REALSTONE
FONDATION DE PLACEMENT

Jahresbericht
2020

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

INHALT

Organisation und Organe 3

Jahresbericht 4

Kennzahlen 5
- Kennziffern 5
- Perfomance 5

Jahresrechnung 2020 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 Rechnungsgrundstäze 14
- Inventar der Grundstücke 15
- Hypotheken und andere Verbindlichkeiten 16
- Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe 17
- Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 17
- Bericht der Revisionsstelle 18

ORGANISATION UND ORGANE

STIFTUNGSRAT

Edouard DUBUIS
Präsident und Verwaltungsratsdelegierter

Pierre MENOUX
Vizepräsident

Didier RAPP
Mitglied

DELEGIERTE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Realstone SA
Lausanne

Verwaltungsrat:
- Herr Yann Wermeille
  Präsident

- Herr Michael Kümin
  Vizepräsident (bis 10.12.2020)

- Herr Yvan Schmidt
  Verwaltungsrat (bis 10.12.2020)
  Vizepräsident (ab 10.12.2020)

- Herr Esteban Garcia
  Verwaltungsrat (ab 10.12.2020)

Geschäftsleitung:
- Herr Julian Reymond
  CEO

- Herr Alberto Simonato
  Direktor (ab 10.12.2020)

- Herr Diego Reyes
  Stellvertretender Direktor (bis 10.12.2020)

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers SA
Genf

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest Partner AG
Genf

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

Grange & Cie SA
Genf

AUFSICHT

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV

JAHRESBERICHT

Liebe Anleger,

Das Jahr 2020 war geprägt von der Covid-19-Pandemie sowie von den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Wirtschaft. Trotz dieser aussergewöhnlichen Situation kann die Realstone Anlagestiftung auf ein rundum gelungenes erstes Geschäftsjahr zurückblicken. Denn die erste Kapitalbeschaffung zur Finanzierung des Erwerbs von 5 Wohngebäuden im Kanton Genf erfolgte zwischen Dezember 2019 und Anfang März 2020, nur wenige Tage bevor der Bundesrat den Teillockdown für die Schweiz verfügte. Mit dieser Transaktion über einen Betrag von CHF 80 Millionen konnten wir eine solide Basis für die Weiterentwicklung unseres zukünftigen Portfolios schaffen.

Anfang Oktober nahm die Stiftung eine zweite Kapitalbeschaffung vor für den Erwerb eines sechsten Objekts im Kanton Genf im Wert von CHF 21 Millionen, wodurch das Bruttovermögen des Portfolios auf CHF 110 Millionen anstieg.

Am 31. Dezember 2020 zählt die Stiftung bereits 24 angeschlossene Vorsorgeeinrichtungen und mit einer Eigenkapitalrendite von 3% entspricht die Finanzleistung nach nur 9 Monaten den mittelfristigen strategischen Zielvorgaben Dieses Resultat wurde untermauert von einem Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 1'027.12 zum 31.12.2020, was einer Performance von 2.71% auf 9 Monate entspricht.

Im 4. Quartal hat der Stiftungsrat die notwendigen Planungsvorkehrungen für eine Kapitalerhöhung im April 2021 getroffen.

Das Ziel dieser Erhöhung war die Erweiterung des Portfolios sowie die geografische Diversifizierung ausserhalb des Kantons Genf. Die beim Erwerb der Immobilien bevorzugten Regionen sind die Genferseeregion sowie die Ballungszentren auf der Achse Lausanne – Zürich.

Im Namen der Realstone Anlagestiftung danken wir Ihnen für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen dieses ersten Jahresberichts.

KENNZAHLEN

KENNZIFFERN

Realstone Wohnimmobilien Schweiz	**31.12.2020**
Gesamtvermögen	110 461 054.38
Nettovermögen	75 101 955.01
Verkehrswert der Liegenschaften	109 670 000.00
Nettoinventarwert je Anspruch	1 027.12
Ausschüttung	-
Anzahl der Ansprüche im Umlauf	73 119

PERFOMANCE

Realstone Wohnimmobilien Schweiz	**31.12.2020**
Mietausfallquote	0.91%
Fremdfinanzierungsquote	31.32%
Bertriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	50.97%
Betriebsaufwandquote (TER ISA GAV)	0.65%
Betriebsaufwandquote (TER ISA NAV)	0.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.71%
Rendite des investierten Kapitlas (ROIC)	1.94%
Ausschüttungsrendite	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A
Anlagerendite	2.71%

