

RSP

RSP REALSTONE
SWISS PROPERTY

ISIN-NR. CH0039415010 / SIX TICKER-SYMBOL RSPF

6. JAHRESBERICHT

PER 31. MÄRZ 2014



REALSTONE

0 %

Vom Anleger gezahlte Liegenschaftssteuer

Inhalt

Einleitung	3
Organisation	5
Mitteilung des Präsidenten	7
Geschäftsbericht 2013 - 2014	9
Bilanz	14
Erfolgsrechnung	15
Hypothekarische Verbindlichkeiten	16
Vergütungssätze	17
Dividendenausschüttung	17
Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts (NIW)	19
Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe	20
Liegenschaftenbestand des Fonds	22
Beschreibung der Liegenschaften	24
Der Fonds in Kürze	28
Bericht der Revisionsstelle	30

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Übersetzung.

Bei allfälligen Unstimmigkeiten gilt der französische Originaltext.

Made with Reports-app.com

Gedruckt auf ökologischem FSC-Papier.

CHF 3.80

Steuerfreie Dividende

Einleitung

Realstone Swiss Property ist ein nach schweizerischem Recht errichteter, dem Publikum zugänglicher Immobilienfonds, der in Wohnliegenschaften investiert. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung *Realstone SA* in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, der Waadtländer Kantonalbank (BCV) in Lausanne, ausgearbeitet.

Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) bewilligt. 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 sowie in ihrem eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Fondsleitung

Realstone SA
Av. du Théâtre 7
CH-1005 Lausanne

Depotbank

Waadtländer Kantonalbank (BCV)
Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne

CHF 671'310'484.-

Gesamtfondsvermögen per 31. März 2014

Organisation

Verwaltungsrat

Esteban Garcia Präsident, lic. iur., Diplom in Bankrecht, Lausanne

Charles de Bavier Rechtsanwalt, Partner der Kanzlei de Pfyffer Avocats, Genf

Hannes Ehrensperger Architekt, Partner des Architekturbüros CCH Architecture et Design SA, Lausanne

Christian Niels Verwaltungsratsmitglied der Rilsa SA, Liegenschaftsverwaltung, Lausanne

Geschäftsleitung

Hervé Mützenberg CEO, lic. HEC, dipl. Steuerexperte, dipl. Finanzanalyst und Vermögensverwalter (CIIA)

Pierre Menoux Direktor, Immobilienberater, dipl. Architekt EPFL

Sandra Pelichet Michel Direktorin, Compliance Officer, lic. iur., Lausanne

Philippe Frossard Direktor, Buchhaltung & Logistik

Schätzungsexperten

Martin-Paul Broennimann Architekt und Partner des Architektur und Städtebaubüros Broennimann SA, Genf

Olivier Bettens Architekt EPFL, Lausanne

Nabil Aziz Dipl. Bauing. EPFL, MBA HEC, Partner bei Wüest & Partner, Genf

Pascal Marazzi MRICS, dipl. Arch. ETH, Partner bei Wüest & Partner, Zürich

Jörg Reinecke Betriebsökonom HWV, dipl. Immobilien-Treuhänder svIT, Direktor bei Balmer-Etienne AG, Luzern

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA 1003 Lausanne

Bilfinger Real Estate AG 8304 Wallisellen

Brollet SA 1227 Carouge

De Rham & Cie SA 1001 Lausanne

Eisenegger Treuhand AG 8105 Regensdorf

Foncia Léman SA 1002 Lausanne

Foncia Fribourg SA 1630 Bulle

Foncia Riviera SA 1800 Vevey

Gerama SA 1700 Freiburg

Gérance Esplanade SÀRL 2302 La Chaux-de-Fonds

H & B Real Estate AG 8004 Zürich

Immobilia-Factory GMBH 9326 Horn

Lindenpark AG 6003 Luzern

Marmillod SA 1010 Lausanne

Millennium Immobilien & Consulting GMBH 5103 Wildegg

Naef Immobilier Genève SA 1206 Genf

Pro Logement SA 1040 Echallens

Régie du Rhône SA 1026 Echandens

Société Privée de Gérance SA 1208 Genf

Thoma + Cristuzzi Immobilien Management AG St-Gallen

Weck, Aeby & Cie SA 1700 Freiburg

Depotbank

Waadtländer Kantonalbank (BCV) - Place St-François 14, 1001 Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG

CHF 114.29

Nettoinventarwert des Fonds per 31. März 2014

Mitteilung des Präsidenten

Nach Abschluss seines 6. Geschäftsjahres beträgt das Gesamtvermögen des Immobilienfonds Realstone Swiss Property CHF 671.3 Millionen, das in 13 Kantonen angelegt ist. Die kontrollierte Wachstumsstrategie hat es ermöglicht, die Diversifizierung durch Investitionen in 5 neuen Kantonen auszubauen und den Verschuldungsgrad zu reduzieren.

Im Geschäftsjahr 2013–2014 fanden umfangreiche Aktionen zur Verjüngung des Liegenschaftenbestands statt, wie z.B. Renovationsarbeiten. Hierdurch wird nachhaltiger Wert für Anleger und Mieter des bestehenden Immobilienparks geschaffen. Das schlägt sich in einer verbesserten Rendite der renovierten Liegenschaften für die Anleger nieder, während die Mieter von komfortabler ausgestatteten Wohnungen und geringeren Nebenkosten profitieren.

Auch die Umsetzung von Bauprojekten trägt zur Verjüngung des Liegenschaftenbestands bei. So hat der Fonds beispielsweise ein sehr attraktives Bauprojekt in Ostermundigen erworben, ganz in der Nähe von Bern Wankdorf, einem der Entwicklungsschwerpunkte des Kantons Berns. Der Liegenschaftenbestand wird durch den Bau von 143 Wohnungen in 3 Gebäuden ergänzt.

Die Anlagestrategie des Fonds beruht darauf, bestehende Immobilien und vor allem Wohnobjekte in urbanen Zentren oder in der näheren Umgebung von grossen Wirtschaftsräumen zu erwerben. Diese strategische Ausrichtung zielt darauf ab, der Siedlungsverdichtung vorzugreifen, die in den Schweizer Städten unweigerlich stattfinden wird.

Das Hauptziel des Fonds für die kommenden Jahre ist, das Potenzial für die Dividendenausschüttungen zu verstärken. Hierzu setzt er auf die Schaffung von nachhaltigem Wert und eine proaktive Bewirtschaftung der Liegenschaften.

Diese positiven Entwicklungen sind das Ergebnis der guten Teamarbeit. An dieser Stelle sei daher allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren Zusammenhalt gedankt. Mein besonderer Dank gilt auch unseren Anlegern, die uns ihr Vertrauen schenken und bei unserer Arbeit unterstützen.

Esteban Garcia,
Präsident des Verwaltungsrats der Realstone SA

59.29 %

Fondsperformance vom 25. Juni 2008 bis 31. März 2014

(Kumulierte Fondsperformance nach Wiederanlage der Dividende)

Fondsvermögen

Das Gesamtvermögen des Immobilienfonds betrug per 31. März 2014 CHF 671.3 Millionen gegenüber CHF 564.1 Millionen am 31. März 2013. Diese Steigerung ist einer detaillierten Analyse zu verdanken, die den Kauf von 7 Objekten für insgesamt CHF 74.7 Millionen ermöglichte, darunter ein Immobilienprojekt in der Region Bern sowie die komplette Renovation von 3 Liegenschaften des bereits existierenden Immobilienparks für einen Gesamtkostenaufwand von CHF 11.1 Millionen. Diese Investitionen wurden durch die erfolgreich im September 2013 durchgeführte Kapitalerhöhung von CHF 87.3 Millionen finanziert. Gleichzeitig wurde damit der Verschuldungsgrad auf 32.5% gesenkt, gegenüber 37.2% im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Nettoinventarwert (NIW) steigerte sich ebenfalls von CHF 113.48 auf CHF 114.29 per 31. März 2014, was einem Zuwachs von 0.7% nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.80 je Anteil entspricht. Diese Steigerung ist auf die positive Entwicklung des Immobilienmarkts und die Aufwertung der bestehenden Liegenschaften durch Renovations- und Umbauarbeiten zur Erhöhung der Energieeffizienz zurückzuführen, ebenso wie auf die optimale Nutzung der Mietreserve.

