	-98'986.79
<b>Gesamtunterhalt Immobilien</b>	<b>-558'842.21</b>	<b>-330'879.59</b>
<b>Operativer Aufwand</b>		
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-228'633.61	-240'315.88
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-6'471.00	0.00
Versicherungen	-81'970.20	-38'415.95
Bewirtschaftungshonorare	-274'605.90	-137'701.00
Vermietungs- und Insertionskosten	-3'268.55	-1'899.10
Steuern und Abgaben	-272'074.85	-149'700.55
Abschreibungen auf Liegenschaften	0.00	-147'500.00
Bankgebühren	-1'733.52	-10'817.07
<b>Operativer Aufwand Gesamt</b>	<b>-868'757.63</b>	<b>-726'349.55</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>4'105'528.46</b>	<b>1'846'403.66</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		
Übrige Erträge	45'457.23	26'565.02
<b>Sonstige Erträge Gesamt</b>	<b>45'457.23</b>	<b>26'565.02</b>
<b>Finanzierungsaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	-64'533.35	-47'506.90
<b>Gesamtfinanzierungsaufwand</b>	<b>-64'533.35</b>	<b>-47'506.90</b>

## JAHRESABSCHLÜSSE 2021

**REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ**
**ERFOLGSRECHNUNG (Fortsetzung)**

	01.01.2021 bis 31.12.2021 CHF	16.12.2019 bis 31.12.2020 CHF
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung	-417'384.70	-311'097.00
Vergütung an die Depotbank	-34'669.00	-32'310.00
Schätzungs- und Revisionenaufwand	-44'057.19	-37'264.20
Stiftungsratsaufwand	-97'762.13	-98'002.45
Übriger Verwaltungsaufwand	-99'172.08	-24'244.85
<b>Gesamtverwaltungsaufwand</b>	<b>-693'045.10</b>	<b>-502'918.50</b>
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		
Einkauf in laufende Ertäge bei der Ausgabe von Ansprüchen	460'141.72	109'730.64
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche Gesamt</b>	<b>460'141.72</b>	<b>109'730.64</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>3'853'548.96</b>	<b>1'432'273.92</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'853'548.96</b>	<b>1'432'273.92</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'745'342.36	550'681.09
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>8'598'891.32</b>	<b>1'982'955.01</b>
<b>AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>		
Nettoertrag der Periode	3'853'548.96	1'432'273.92
Vortrag des Vorjahres	1'432'273.92	-
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>5'285'822.88</b>	<b>1'432'273.92</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5'285'822.88</b>	<b>1'432'273.92</b>



## JAHRESABSCHLÜSSE 2021

### REALSTONE ANLAGESTIFTUNG

WIDMUNGSKAPITAL

### BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

#### VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	100'000.00	100'000.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Gewinnvortrag	-	-
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>

#### ERFOLGSRECHNUNG

	2021 CHF	2020 CHF
<b>ERTRAG</b>		
<b>Total Ertrag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUFWAND</b>		
<b>Total Aufwand</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ANHÄNGE

---

### **Allgemeine Informationen**

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

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

### **Organe der Stiftung**

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

### **ANLEGERVERSAMMLUNG**

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

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

Die Anlegerversammlung verfügt über die folgenden unübertragbaren Kompetenzen:

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

## **ANHÄNGE**

---

### **STIFTUNGSRAT**

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

Der Stiftungsrat setzt sich per Bilanzstichtag aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Edouard Dubuis, Präsident
- Herr Yvan Schmidt, Mitglied
- Herr Didier Rapp, Mitglied

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

### **GRUNDER DER STIFTUNG**

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

### **REVISIONSSTELLE**

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

### **Beauftragte**

### **DELEGIERTE GESCHÄFTSFÜHRUNG**

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

### **SCHÄTZUNGSEXPERTEN**

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

- Wüest Partner AG, Genf.

## ANHÄNGE

---

### DEPOTBANK

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

### LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

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

- Grange & Cie SA, Genf
- Gerama SA, Freiburg

### **Aufsichtorgan**

Als Anlagestiftung untersteht die Realstone fondation de placement der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) (Art. 64a Abs. 2 BVG).

### **Loyalität und Integrität**

Es werden die notwendigen Vorkehrungen getroffen, um sicherzustellen, dass bei der Vermögensverwaltung die Loyalität und Integrität gewahrt werden.

Der Stiftungsrat, sowie die Personen, die mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betraut sind, bestätigen die Einhaltung der Loyalität- und Integritätsvorschriften für das Period.

### **Retrozession und Entschädigungen**

Die Anlagegruppe profitierte nicht davon Retrozessionen in der Periode.

### **Vermögensverwaltung**

Das Stiftungsvermögen am 31. Dezember 2021 besteht aus dem Widmungskapital (Stammvermögen) und eine Anlagegruppe (Anlagevermögen).