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

REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

VERMÖGENSRECHNUNG

AKTIVEN	31.12.2020 CHF
Umlaufvermögen	
Flüssige Mittel	697 432.67
Aktive Rechnungsabgrenzungen	93 621.71
Gesamtumlaufvermögen	791 054.38
Anlagevermögen	
Fertige Bauten (inkl. Land)	109 670 000.00
Gesamtanlagevermögen	109 670 000.00
Gesamtvermögen	110 461 054.38
PASSIVEN	
Fremdkapital	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	166 797.77
Passive Rechnungsabgrenzungen	842 301.60
Hypothekarschulden	34 350 000.00
Gesamtfremdkapital	35 359 099.37
Nettovermögen vor latente Steuern	75 101 955.01
Geschätzte Latentesteuern	-
Nettovermögen	75 101 955.01
Veränderung des Nettovermögens	
Nettovermögen zu Beginn der Periode	-
Zeichnungen	73 119 000.00
Gesamterfolg der Periode	1 982 955.01
Nettovermögen am Ende der Periode	75 101 955.01
	Anzahl
Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	-
Zeichnungen	73 119
Rücknahmen	-
Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	73 119
Nettoinventarwert je Anspruch	**1 027.12**

REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

ERFOLGSRECHNUNG

	16.12.2019 bis 31.12.2020 CHF
Mietertrag Netto	
Soll-Mietertrag	2 930 287.00
Minderertrag Leerstand	-26 654.20
Gesamtmietertrag Netto	2 903 632.80
Unterhalt Immobilien	
Instandhaltung	-60 932.65
Ordentliche Instandsetzung	-170 960.15
Ausserordentliche Instandsetzung	-98 986.79
Gesamtunterhalt Immobilien	-330 879.59
Operativer Aufwand	
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-240 315.88
Versicherungen	-38 415.95
Bewirtschaftungshonorare	-137 701.00
Vermietungs- und Insertionskosten	-1 899.10
Steuern und Abgaben	-149 700.55
Abschreibungen auf Liegenschaften	-147 500.00
Bankgebühren	-10 817.07
Operativer Aufwand Gesamt	-726 349.55
Operatives Ergebnis	**1 846 403.66**
Sonstige Erträge	
Übrige Erträge	26 565.02
Sonstige Erträge Gesamt	26 565.02
Finanzierungsaufwand	
Hypothekarzinsen	-47 506.90
Gesamtfinanzierungsaufwand	-47 506.90

REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

ERFOLGSRECHNUNG (Fortsetzung)

	16.12.2019 bis 31.12.2020 CHF
Verwaltungsaufwand	
Vergütung an die delegierte Geschäftsführung	-311 097.00
Vergütung an die Depotbank	-32 310.00
Schätzungs- und Revisionensaufwand	-37 264.20
Stiftungsratsaufwand	-98 002.45
Übriger Verwaltungsaufwand	-24 244.85
Gesamtverwaltungsaufwand	-502 918.50
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	
Einkauf in laufende Ertäge bei der Ausgabe von Ansprüchen	109 730.64
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche Gesamt	109 730.64
Nettoertrag	**1 432 273.92**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-
Realisierter Erfolg	**1 432 273.92**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	550 681.09
Gesamterfolg der Periode	1 982 955.01

AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag der Periode	1 432 273.92
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	**1 432 273.92**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-
Vortrag auf neue Rechnung	**1 432 273.92**

REALSTONE ANLAGESTIFTUNG

WIDMUNGSKAPITAL

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	100 000.00	100 000.00
Total Aktiven	100 000.00	100 000.00
PASSIVEN		
Widmungsvermögen	100 000.00	100 000.00
Erfolg Geschäftsjahr	-	-
Gewinnvortrag	-	-
Total Stiftungskapital	100 000.00	100 000.00

ERFOLGSRECHNUNG

	2020 CHF	2019 CHF
ERTRAG		
Total Ertrag	-	-
AUFWAND		
Total Aufwand	-	-

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 Kontroille 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 aus folgenden Mitgliedern zusammen:
- Herr Edouard Dubuis, Präsident und Verwaltungsratsdelegierter
- Herr Pierre Menoux, 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.

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 einem qualifizierten externen Vertreter, namentlich an die Grange & Cie SA in Genf übertragen.

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 Integritätvorschriften für das Period.

Retrozession und Entschädigungen

Die Anlagegruppe profitierte nicht davon Retrozessionen in der Periode.

Vermögensverwaltung

Das Stiftungsvermögen am 31. Dezember 2020 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

Vergütung an die delegierte Geschäftsführung:	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
- Verwaltungsgebühr	0.48%	0.35%
- Gebühren bei Ankauf/Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
- 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	N/A
- Aufwände für die Liegenschaftsbewirtschaftung	6.00%	4.00%

Vergütung an die Depotbank:	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
- Verwaltung, Titelaufbewahrung, Zahlungsverkehr und Überwachung	0.0025% (min. CHF 30'000.-)	min. CHF 30'000

Sacheinlagen

Keine Sacheinlagen während des Geschäftsjahres

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 2020 betrug der Marktwert des gesamten Liegenschaftsvermögens CHF 109'670'000. Der bei der Berechnung des Liegenschaftenwerts angewandte Diskontierungssatz variiert zwischen 3.11 % und 3.52%.

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 Kaptialsteuer 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.