Geschäftsjahresergebnis

Der Gesamtertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 11.7% auf CHF 31.3 Millionen. Diese Zunahme ist grösstenteils auf die Mieteinnahmen durch die zuletzt erworbenen Gebäude zurückzuführen. Der Soll-Mietertrag der am 31. März 2014 bestehenden Liegenschaften betrug CHF 35.8 Millionen und stieg damit um 14.9% gegenüber CHF 31.1 Millionen am Ende des vorherigen Geschäftsjahres. Die Differenz zwischen dem Soll-Mietertrag und den Mietzinseinnahmen ist der Minderertrag. Dieser erklärt sich durch die fehlenden Mieteinnahmen bei den Gebäuden, die renoviert wurden, sowie durch den Erwerb von Liegenschaften während des Geschäftsjahres.

Der Gesamtaufwand ist um 14.1% gestiegen und beläuft sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 18.6 Millionen. Somit macht der Gesamtaufwand 59.5% des Gesamtertrags aus, gegenüber 58.3% am 31. März 2013.

Diese Zunahme beruht insbesondere auf einem Anstieg der Aufwendungen für Unterhalt, Reparaturen und Immobilienverwaltung, die von 22.8% auf 25.1% des Gesamtertrags anstiegen. Die Hypothekarzinsen und direkten Steuern belaufen sich auf 12.2% bzw. 11.2% des Gesamtertrags.

Die Betriebsaufwandsquote im Verhältnis zum Nettovermögen (TER NAV) verbesserte sich von 1,43% im Vorjahr auf 1,34%. Die Betriebsaufwandsquote im Verhältnis zum Bruttovermögen (TER GAV) verbesserte sich ebenfalls von 0,97% auf 0,86%.

Der Reingewinn stieg um 8.3% auf CHF 12.7 Millionen gegenüber CHF 11.7 Millionen am 31. März 2013. Für dieses Übergangsjahr, das durch umfangreiche Arbeiten zur Verjüngung des Immobilienbestands geprägt war, musste aus dem Ergebnisvortrag geschöpft werden, um die gleiche Dividende wie im Vorjahr gewährleisten zu können, d.h. CHF 3.80 pro Anteil. Folglich beläuft sich die Payout Ratio am 31. März 2014 auf 103,3%.

Anlagerendite

Die Anlagerendite beträgt 4.06% gegenüber 5,17% im Vorjahr.

Seit seiner Auflegung erzielt der Fonds Realstone Swiss Property eine durchschnittliche Anlagerendite von 5,5%, was auch auf die attraktive Dividendenausschüttung von CHF 3.80 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2013-2014 zurückzuführen ist. Eine regelmässige und hohe Ausschüttungsquote gehört zu den obersten Zielen des Fonds. Durch die Bauprojekte und die Renovation der Liegenschaften wird das zukünftige Ausschüttungspotenzial für die Anleger verstärkt.

Liegenschaftenbestand

Während des Geschäftsjahres 2013-2014 hat der Fonds seine geographische Diversifizierung verbessert und Liegenschaften in 5 neuen Kantonen gekauft, die sich vor allem in der Deutschschweiz befinden. Durch Renovationsarbeiten und den Erwerb eines Bauprojekts in Ostermündingen (BE) bestätigt der Fonds auch seine Absicht, das wirtschaftliche Alter seines Immobilienparks verjüngen zu wollen.

Die Anlagepolitik für den Erwerb von Immobilien basiert auf einer fundierten und objektiven Marktanalyse. Das Hauptkriterium ist der Standort der Objekte in urbanen Zonen. Weitere wichtige Aspekte sind zum Beispiel auch das Wachstumspotenzial der Region in Bezug auf Arbeitsstellen, die Marktdaten für Mietabschlüsse und Transaktionen oder die Besteuerung.

Neuerwerb von bestehenden Liegenschaften

Die sechs Objekte, die der Fonds im Laufe des Geschäftsjahres für insgesamt CHF 68.9 Millionen erworben hat, werden dem Liegenschaftenbestand einen zusätzlichen Soll-Mietertrag in Höhe von CHF 4.1 Millionen einbringen, was einer durchschnittlichen Bruttorendite von 5.9% entspricht.

Das erste im Geschäftsjahr 2013-2014 gekaufte Objekt befindet sich im goldenen Dreieck (Bern, Basel und Zürich), genauer gesagt in Pratteln (Kanton Basel-Landschaft). Es umfasst 3 Wohnhäuser mit 124 Wohnungen und 105 Parkplätzen. Das Basler Stadtzentrum ist innerhalb von 20 Minuten mit dem Zug erreichbar. In dieser Region gibt es über 290'000 Arbeitsstellen, die in weniger als 30 Minuten erreicht werden können. Zwei weitere Wohngebäude mit 24 Wohnungen in Dällikon bei Zürich verstärken unsere Präsenz in dieser Region. Dieses Objekt verfügt über eine hohe Mietzinsreserve und Verdichtungspotenzial.

Im Hinblick auf "Core-Investitionen", d.h. Objekte, die sich in grossen Städten befinden, hat der Fonds zwei weitere Gebäude erworben. Das erste befindet sich im Stadtzentrum von St. Gallen in einem Wohngebiet in der Nähe vom Bahnhof und umfasst 13 Mietwohnungen. Das zweite ist in Lausanne (VD) und verfügt über 41 Studios, die dem Waadtländer Universitätsspital (CHUV) vermietet werden. Dieses Gebäude besitzt Aufstockungspotenzial, was gerade analysiert wird.

Zur geographischen Diversifizierung, hat der Fonds ein Objekt vom Typ "Value-added" im Kanton Thurgau erworben. Das Gebäude befindet sich in Amriswil (TG) in der Nähe des Bahnhofs und umfasst 12 Mietwohnungen, 2 Geschäfte und 3 Büros.

Die zuletzt erworbene Immobilie in Saxon (Wallis) ist ein Investment vom Typ "Opportunistic". Dieses Objekt ist

seit dem 1. Dezember 2013 vermietet und erzielt eine Bruttorendite von 6.28% im Verhältnis zum Kaufpreis. Der Mieter ist eine Spezialklinik für Orthopädie, die dank minimal invasiver Operationstechniken kostensparendere und doch qualitativ hochwertige Behandlungen bietet.

Verjüngung des Liegenschaftenbestands

Im Rahmen seiner Wertschöpfungsstrategie für Anleger und Mieter renoviert der Fonds punktuell die Liegenschaften mit einer Mietreserve und führt Umbauarbeiten durch.

Dieses Geschäftsjahr ist geprägt von umfangreichen Aktionen zur Verjüngung des Liegenschaftenbestands: Der Anteil der Objekte, die renoviert wurden, betrug am 31. März 2014 11.4% des Gesamtfondsvermögens. Hierdurch verringerte sich das wirtschaftliche Alter der Objekte: Innerhalb der letzten 4 Jahre ist das Durchschnittsalter des Liegenschaftenbestands von 32 auf 28 Jahre gefallen.

Während des Geschäftsjahres wurden beispielsweise 15 Studios und 2 Dachwohnungen des Gebäudes in der Bruggerstrasse 44 in Baden (AG) komplett renoviert. Das gilt auch für die technischen Installationen. Durch diese Arbeiten erhöhte sich der Soll-Mietertrag um 23.8%, was einem Return on Investment (ROI) von 9.4% entspricht. Beim Wohnhaus in der General-Guisan-Strasse 37-45 in Aarau (AG) wurden 40 von 71 Wohnungen komplett renoviert. Diese Vorgehensweise ist ein Paradebeispiel dafür, wie Realstone seinen Liegenschaftenbestand durch Renovationsarbeiten bei einem Mieterwechsel aufwertet. Ein wichtiger Punkt ist auch, dass die Nachfrage nach renovierten Wohnungen hoch bleibt, obwohl die Mieten nach Abschluss der Bauarbeiten steigen.