Das Anlagevermögen entspricht den Statuten und dem Prospekt sowie den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

### **Steuerfreiheit**

Da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist die Stiftung von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Artikel 80 Absatz 2 BVG, Artikel 56 Bst. e DBG und Artikel 23 Absatz 1 Bst. d StHG).

## ANHÄNGE

### Verwaltungsaufwand

<u>Vergütung an die delegierte Geschäftsführung:</u>	<u>Höchstsatz gemäss Prospekt</u>	<u>Angewandter Satz</u>
- Verwaltungsgebühr	0.48%	0.26%
- Gebühren bei Ankauf/Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.98%
- Ausgabeaufschlag	3.00%	0.60%
- Rücknahmegebühr	3.00%	Keine Rücknahme
- Aufwände für Massnahmen zur Entwicklung von Bauvorhaben	4.00%	N/A
- Aufwände in Zusammenhang mit Bauarbeiten	3.00%	N/A
- Aufwände für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovationen und Umbaumassnahmen	SIA-Tarife	3.00-11.00%
- Aufwände für die Liegenschaftsbewirtschaftung	6.00%	4.00%
<u>Vergütung an die Depotbank:</u>	<u>Höchstsatz gemäss Prospekt</u>	<u>Angewandter Satz</u>
- Verwaltung, Titelaufbewahrung, Zahlungsverkehr und Überwachung	0.0250%	0.0250%

### Sacheinlagen

Am 27. April 2021 erwarb die Realstone Anlagestiftung (Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz) zwei Liegenschaften im Wert von CHF 47'960'000. Diese Immobilien, die sich in Freiburg und Umgebung befinden, wurden von einer Pensionskasse im Tausch gegen neue Anteile an der Anlagegruppe übertragen.

- Mon-Repos 5 bis 5D-7-7A in der Stadt Freiburg für einen Betrag von CHF 24'960'000.
- Mont Carmel 9 bis 17 in Givisiez für einen Betrag von CHF 23'000'000

## ANHÄNGE

---

### BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Bestehende Gebäude werden mindestens einmal jährlich nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) von unabhängigen Experten bewertet und mit diesem Wert in der Bilanz erfasst. Die Schätzungen für das laufende Jahr werden für die jährliche Bewertung verwendet, sofern sich zwischenzeitlich keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

Diese Bewertung beruht auf einer Einzelanalyse der jeweiligen Liegenschaften unter Einbezug ihrer spezifischen Eigenschaften und ihrer Umwelt, um die Aufwendungen und die Erträge auf zehn Jahre vorherzusagen. Die Abzinsung dieser Mittelflüsse sowie des Restwerts ergeben den Verkehrswert.

Per 31. Dezember 2021 betrug der Marktwert des gesamten Liegenschaftsvermögens CHF 173'207'000. Der bei der Berechnung des Liegenschaftswerts angewandte Diskontierungssatz variiert zwischen 3.01 % und 3.41%.

### RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

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

Realstone fondation de placement ist von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreit.

Hingegen unterliegt die Stiftung der Grundstücksgewinnsteuer, der Handänderungssteuer sowie allfälliger zusätzlicher Liegenschaftssteuern (Artikel 80 Absatz 3 und 4 BVG).

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

# ANHÄNGE

## INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Direktes Eigentum an der Anlagegruppe **Realstone Wohnimmobilien Schweiz** zum 31.12.2021



	<b>Aïre 56 1203 Genf (GE)</b>	<b>Vieux-Bureau 104-106 1217 Meyrin (GE)</b>	<b>Petites-Fugues 2-4-6-8 1217 Meyrin (GE)</b>
<b>Typ</b>	Gemischte Bauten	Wohnbauten	Wohnbauten
<b>Wohnungen</b>	28	28	30
<b>Wohn. Fläche</b>	1'759 m2	1'850 m2	1'964 m2
<b>Komm. Fläche</b>	2'041 m2	-	-
<b>Bruttoerlöse</b>	662'463.00	519'246.00	637'049.00
<b>Mietertrag*</b>	681'036.00	519'444.00	640'284.00
<b>Anlagekosten</b>	19'335'402.44	13'163'554.19	16'475'813.79
<b>Verkehrswert</b>	19'810'000.00	14'380'000.00	16'930'000.00
<b>Rendite</b>	3.44%	3.61%	3.78%
<b>Jährl. Leerstände</b>	2.61%	0.05%	0.40%
<b>Leerstände Dez 21</b>	2.20%	0.00%	0.00%