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Direktes Eigentum an der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz zum 31.12.2020

	Aïre 56 1203 Genf (GE)	Vieux-Bureau 104-106 1217 Meyrin (GE)	Petites-Fugues 2-4-6-8 1217 Meyrin (GE)
Typ	Gemischte Bauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	28	30
Wohn. Fläche	1'759 m2	1'850 m2	1'964 m2
Komm. Fläche	2'041 m2	-	-
Bruttoerlöse	537 210.70	420 403.40	504 830.15
Mietertrag*	677 124.00	520 068.00	637 404.00
Anlagekosten	19 158 560.54	10 962 018.59	16 430 682.65
Verkehrswert	18 980 000.00	12 320 000.00	16 270 000.00
Rendite	3.57%	4.22%	3.92%
Jährl. Leerstände	1.39%	0.43%	2.46%
Leerstände Dez 20	2.49%	0.30%	0.55%

	Louis-Casaï 41 1220 Vernier (GE)	Traille 3-19-23-27-29-31-33 1213 Onex (GE)	Usine à Gaz 2-4 1219 Aïre (GE)
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	63	54
Wohn. Fläche	1'467 m2	3'867 m2	2'647 m2
Komm. Fläche	119 m2	-	210 m2
Bruttoerlöse	389 324.75	836 247.55	215 616.25
Mietertrag*	480 156.00	1 037 616.00	871 005.00
Anlagekosten	12 316 250.85	27 832 236.43	22 419 569.85
Verkehrswert	12 090 000.00	27 070 000.00	22 940 000.00
Rendite	3.97%	3.83%	3.80%
Jährl. Leerstände	0.00%	0.54%	0.00%
Leerstände Dez 20	0.00%	0.19%	0.00%

**Jährliche Soll-Mietertrag am 31.12.2020*

HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN

REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

Laufende Hypotheken und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2020

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zins-satz
Verbindlichkeit unter einem Jahr:				
Typ fix	30.11.2020	29.01.2021	34 350 000.00	0.20%
Total der kurzfristigen zinstragenden Hypotheken und anderer hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten			**34 350 000.00**	

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten mit Fälligkeit vor dem Jahresabschluss

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zins-satz
Verbindlichkeit unter einem Jahr:				
Typ fix	11.03.2020	30.04.2020	28 700 000.00	0.20%
Typ fix	30.04.2020	29.05.2020	25 700 000.00	0.20%
Typ fix	29.05.2020	30.06.2020	25 700 000.00	0.20%
Typ fix	24.06.2020	31.07.2020	1 750 000.00	0.20%
Typ fix	30.06.2020	31.07.2020	25 700 000.00	0.20%
Typ fix	31.07.2020	31.08.2020	27 450 000.00	0.20%
Typ fix	31.08.2020	30.09.2020	27 450 000.00	0.20%
Typ fix	30.09.2020	30.10.2020	27 450 000.00	0.20%
Typ fix	08.10.2020	30.11.2020	7 900 000.00	0.20%
Typ fix	30.10.2020	30.11.2020	27 450 000.00	0.20%

ANHÄNGE

IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

REALSTONE WOHNIMMOBILIEN SCHWEIZ

KÄUFE

Standort	Adresse	Typ	Datum der Unterschrift	**Preis CHF**
Genf, GE	Aïre 56	Gebäude	09.03.2020	17 800 000.00
Meyrin, GE*	Vieux-Bureau 104-106	Gebäude	09.03.2020	11 600 000.00
Meyrin, GE	Petites-Fugues 2-4-6-8	Gebäude	09.03.2020	15 300 000.00
Vernier, GE	Louis-Casaï 41	Gebäude	09.03.2020	11 500 000.00
Onex, GE	Traille 3-19-23-27-2-31-33	Gebäude	09.03.2020	25 800 000.00
Aïre, GE	Usine à Gaz 2-4	Gebäude	08.10.2020	21 000 000.00
Gesamtkäufe				103 000 000.00

** Der angegebene Kaufpreis entspricht dem Betrag gemäß der Kaufvertag. Der Kaufvertrag sollte der Verkäufer Arbeiten in Höhe von rund CHF 1.5 Mio. durchführen, um das Gebäude den Energiestandards anzupassen. Der Verkäufer wollte die Arbeiten nicht ausführen und erstattete der Stiftung den Betrag von CHF 1.5 Mio. Der Kaufpreis dieses Gebäudes nach dieser Rückzahlung beträgt daher CHF 10.1 Mio.*

VERKÄUFE

Keine

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 27. April 2021 erwarb die Realstone Fondation de Placement (Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz) zwei Gebäude im Kanton Freiburg für insgesamt CHF 47'960'000 (Sacheinlagen eines neuen Investors).

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Realstone Fondation de Placement, Genf

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionstelle haben wir den Jahresabschluss einschließlich der Vermögensrechnung und der Gewinn- und Verlustrechnung des Investmentvermögens sowie den Anhang (Seiten 3,5 bis 17) für den Zeitraum vom 16. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2020 ge-prüft. Darüber hinaus haben wir die Vermögensrechnung und die Gewinn- und Verlustrechnung des Kernvermögens sowie den Anhang für das am 31. Dezember 2020 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 des Anlagevermögens für die Zeit vom 16. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2020 und die Jahresrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde 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

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, 28. April 2021

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.