Durch die regelmässigen und gezielten Renovationsarbeiten wird die Qualität des Liegenschaftenbestands laufend verbessert. Das kommt sowohl den Anlegern zugute, die in den Fonds investieren, als auch den Mietern, deren Wohnungen komfortabler sind und die niedrigere Nebenkosten haben.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2013-2014 hat der Fonds drei Objekte vollständig renoviert. Es handelt sich um zwei Gebäude in der Region Basel, die im Februar 2013 erworben wurden: Das Wohnhaus in der Hochstrasse 66

in Basel (BS) (Übergabe Ende März 2014, seit dem 1. April 2014 komplett vermietet), sowie zwei Wohnhäuser in der Therwilerstrasse 10, 12 in Münchenstein (BL), die RSP Ende September 2014 erhalten hat. Das dritte Objekt in Genf (GE), Place de l'Université 4, 6, wurde vollständig umgebaut: Das Geschäftsgebäude mit 2'424 m² Fläche und einem einzigen Mieter wurde in Büros mit mehreren Mietern umgewandelt. Es gibt jetzt 11 modulare Büroflächen von 200 bis 400 m².

Der Fonds verfolgt hier ein doppeltes Ziel: Präsenz im Kanton Bern sowie Senkung des Durchschnittsalters seines Liegenschaftenbestands. Deshalb hat er in Ostermundigen in unmittelbarer Nähe des Wachstumsgebiets Bern Wankdorf ein Bauprojekt für 143 Wohnungen und 900 m² Geschäftsfläche erworben. Für 2020 ist eine Tramlinie zur Innenstadt Bern mit einer Haltestelle vor dem Gebäude geplant. Die Übergabe dieser 3 Immobilien, die nach Minergie-Standards gebaut werden, ist für das 1. Quartal 2016 vorgesehen. Diese Wohnungen sind für Singles, junge Paare, Familien und Senioren: Es gibt 50 Wohnungen, die der SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) entsprechen. So wird die soziale Mischung und eine Diversifizierung der Einnahmequellen gewährleistet.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote liegt aktuell bei 32.5% gegenüber 37.2% am 31. März 2013. Während des Geschäftsjahres hat der Fonds die relativ niedrigen Zinsen genutzt, um die Rückzahlung seiner Hypothekarschulden langfristiger zu staffeln und so das Zinsrisiko zu senken.

Der durchschnittliche gewichtete Hypothekarzinsatz des Fonds beträgt 1.84% gegenüber 1.76% im Vorjahr. Dieser leichte Anstieg widerspiegelt die langfristige Staffelung der Hypothekarschulden und bedeutet für die Anleger eine verbesserten Schutz vor einem allfälligen Zinsanstieg.

Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate umfasst die leerstehenden, zur Vermietung verfügbaren Wohnungen, die Leerstände wegen Renovationsarbeiten sowie die Schuldnerausfälle. Die Mietzinsausfallrate des Fonds stieg von 3.64% auf

7.56%. Diese Zunahme ist hauptsächlich auf die Renovationsarbeiten an den Wohnungen zurückzuführen, deren Mietzinsausfallquote per 31. März 2014 bei 4.19% lag.

Ausblick

Für den Schweizer Immobilienmarkt ist das wirtschaftliche Umfeld stabil, insbesondere dank der Wachstumsaussichten für das BSP und das, obwohl Unsicherheiten im Hinblick auf die Rahmenbedingungen, wie z.B. die Besteuerung von juristischen Personen, bestehen.

Der positive Trend der Preise auf dem Schweizer Wohnimmobilienmarkt setzt sich fort. In der Schweiz bleibt die Nachfrage nach Wohnungen hoch. Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass der Schwerpunkt des Fonds auf Wohnimmobilien liegt (70%). Demgegenüber leidet der Markt für Geschäftsliegenschaften durch das grosse Angebot von Immobilien ausserhalb der urbanen Zentren oder grossflächigen Objekten mit Einzelmietern. Diese Situation hat nur beschränkte Auswirkungen auf den Fonds, der nur punktuell in Gewerbeimmobilien investiert und seinen Schwerpunkt auf Objekte in den urbanen Zentren ausrichtet.

Der Soll-Mietertrag des Liegenschaftenbestands wird sich dank der Renovationsarbeiten an den bestehenden Objekten und aufgrund der Akquisitionen positiv entwickeln und erhöhen. Damit wird sich das zukünftige Dividendenpotenzial des Fonds noch verstärken.

Realstone setzt auch weiterhin seine Politik fort, regelmässig Dividenden auszuschütten und gleichzeitig die Steuervorteile für die Anteilhaber zu gewährleisten.

Das strategische Ziel des Fonds besteht darin, nachhaltigen Wert für die Anleger und Mieter zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden hauptsächlich Wohnimmobilien in urbanen Zentren oder in unmittelbarer Nähe von grossen Städten erworben. Ausserdem kann der Fonds in Bauprojekte für Immobilien investieren, wenn die Rendite der neuen Immobilien attraktiver ist als diejenige von existierenden Objekten. Der Fonds investiert auch gezielt in Unterhalts- und Renovationsarbeiten, um die Qualität des

Liegenschaftensbestands zu verbessern und das bestehende Verdichtungspotenzial zu nutzen. Diese Investitionen zur Reduzierung des wirtschaftlichen Alters der Liegenschaften ermöglichen es, den Wert der Immobilien zu steigern und ihren Energieverbrauch zu senken. Der Fonds ist sehr präsent in urbanen Zonen und möchte Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten bieten. Damit greift er der unumgänglichen Siedlungsverdichtung vor, die in den Schweizer Städten stattfinden wird.

Besteuerung

Der Fonds *Realstone Swiss Property* ist direkter Grundeigentümer der Liegenschaften. Als solcher ist er für die Immobilienerträge und das Vermögen selbst steuerpflichtig. Die auf ihn anwendbaren Steuersätze sind in der Regel niedriger als jene für natürliche und juristische Personen. Für die Anteilhaber sind sie hingegen steuerfrei. Ausserdem werden die Erträge ohne Abzug der Verrechnungssteuer ausgeschüttet. Die Anteilhaber haben nur auf Wertschriftenerträge und auf

den beweglichen Teil des Fondsvermögens Steuern zu entrichten. Im Berichtsjahr gab es zwei Ausschüttungen: Die erste Ausschüttung von CHF 1.90 pro Anteil erfolgte am 12. September 2013, die zweite von CHF 1.90 pro Anteil am 20. März 2014. Insgesamt wurden für das am 31. März 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr 2014 CHF 3.80 pro Anteil an die Anleger ausgeschüttet. Diese Ausschüttungen stammen ausschliesslich aus Immobilienerträgen und sind daher für den Anleger steuerfrei. Zudem stellt der Verkauf der Vorzugszeichnungsrechte durch die Anleger, die nicht an der Kapitalerhöhung Ende September 2013 teilgenommen haben, einen nicht steuerbaren Kapitalgewinn dar.

Der zur Berechnung der Vermögens- oder Kapitalsteuer für die Steuerperiode 2013 geltende Steuerwert pro Anteil beträgt CHF 0.99, während der Schlusskurs der Anteile am 31. Dezember 2013 CHF 120.50 betrug. Die offizielle Kursliste der Eidgenössischen Steuerverwaltung, in der diese Angaben aufgeführt sind, kann von der Website www.realstone.ch heruntergeladen werden.