	<b>Louis-Casaï 41 1220 Vernier (GE)</b>	<b>Traille 3-19-23-27-29-31-33 1213 Onex (GE)</b>	<b>Usine à Gaz 2-4 1219 Aïre (GE)</b>
<b>Typ</b>	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
<b>Wohnungen</b>	28	63	54
<b>Wohn. Fläche</b>	1'467 m2	3'867 m2	2'647 m2
<b>Komm. Fläche</b>	119 m2	-	210 m2
<b>Bruttoerlöse</b>	482'651.00	1'035'961.00	871'619.00
<b>Mietertrag*</b>	484'356.00	1'040'496.00	872'349.00
<b>Anlagekosten</b>	12'340'549.92	28'108'634.13	22'545'320.27
<b>Verkehrswert</b>	12'830'000.00	29'240'000.00	24'310'000.00
<b>Rendite</b>	3.78%	3.56%	3.59%
<b>Jährl. Leerstände</b>	0.10%	0.27%	0.01%
<b>Leerstände Dez 21</b>	0.00%	0.00%	0.00%

\*Jährliche Soll-Mietertrag am 31.12.2021

## ANHÄNGE

### INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE (Fortsetzung)

Direktes Eigentum an der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz zum 31.12.2021



Typ	Gemischte Bauten	Wohnbauten	Wohnbauten
<b>Wohnungen</b>	50	54	17
<b>Wohn. Fläche</b>	3'787 m2	4'875 m2	1'071 m2
<b>Komm. Fläche</b>	2'694 m2	-	-
<b>Bruttoerlöse</b>	692'691.20	617'225.00	14'223.10
<b>Mietertrag*</b>	1'199'970.00	979'008.00	294'516.00
<b>Anlagekosten</b>	25'170'495.70	23'042'218.65	7'428'939.00
<b>Verkehrswert</b>	25'210'000.00	23'090'000.00	7'407'000.00
<b>Rendite</b>	4.76%	4.24%	3.98%
<b>Jährl. Leerstände</b>	14.34%	5.43%	14.45%
<b>Leerstände Dez 21</b>	19.46%	5.19%	14.45%

\*Jährliche Soll-Mietertrag am 31.12.2021



## ANHÄNGE

### HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN

#### REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

##### Laufende Hypotheken und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021

Kreditart	Laufzeit		Betrag	Zins-
	von	bis	CHF	satz
<b>Verbindlichkeit unter einem Jahr:</b>				
Typ fix	10.12.2021	31.01.2022	7'000'000.00	0.20%
Typ fix	31.12.2021	31.01.2022	30'500'000.00	0.20%
<b>Total der kurzfristigen zinstragenden Hypotheken und anderer hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten</b>			<b>37'500'000.00</b>	

##### Hypotheken und andere Verbindlichkeiten mit Fälligkeit vor dem Jahresabschluss

Kreditart	Laufzeit		Betrag	Zins-
	von	bis	CHF	satz
<b>Verbindlichkeit unter einem Jahr:</b>				
Typ fix	30.11.2020	29.01.2021	34'350'000.00	0.20%
Typ fix	29.01.2021	01.03.2021	34'350'000.00	0.20%
Typ fix	01.03.2021	01.04.2021	33'850'000.00	0.20%
Typ fix	01.04.2021	30.04.2021	33'500'000.00	0.20%
Typ fix	30.04.2021	31.05.2021	30'800'000.00	0.20%
Typ fix	31.05.2021	30.06.2021	30'800'000.00	0.20%
Typ fix	30.06.2021	30.07.2021	30'800'000.00	0.20%
Typ fix	30.07.2021	31.08.2021	30'500'000.00	0.20%
Typ fix	31.08.2021	30.09.2021	30'500'000.00	0.20%
Typ fix	30.09.2021	29.10.2021	30'500'000.00	0.20%
Typ fix	29.10.2021	30.11.2021	30'500'000.00	0.20%
Typ fix	30.11.2021	31.12.2021	30'500'000.00	0.20%

## ANHÄNGE

---

### IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

#### **REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ**

##### **KÄUFE**

Standort	Adresse	Typ	Datum der Unterschrift	Preis CHF
Freiburg (FR)	Mon-Repos 5 à 5D-7-7A	Gebäude	27.04.2021	24'960'000.00
Givisiez (FR)	Mont Carmel 9 à 17	Gebäude	27.04.2021	23'000'000.00
Brent (VD)	Brent 27-29-31	Gebäude	10.12.2021	6'950'000.00
<b>Gesamtkäufe</b>				<b>54'910'000.00</b>

##### **VERKÄUFE**

---

Keine

### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Keine

# Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Realstone Fondation de Placement, Genf

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Realstone Fondation de Placement bestehend aus Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang auf den Seiten 3,5 bis 18 für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

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 die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle 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 den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

---

*PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone: +41 58 792 91 00, Téléfax: +41 58 792 91 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)*

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Mathilde de La Pomélie  
Revisionsexpertin

Genève, 22. April 2022

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