1.84 %

Vom Fonds gezahlter durchschnittlicher Hypothekarzins

Bilanz

CHF	am 31.03.2014	am 31.03.2013
Aktiven		
Sichtguthaben	861'167.31	1'901'019.32
Liegenschaften		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	30'844'462.54	—
Wohnliegenschaften	266'140'000.00	217'697'750.00
Wohnliegenschaften im Baurecht	59'000'000.00	57'000'000.00
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum	20'330'000.00	20'450'000.00
Liegenschaften mit gemischter Nutzung	115'440'000.00	114'080'000.00
Geschäftsliegenschaften	174'710'000.00	145'900'000.00
Total Liegenschaften	666'464'462.54	555'127'750.00
Sonstige Vermögenswerte	3'984'854.49	7'026'518.33
Total Aktiven	671'310'484.34	564'055'287.65
Passiven		
Verbindlichkeiten		
Hypothekarschulden	216'730'216.60	206'371'077.65
Sonstige Verbindlichkeiten	16'550'048.40	9'824'403.20
Total Passiven	233'280'265.00	216'195'480.85
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	438'030'219.34	347'859'806.80
Geschätzte Liquidationssteuern	- 128'407.00	906.00
Nettofondsvermögen	437'901'812.34	347'860'712.80
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	347'860'712.79	273'464'741.87
Ausschüttung	- 13'104'134.70	- 11'648'121.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	87'335'771.39	68'356'078.50
Gesamterfolg	15'809'462.86	17'688'013.42
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	437'901'812.34	347'860'712.79
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3'065'295.00	2'452'236.00
Ausgegebene Anteile	766'323.00	613'059.00
Zurückgenommene Anteile	—	—
Bestand am Ende der Berichtsperiode	3'831'618.00	3'065'295.00
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	① 114.29	② 113.48
Weitere Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)		
Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke	—	—
Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	—	—

① NIW berechnet nach Ausschüttung der CHF 1.90 vom 12. September 2013 und CHF 1.90 vom 20. März 2014.

② Der NIW wurde nach der am 21. März 2013 erfolgten Ausschüttung von CHF 3.80 berechnet

Erfolgsrechnung

CHF	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	30'678'516.03	27'581'533.10
Kapitalisierte Zinsen	77'190.11	—
Sonstige Erträge	576'193.90	473'982.95
Zinsen auf Bankguthaben	1'117.89	2'541.27
Total Ertrag	31'333'017.93	28'058'057.32
Aufwand		
Hypothekarzinsen	3'814'452.94	3'380'586.43
Andere Passivzinsen	610.10	183.85
Unterhalt und Reparaturen	2'597'818.48	2'283'030.19
Liegenschaftskosten:		
Liegenschaftskosten (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer, usw.)	3'419'838.15	2'473'923.44
Verwaltungskosten (Verwaltungshonorare und -spesen)	1'840'710.96	1'643'929.91
Direkte Steuern	3'502'999.77	3'300'313.15
Schätzungs- und Prüfaufwand	146'764.85	204'354.80
Bankspesen	80'428.35	88'156.11
Publikations-, Druck- und andere Kosten	39'666.38	54'186.00
Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung	3'028'034.39	2'714'582.45
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	172'422.45	202'346.03
Total Aufwand	18'643'746.82	16'345'592.36
Erfolg		
Nettoerfolg	12'689'271.11	11'712'464.96
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
Realisierter Erfolg	12'689'271.11	11'712'464.96
Nicht realisierte Kapitalgewinne/Verluste (Veränderung)	3'120'191.75	5'975'548.46
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	15'809'462.86	17'688'013.42
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	12'689'271.11	11'712'464.96
Zuweisung zu den aufgelaufenen Kapitalgewinnen /-verlusten	—	—
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	—	—
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	1'803'440.99	1'739'097.03
Zu verteilender Erfolg	14'492'712.10	13'451'561.99
Ausgeschüttetes Kapital	—	—
Ausgeschütteter Erfolg	13'104'134.70	11'648'121.00
Bereits an die Anleger ausgeschütteter Erfolg	① 13'104'134.70	② 11'648'121.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'388'577.40	1'803'440.99

① Am 12. September 2013 und 20. März 2014 ausgeschüttet

② Am 21. März 2013 ausgeschüttet

Hypothekarische Verbindlichkeiten

Auflistung der Hypothekarschulden

Typ	CHF	Satz	Fälligkeit
Variabel	1'300'000.00	1.05 %	-
Variabel	3'471'453.25	0.93 %	-
Variabel	1'500'000.00	0.98 %	-
Variabel	11'650'000.00	0.82 %	-
Variabel	11'300'000.00	0.82 %	-
Variabel	8'000'000.00	0.77 %	-
Variabel	2'000'000.00	0.77 %	-
Variabel	3'930'000.00	1.02 %	-
Variabel	4'000'000.00	0.82 %	-
Variabel	14'875'000.00	0.82 %	-
Variabel	3'600'000.00	0.85 %	-
Variabel	5'600'000.00	0.87 %	-
Variabel	5'250'000.00	0.87 %	-
Variabel	16'000'000.00	0.85 %	-
Variabel	7'200'000.00	0.85 %	-
Variabel	7'000'000.00	0.85 %	-
Fix	7'890'000.00	2.58 %	30.06.2014
Fix	1'000'000.00	2.80 %	31.08.2014
Fix	10'400'000.00	2.95 %	30.06.2015
Fix	6'000'000.00	2.95 %	15.09.2015
Fix	8'500'000.00	2.95 %	30.09.2015
Fix	1'700'000.00	3.48 %	03.04.2016
Fix	10'000'000.00	3.15 %	05.09.2016
Fix	4'000'000.00	3.05 %	30.09.2016
Fix	1'700'000.00	2.56 %	30.09.2016
Fix	4'000'000.00	3.05 %	30.09.2016
Fix	440'000.00	2.56 %	30.09.2016
Fix	1'235'000.00	3.12 %	31.12.2016
Fix	5'382'000.00	3.90 %	28.02.2017
Fix	9'990'081.55	2.95 %	06.05.2017
Fix	11'000'000.00	2.60 %	30.11.2020
Fix	6'000'000.00	2.35 %	09.09.2021
Fix	3'566'681.80	1.93 %	31.03.2022
Fix	750'000.00	2.45 %	02.05.2023
Fix	1'500'000.00	2.35 %	02.05.2023
Fix	15'000'000.00	2.30 %	02.08.2023
Total	216'730'216.60	1.84 %	

Auflistung der zurückgezahlten Hypothekarschulden

Typ	CHF	Satz	Fälligkeit
Variabel	58'899'500.00	0.85 %	-
Variabel	25'800'000.00	0.95 %	-

Vergütungssätze

Angaben zu den maximalen Vergütungssätzen gemäss Fondsprospekt (Art. 5.3) und Fondsvertrag (Art. 19).

Vergütung an die Fondsleitung	Jahreshöchstsatz gemäss Fondsprospekt	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission (Art. 5.3 Fondsprospekt)	1.00 %	0.49 %
Für die Ausgabekommission (Art. 5.3 Fondsprospekt)	3.00 %	2.30 %
Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften (Art. 19.1b Fondsvertrag)	3.00 %	1.00 bis 3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19.1a Fondsvertrag)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19.1c Fondsvertrag)	6.00 %	6.00 %

Vergütung an die Depotbank	Höchstsatz gemäss Fondsprospekt	Angewandter Satz
Für die Aufbewahrung von Effekten, unverpfändeten Schuldbriefen und Immobilienaktien (Art. 5.3 Fondsprospekt)	125.- /Position	125.- /Position
Für Verwaltung, Zahlungsverkehr, Aufsicht der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag)	0.0425 %	0.0425 %
Für die Dividendenvergütung (Art. 5.3 Fondsprospekt)	0.50 %	0.50 %

Dividendenausschüttung

Für das Geschäftsjahr das am 31. März 2014 endete wurden zwei Dividenden von CHF 1.90 je Anteil per 12. September 2013 und 20 März 2014 im Totalbetrage von CHF 13'104'135.- ausgeschüttet.

Coupon Nr. 11, Ertrag aus dem Immobilienvermögen	CHF 1.90 je Anteil
Coupon Nr. 12, Ertrag aus dem Immobilienvermögen	CHF 1.90 je Anteil
Total	CHF 3.80 je Anteil

Hochstrasse 66, Basel

Kanton Basel-Stadt

Renovierte Gebäude, Zentrum der Stadt Basel, 12
Wohnungen



Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts (NIW)

Die Liegenschaften wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der SFAMA-Richtlinie über die Immobilienfonds vom 2. April 2008 von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Bei dieser Bewertungsmethode wird das Ertragspotenzial jeder Liegenschaft auf Grundlage der zukünftigen und über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die so berechneten Netto-Cashflows werden anschliessend abdiskontiert. Die Summe der abdiskontierten Cashflows zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht dem am Bewertungszeitpunkt zu erwartenden Marktwert der Liegenschaft. Netto-Cashflows werden anschliessend abdiskontiert. Die Summe der abdiskontierten Cashflows zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht dem am Bewertungszeitpunkt zu erwartenden Marktwert der Liegenschaft. Es gilt zu beachten, dass bei den von der Realstone SA verwendeten Diskontsätzen und in den abdiskontierten Cashflows eine Rückstellung für zukünftig zu erwartende Unterhaltsarbeiten befürsichtigt wird, die von den ordentlichen Nettoimmobilienrenten abgezogen wird, und anhand der Nutzungsdauer und dem inneren Wert bzw. dem Wiederherstellungswert am Ende der Lebensdauer des Gebäudes berechnet wird (Renovationsfonds). Die ewige Rente, die rund 60% des nach der DCF-Methode errechneten Verkehrswerts

ausmacht, ist nicht an den Teuerungsindex gebunden. Diese beiden Faktoren führen je nach Liegenschaft zu einem um rund 0.4% bis 0.7% niedrigeren Diskontsatz im Vergleich zu anderen, am Markt für Immobilienfonds verwendeten DCF-Methoden. Bei diesen anderen Methoden werden solche Faktoren im Diskontsatz, nicht jedoch in den Cashflows berücksichtigt, was auch gleichwertige und marktkonforme Immobilienbewertungen, aber höhere Diskontsätze zur Folge hat. Der zur Bewertung des Immobilienparks herangezogene durchschnittliche gewichtete Nettodiskontsatz betrug 4.10%.

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 des Fonds und anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem unter normalen Verhältnissen und bei umsichtigem Verhalten der Käufer und Verkäufer wahrscheinlich erzielbaren Preis. Von Fall zu Fall, insbesondere bei Liegenschaftskäufen und -verkäufen, werden im Interesse des Fonds günstige Gelegenheiten bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe

Käufe

Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten

Kanton, Adresse, Gemeinde	Kaufdatum	Kaufpreis CHF
Bern, Bernstrasse, Ostermundigen	27.09.2013	5'800'000.00

Wohnliegenschaften

Kanton, Adresse, Gemeinde	Kaufdatum	Kaufpreis CHF
Basel-Landschaft, Whylenstrasse 10-22, Pratteln	01.06.2013	27'685'000.00
St. Gallen, Badstrasse 8, St. Gallen	01.12.2013	2'800'000.00
Thurgau, Bahnhofstrasse 34, Amriswil	01.12.2013	4'400'000.00
Waadt, Route de Berne 2, Lausanne	01.10.2013	6'600'000.00
Zürich, Chilenaustrasse 19-25, Dällikon	18.02.2014	7'500'000.00

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton, Adresse, Gemeinde	Kaufdatum	Kaufpreis CHF
Wallis, Route du Léman 29, Saxon	01.12.2013	19'875'000.00

Zusammenfassung

Typ	Kaufpreis CHF
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	5'800'000.00
Wohnliegenschaften	48'985'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	19'875'000.00
Total Käufe	74'660'000.00

Verkäufe

Vom 1. April 2013 bis zum 31. März 2014 fanden keine Transaktionen

Whylenstrasse 12-22, Pratteln

Kanton Basel-Landschaft

3 Gebäude, 124 Wohnungen und 105 Parkplätze, 20
Minuten mit dem Zug vom Zentrum von Basel



Liegenschaftenbestand des Fonds

Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten

Kanton, Adresse, Gemeinde	Einstandspreis	Verkehrswert	Brandversicherungswert	Mietzinseinnahmen
AG, Bruggerstrasse 7, Wildegg	1'154'443.63	2'210'000.00	1'152'000.00	—
BE, Bernstrasse, Ostermündigen	16'893'210.33	16'893'210.33	—	—
BL, Therwilerstrasse 10, 12, Münchenstein	8'252'650.39	8'252'650.39	3'580'000.00	—
BS, Hochstrasse 66, Basel	3'488'601.82	3'488'601.82	2'015'000.00	—

Wohnliegenschaften

Kanton, Adresse, Gemeinde	Einstandspreis	Verkehrswert	Brandversicherungswert	Mietzinseinnahmen
AG, General Guisan-Strasse 37-45, Aarau	19'361'384.68	19'480'000.00	13'078'000.00	876'683.85
AG, Markmatte 1-18, Lenzburg	27'133'718.46	26'320'000.00	25'519'000.00	1'406'910.50
AG, Lenzburgerstrasse 1-5 A, Wildegg	9'881'682.58	9'560'000.00	10'096'000.00	605'917.60
BL, Wyhlenstrasse 10-22, Pratteln	28'691'648.80	28'790'000.00	33'274'000.00	1'118'791.00
FR, Rue du Centre 32, Corminboeuf	2'115'117.40	2'320'000.00	2'312'300.00	142'733.00
FR, Av. Jean-Marie-Musy 3, Freiburg	9'396'899.70	9'310'000.00	5'982'300.00	459'925.00
FR, Av. Jean-Marie-Musy 5, Freiburg	6'728'330.25	6'710'000.00	7'406'600.00	360'361.20
GE, Av. Montchoisy 7, Genf	7'990'209.91	8'880'000.00	7'200'000.00	367'810.90
GE, Ch. de Mon-Soleil 1A, Genf	6'253'461.20	6'560'000.00	5'800'000.00	294'652.50
GE, Champs-Frêchets 20, Meyrin	4'895'561.00	5'090'000.00	4'750'000.00	244'131.00
GE, Champs-Frêchets 24, Meyrin	5'961'444.00	5'910'000.00	5'500'000.00	273'373.50
GE, Rue Gilbert 7, Meyrin	7'780'945.00	8'170'000.00	7'800'000.00	453'946.00
SG, Badstrasse 8, St. Gallen	2'847'924.00	2'830'000.00	2'049'000.00	49'290.00
TG, Bahnhofstrasse 34, Amriswil	4'565'201.00	4'500'000.00	2'631'000.00	76'660.60
VD, Blancherie 46, Chavannes-près-Renens	14'767'054.29	14'840'000.00	12'261'754.00	935'579.90
VD, Rue du Jura 4, Crissier	11'600'149.80	12'790'000.00	9'846'800.00	651'709.00
VD, Rue du Bugnon 6-10, Lausanne	8'994'732.96	10'360'000.00	10'667'205.00	596'122.00
VD, Ch. des Rosiers 2, Lausanne	5'625'455.64	6'370'000.00	4'522'872.00	338'905.00
VD, Ch. des Rosiers 3, Lausanne	8'651'334.35	8'860'000.00	5'334'338.00	448'662.50
VD, Ch. des Rosiers 4, Lausanne	7'791'140.97	8'060'000.00	7'228'697.00	478'787.00
VD, Ch. des Rosiers 5, Lausanne	7'499'233.92	7'800'000.00	5'189'374.00	384'272.70
VD, Rue de l'Industrie 9, 11, Lausanne	7'989'415.06	8'830'000.00	7'993'179.00	517'607.65
VD, Rte de Berne 2, Lausanne	7'015'800.00	6'940'000.00	3'195'491.00	186'549.95
VD, Ch. de Publoz 13, 15, Puidoux	22'214'395.27	21'390'000.00	15'642'246.00	1'202'699.80
VD, Rue des Marronniers 8, 10, Vevey	6'836'250.00	7'660'000.00	5'416'359.00	425'570.75
ZH, Chilenaustrasse 19-25, Dällikon	7'725'000.00	7'810'000.00	6'310'400.00	46'386.90

Wohnliegenschaften im Baurecht

Kanton, Adresse, Gemeinde	Einstandspreis	Verkehrswert	Brandversicherungswert	Mietzinseinnahmen
NE, L'Esplanade, La Chaux-de-Fonds	50'601'897.92	59'000'000.00	81'700'000.00	4'690'672.65

Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum (STWE)

Kanton, Adresse, Gemeinde	Einstandspreis	Verkehrswert	Brandversicherungswert	Mietzinseinnahmen
AG, Bruggerstrasse 9, Wildegg	20'058'552.83	20'330'000.00	13'770'193.00	1'129'419.35

Liegenschaften mit gemischter Nutzung

Kanton, Adresse, Gemeinde	Einstandspreis	Verkehrswert	Brandversicherungswert	Mietzinseinnahmen
AG, Bruggerstrasse 44, Baden	9'737'093.43	10'270'000.00	6'972'000.00	495'329.05
AG, Bruggerstrasse 11, Wildegg	22'156'411.45	22'280'000.00	16'196'000.00	1'216'458.05
BS, Maulbeerstrasse 31, Basel	3'544'921.50	3'690'000.00	2'926'000.00	204'748.00
FR, Rte des Arsenaux 15, Freiburg	18'410'835.09	19'690'000.00	17'755'600.00	1'056'032.80
LU, Wydenhof, Ebikon	20'862'230.24	20'140'000.00	19'394'000.00	1'116'481.23
VD, Rue Margencel 27-31, Aigle	7'792'730.00	7'600'000.00	6'213'228.00	422'070.00
VD, Échallens 100, 102 / Avelines 1, Lausanne	17'974'428.22	18'690'000.00	22'399'527.00	1'025'240.00
VD, Rte du Pavement 75, Lausanne	5'784'683.10	5'580'000.00	5'088'513.00	317'578.00
VD, Rue St-Roch 4-8 / Plaine 53, Yverdon	8'237'420.55	7'500'000.00	6'956'069.00	413'632.00

Geschäftsliegenschaften

Kanton, Adresse, Gemeinde	Einstandspreis	Verkehrswert	Brandversicherungswert	Mietzinseinnahmen
AG, Zürcherstrasse 1, 5A, Baden	4'291'062.40	4'010'000.00	3'616'000.00	237'935.10
BL, Niederbergstrasse 1, Reinach	19'813'802.55	19'710'000.00	24'918'000.00	1'074'395.85
GE, Université 4, 6, Genf	39'233'561.01	39'160'000.00	32'000'000.00	274'265.00
GE, Av. Eugène-Pittard 34, Genf	35'428'365.98	37'970'000.00	7'009'503.00	1'327'204.45
VD, Av. de Chailly 2, Lausanne	4'890'476.63	4'910'000.00	3'233'552.00	236'876.00
VD, Grand-Rue 90, 92, Montreux	41'228'244.18	43'630'000.00	38'723'062.00	2'079'470.70
VS, Route du Léman 29, Saxon	22'137'392.70	25'320'000.00	18'000'000.00	416'668.00

Zusammenfassung

Typ	Einstandspreis	Verkehrswert	Brandversicherungswert	Mietzinseinnahmen
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	29'788'906.17	30'844'462.54	6'747'000.00	—
Wohnliegenschaften	260'313'490.24	266'140'000.00	227'006'915.00	12'944'039.80
Wohnliegenschaften im Baurecht	50'601'897.92	59'000'000.00	81'700'000.00	4'690'672.65
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum (STWE)	20'058'552.83	20'330'000.00	13'770'193.00	1'129'419.35
Liegenschaften mit gemischter Nutzung	114'500'753.58	115'440'000.00	103'900'937.00	6'267'569.13
Geschäftsliegenschaften	167'022'905.45	174'710'000.00	127'500'117.00	5'646'815.10
Total	642'286'506.19	666'464'462.54	560'625'162.00	30'678'516.03

Beschreibung der Liegenschaften



Kanton	Aargau
Ort	Aarau
Adresse	General Guisan-Str. 37-44
Wohnungen	71
Geschäfte	—
Einstandpreis	19,361,384.68
Mieterspiegel	1,064,507.00
Verkehrswert	19,480,000.00
MS / VW	5.46 %



Kanton	Aargau
Ort	Baden
Adresse	Bruggerstr. 44
Wohnungen	35
Geschäfte	9
Einstandpreis	9,737,093.43
Mieterspiegel	673,194.00
Verkehrswert	10,270,000.00
MS / VW	6.55 %



Kanton	Aargau
Ort	Baden
Adresse	Zürcherstr. 1, 5A
Wohnungen	3
Geschäfte	5
Einstandpreis	4,291,062.40
Mieterspiegel	240,011.00
Verkehrswert	4,010,000.00
MS / VW	5.99 %



Kanton	Aargau
Ort	Lenzburg
Adresse	Markmatte 1-18
Wohnungen	122
Geschäfte	—
Einstandpreis	27,133,718.46
Mieterspiegel	1,554,069.00
Verkehrswert	26,320,000.00
MS / VW	5.90 %



Kanton	Aargau
Ort	Wildegg
Adresse	Bruggerstr. 9
Wohnungen	54
Geschäfte	—
Einstandpreis	20,058,552.83
Mieterspiegel	1,184,246.00
Verkehrswert	20,330,000.00
MS / VW	5.83 %



Kanton	Aargau
Ort	Wildegg
Adresse	Bruggerstr. 11
Wohnungen	38
Geschäfte	11
Einstandpreis	22,156,411.45
Mieterspiegel	1,257,596.00
Verkehrswert	22,280,000.00
MS / VW	5.64 %



Kanton	Aargau
Ort	Wildegg
Adresse	Lenzburgerstr. 1-5 A
Wohnungen	46
Geschäfte	2
Einstandpreis	9,881,682.58
Mieterspiegel	624,586.00
Verkehrswert	9,560,000.00
MS / VW	6.53 %



Kanton	Basel-Landschaft
Ort	Pratteln
Adresse	Whylenstrasse 12-22
Wohnungen	124
Geschäfte	—
Einstandpreis	28,691,648.80
Mieterspiegel	1,699,572.00
Verkehrswert	28,790,000.00
MS / VW	5.90 %



Kanton	Basel-Landschaft
Ort	Reinach
Adresse	Niederbergstr. 1
Wohnungen	16
Geschäfte	17
Einstandpreis	19,813,802.55
Mieterspiegel	1,124,674.00
Verkehrswert	19,710,000.00
MS / VW	5.71 %



Kanton	Basel-Stadt
Ort	Basel
Adresse	Maulbeerstr. 31
Wohnungen	9
Geschäfte	1
Einstandpreis	3,544,921.50
Mieterspiegel	197,394.00
Verkehrswert	3,690,000.00
MS / VW	5.35 %



Kanton	Freiburg
Ort	Corminboeuf
Adresse	Centre 32
Wohnungen	9
Geschäfte	—
Einstandpreis	2,115,117.40
Mieterspiegel	139,440.00
Verkehrswert	2,320,000.00
MS / VW	6.01 %



Kanton	Freiburg
Ort	Freiburg
Adresse	Arsenaux 15
Wohnungen	37
Geschäfte	9
Einstandpreis	18,410,835.09
Mieterspiegel	1,089,416.00
Verkehrswert	19,690,000.00
MS / VW	5.53 %



Kanton	Freiburg
Ort	Freiburg
Adresse	Jean-Marie-Musy 3
Wohnungen	32
Geschäfte	—
Einstandpreis	9,396,899.70
Mieterspiegel	469,324.00
Verkehrswert	9,310,000.00
MS / VW	5.04 %



Kanton	Freiburg
Ort	Freiburg
Adresse	Jean-Marie-Musy 5
Wohnungen	32
Geschäfte	—
Einstandpreis	6,728,330.25
Mieterspiegel	349,452.00
Verkehrswert	6,710,000.00
MS / VW	5.21 %



Kanton	Genf
Ort	Genf
Adresse	A. Eugène-Pittard 34
Wohnungen	—
Geschäfte	6
Einstandpreis	35,428,365.98
Mieterspiegel	1,440,518.00
Verkehrswert	37,970,000.00
MS / VW	3.79 %



Kanton	Genf
Ort	Genf
Adresse	Mon-Soleil 1A
Wohnungen	12
Geschäfte	—
Einstandpreis	6,253,461.20
Mieterspiegel	298,260.00
Verkehrswert	6,560,000.00
MS / VW	4.55 %



Kanton	Genf
Ort	Genf
Adresse	Montchoisy 7
Wohnungen	24
Geschäfte	4
Einstandpreis	7,990,209.91
Mieterspiegel	524,256.00
Verkehrswert	8,880,000.00
MS / VW	5.90 %



Kanton	Genf
Ort	Genf
Adresse	Université 4, 6
Wohnungen	—
Geschäfte	11
Einstandpreis	39,233,561.01
Mieterspiegel	1,504,000.00
Verkehrswert	39,160,000.00
MS / VW	3.84 %



Kanton	Genf
Ort	Meyrin
Adresse	Champs-Fréchet 20
Wohnungen	12
Geschäfte	1
Einstandpreis	4,895,561.00
Mieterspiegel	246,996.00
Verkehrswert	5,090,000.00
MS / VW	4.85 %



Kanton	Genf
Ort	Meyrin
Adresse	Champs-Fréchet 24
Wohnungen	12
Geschäfte	2
Einstandpreis	5,961,444.00
Mieterspiegel	290,424.00
Verkehrswert	5,910,000.00
MS / VW	4.91 %



Kanton	Genf
Ort	Meyrin
Adresse	Gilbert 7
Wohnungen	26
Geschäfte	—
Einstandpreis	7,780,945.00
Mieterspiegel	455,496.00
Verkehrswert	8,170,000.00
MS / VW	5.58 %



Kanton	Luzern
Ort	Ebikon
Adresse	Wydenhof
Wohnungen	28
Geschäfte	24
Einstandpreis	20,862,230.24
Mieterspiegel	1,111,436.00
Verkehrswert	20,140,000.00
MS / VW	5.52 %



Kanton	Neuenburg
Ort	La Chaux-de-Fonds
Adresse	Esplanade
Wohnungen	294
Geschäfte	6
Einstandpreis	50,601,897.92
Mieterspiegel	4,932,480.00
Verkehrswert	59,000,000.00
MS / VW	8.36 %



Kanton	St. Gallen
Ort	St. Gallen
Adresse	Badstrasse 8
Wohnungen	13
Geschäfte	—
Einstandpreis	2,847,924.00
Mieterspiegel	148,392.00
Verkehrswert	2,830,000.00
MS / VW	5.24 %



Kanton	Thurgau
Ort	Amriswil
Adresse	Bahnhofstrasse 34
Wohnungen	12
Geschäfte	5
Einstandpreis	4,565,201.00
Mieterspiegel	233,496.00
Verkehrswert	4,500,000.00
MS / VW	5.19 %



Kanton	Waadt
Ort	Aigle
Adresse	Margencel 27-31
Wohnungen	21
Geschäfte	2
Einstandpreis	7,792,730.00
Mieterspiegel	423,840.00
Verkehrswert	7,600,000.00
MS / VW	5.58 %



Kanton	Waadt
Ort	Chavannes-près-Renens
Adresse	Blancherie 46
Wohnungen	77
Geschäfte	—
Einstandpreis	14,767,054.29
Mieterspiegel	951,876.00
Verkehrswert	14,840,000.00
MS / VW	6.41 %



Kanton	Waadt
Ort	Crissier
Adresse	Jura 4
Wohnungen	55
Geschäfte	3
Einstandpreis	11,600,149.80
Mieterspiegel	664,152.00
Verkehrswert	12,790,000.00
MS / VW	5.19 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Berne 2
Wohnungen	41
Geschäfte	—
Einstandpreis	7,015,800.00
Mieterspiegel	373,100.00
Verkehrswert	6,940,000.00
MS / VW	5.38 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Bugnon 6-10
Wohnungen	46
Geschäfte	7
Einstandpreis	8,994,732.96
Mieterspiegel	605,712.00
Verkehrswert	10,360,000.00
MS / VW	5.85 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Chailly 2
Wohnungen	10
Geschäfte	4
Einstandpreis	4,890,476.63
Mieterspiegel	234,504.00
Verkehrswert	4,910,000.00
MS / VW	4.78 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Echallens 100, 102 / Avelines 1
Wohnungen	80
Geschäfte	1
Einstandpreis	17,974,428.22
Mieterspiegel	1,068,300.00
Verkehrswert	18,690,000.00
MS / VW	5.72 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Industrie 9, 11
Wohnungen	37
Geschäfte	5
Einstandpreis	7,989,415.06
Mieterspiegel	518,736.00
Verkehrswert	8,830,000.00
MS / VW	5.87 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Pavement 75
Wohnungen	15
Geschäfte	1
Einstandpreis	5,784,683.10
Mieterspiegel	313,056.00
Verkehrswert	5,580,000.00
MS / VW	5.61 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Rosiers 2
Wohnungen	30
Geschäfte	4
Einstandpreis	5,625,455.64
Mieterspiegel	418,080.00
Verkehrswert	6,370,000.00
MS / VW	6.56 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Rosiers 3
Wohnungen	37
Geschäfte	2
Einstandpreis	8,651,334.35
Mieterspiegel	495,816.00
Verkehrswert	8,860,000.00
MS / VW	5.60 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Rosiers 4
Wohnungen	44
Geschäfte	6
Einstandpreis	7,791,140.97
Mieterspiegel	527,832.00
Verkehrswert	8,060,000.00
MS / VW	6.55 %



Kanton	Waadt
Ort	Lausanne
Adresse	Rosiers 5
Wohnungen	40
Geschäfte	2
Einstandpreis	7,499,233.92
Mieterspiegel	503,892.00
Verkehrswert	7,800,000.00
MS / VW	6.46 %



Kanton	Waadt
Ort	Montreux
Adresse	Grand-Rue 90, 92
Wohnungen	10
Geschäfte	2
Einstandpreis	41,228,244.18
Mieterspiegel	2,135,232.00
Verkehrswert	43,630,000.00
MS / VW	4.89 %



Kanton	Waadt
Ort	Puidoux
Adresse	Publoz 13, 15
Wohnungen	71
Geschäfte	—
Einstandpreis	22,214,395.27
Mieterspiegel	1,254,234.00
Verkehrswert	21,390,000.00
MS / VW	5.86 %



Kanton	Waadt
Ort	Vevey
Adresse	Marronniers 8, 10
Wohnungen	30
Geschäfte	—
Einstandpreis	6,836,250.00
Mieterspiegel	427,812.00
Verkehrswert	7,660,000.00
MS / VW	5.59 %



Kanton	Waadt
Ort	Yverdon-les-Bains
Adresse	St-Roch 4-8 / Plaine 53
Wohnungen	13
Geschäfte	4
Einstandpreis	8,237,420.55
Mieterspiegel	420,180.00
Verkehrswert	7,500,000.00
MS / VW	5.60 %



Kanton	Wallis
Ort	Saxon
Adresse	Rte du Léman 29
Wohnungen	—
Geschäfte	1
Einstandpreis	22,137,392.70
Mieterspiegel	1,250,000.00
Verkehrswert	25,320,000.00
MS / VW	4.94 %



Kanton	Zürich
Ort	Dällikon
Adresse	Chilenaustrasse 19-25
Wohnungen	24
Geschäfte	—
Einstandpreis	7,725,000.00
Mieterspiegel	379,296.00
Verkehrswert	7,810,000.00
MS / VW	4.86 %

Bauprojekte



Kanton	Aargau
Ort	Wildeggen
Adresse	Bruggerstr. 7



Kanton	Bern
Ort	Ostermundigen
Adresse	Bernstrasse



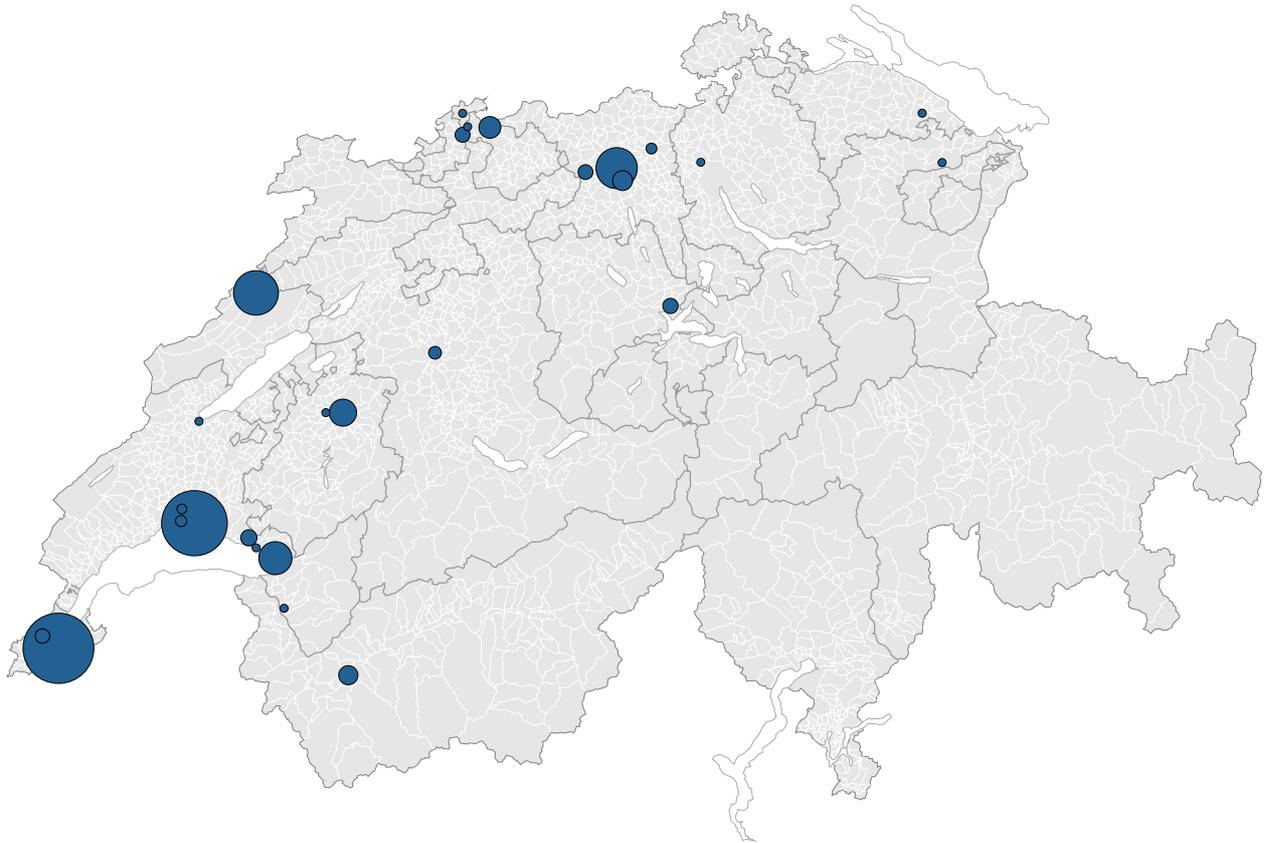
Kanton	Basel-Landschaft
Ort	Münchenstein
Adresse	Therwilerstr. 10, 12



Kanton	Basel-Stadt
Ort	Basel
Adresse	Hochstr. 66

Der Fonds in Kürze

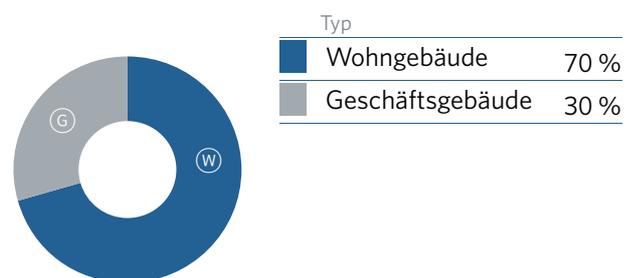
Geographische Diversifizierung der Liegenschaften



Die Kreise auf der Karte zeigen den Wert der Investitionen in jeder Stadt.

Aufteilung der Mietzinseinnahmen nach Kanton und Liegenschaftstyp

Kanton	Anteil
Waadt	31.5 %
Aargau	18.5 %
Neuenburg	14.0 %
Genf	13.5 %
Basel-Landschaft	8.0 %
Freiburg	5.5 %
Wallis	3.5 %
Luzern	3.0 %
Zürich	1.0 %
Thurgau	0.5 %
Basel-Stadt	0.5 %
St. Gallen	0.5 %



Am 31. März 2014 bestehen keine Mietverhältnisse, auf die mehr als 5 % der Mietzinseinnahmen des Fonds entfallen.

Kennzahlen

CHF	am 31.03.2014	am 31.03.2013
Gesamtfondsvermögen	671'310'484.34	564'055'287.65
Nettofondsvermögen	437'901'812.34	347'860'712.80
Geschätzter Verkehrswert der Liegenschaften	666'464'462.54	555'127'750.00

Rechnungsperiode	Anteile im Umlauf	Nettovermögen	NIW pro Anteil	Ordentlicher Erfolg	Ausgeschüttete Kapitalgewinne	Total
2013/2014	3'831'618	437'901'812.34	① 114.29	3.80	—	3.80
2012/2013	3'065'295	347'860'712.80	① 113.38	3.80	—	3.80
2011/2012	2'452'236	273'464'741.87	① 111.52	3.80	—	3.80
2010/2011	1'471'342	158'531'360.70	① 107.75	3.75	—	3.75
2009/2010	980'895	108'324'335.96	110.43	3.75	—	3.75
2008/2009	878'071	94'605'119.75	107.74	2.00	—	2.00

① NIW berechnet nach ausgeschüttete Dividende

Kennzahlen gemäss SFAMA-Richtlinie

	2013/2014	2012/2013
Mietzinsausfallrate	② 7.56 %	3.64 %
Fremdfinanzierungsquote	32.52 %	37.18 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	65.22 %	66.69 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.86 %	0.97 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV)	1.34 %	1.43 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3.61 %	5.08 %
Ausschüttungsrendite	3.10 %	2.97 %
Ausschüttungsquote	103.27 %	99.45 %
Agio/Disagio am 31.03	7.36 %	12.79 %
Anlagerendite	4.06 %	5.17 %

② davon 4.19 % Leerstände aufgrund von Sanierungen

Performance des Realstone Swiss Property Fund (reinvestierte Dividende)

	2014 ③	2013	Seit Auflegung des Fonds ④	Berichtsperiode 2013/2014
Realstone Swiss Property	3.38 %	- 3.67 %	59.29 %	0.06 %
swx Immobilienfonds Index ⑤	3.69 %	- 2.76 %	38.79 %	2.09 %

③ von 1. Januar bis 31. März 2014

④ von 25. Juni 2008 bis 31. März 2014 (kumulierte Performance)

⑤ Der Vergleichsindex, swx Immobilienfonds-Index (swiit), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden beim Performanceindex swiit berücksichtigt.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance.

Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und -spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

Bericht der Revisionsstelle

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds 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 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seite 5, 14 bis 23, und 29) für das am 31. März 2014 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 sind. 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.

PricewaterhouseCoopers SA



Jean-Sébastien Lassonde
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Lausanne, 18. Juli 2014

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 Existenz und 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 2014 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) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.



Violaine Augustin-Moreau

19.02 %

Zunahme des Fondsvermögens im Berichtsjahr

RSP

REALSTONE

REALSTONE SA

Avenue du Théâtre 7
CH-1005 Lausanne

T. +41 58 262 00 00
F. +41 58 262 00 01

www.realstone.ch
info@realstone.ch

