



# REALSTONE

## **RDF** REALSTONE DEVELOPMENT FUND

N° ISIN CH0109058716 / SIX SYMBOL: RDF

### **9. JAHRESBERICHT**

PER 31. DEZEMBER 2018





# INHALT

- 04 Organisation
- 05 Mitteilung der Fondsleitung
- 06 Bericht zum Geschäftsjahr 2018
- 14 Vermögensrechnung
- 15 Erfolgsrechnung
- 16 Hypothekarische Verbindlichkeiten
- 17 Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA)
- 17 Vergütungssätze
- 19 Vertragliche Zahlungsverpflichtungen
- 19 Dividendenausschüttung
- 20 Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts (NAV)
- 21 Im Berichtsjahr getätigte Käufe und Verkäufe
- 22 Liegenschaftenbestand des Fonds
- 23 Präsentation der Projekte
- 24 Präsentation der Liegenschaften
- 27 Der Fonds in Kürze
- 28 Bericht der Prüfstelle

## ORGANISATION

Der Realstone Development Fund ist ein börsenkotierter Immobilienfonds nach schweizerischem Recht gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), der in Wohnimmobilien investiert. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, der Waadtländer Kantonalbank (BCV) in Lausanne, erstellt.

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

Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil. Realstone SA hat die Anlageentscheidungen und daneben auch die Überwachung der Liegenschaftsverwaltungen an die Solvalor fund management S.A. delegiert.

### Fondsleitung

**Realstone SA**, Av. d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

### Verwaltungsrat

**Christian Niels**, Verwaltungsratspräsident, Mitglied des Verwaltungsrats der Rilsa SA, Liegenschaftsverwaltung in Lausanne

**Charles de Bavier**, Vizepräsident, Rechtsanwalt, Partner der Kanzlei de Pfyffer Avocats in Genf

**Johannes Ehrensperger**, Architekt, Teilhaber des Architekturbüros CCHE Architecture et Desing SA in Lausanne

### Geschäftsleitung

**Sandra Pelichet Michel**, Geschäftsleitungsmitglied

**Violaine Augustin-Moreau**, Geschäftsleitungsmitglied

**Sara Luzòn Canto**, Geschäftsleitungsmitglied

### Schätzungsexperten

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

**Olivier Bettens**, Architekt EPFL, Lausanne

**Nabil Aziz**, dipl. Bauing. EPFL, MBA HEC, Direktor bei Wüest Partner SA in Genf (bis zum 31.12.2018)

**Pascal Marazzi-de-Lima**, MRICS, dipl. Architekt ETH, Direktor bei Wüest Partner SA in Zürich

**Jörg Reinecke**, Diplom-Kaufmann HES, SVIT-Fachausweis in Immobilienbewirtschaftung, Direktor bei der Balmer-Etienne AG in Luzern

### Liegenschaftsverwaltungen

**Alterimo Sàrl**, 1023 Crissier

**Bernard Nicod SA**, 1003 Lausanne

**de Rham SA**, 1001 Lausanne

**Domicim SA**, 1003 Lausanne

**Gerama SA**, 1701 Fribourg

**Gribi Bewirtschaftung AG**, 4005 Basel

**H&B Real Estate AG**, 8004 Zurich

**Multigestioni SA**, 6600 Locarno

**Privera AG**, 3073 Gümligen

**Régie du Rhône SA**, 1000 Lausanne

**Rilsa SA**, 1002 Lausanne

**Wincasa AG**, 8404 Winterthur

### Verwalter

**Solvalor fund management S.A.**, Avenue d'Ouchy 4, 1006 Lausanne

### Depotbank

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

### Prüfungsgesellschaft

**PricewaterhouseCoopers SA (PwC)**, Av. C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

# MITTEILUNG DER FONDSLEITUNG

**Die Mietzinseinnahmen des Realstone Development Fund sind im Geschäftsjahr um 27% gestiegen, sodass 2018 ein Nettoergebnis von CHF 10,3 Millionen erzielt werden konnte. Dies entspricht einem Anstieg von 35,5% gegenüber dem Vorjahr. Die Zuwächse sind grösstenteils den Mietzinseinnahmen der jüngsten Akquisitionen zuzuschreiben. Die Fondsleitung will das Engagement des Fonds im Wohnsektor erhöhen und hat sich eine Zielvorgabe von 80% gesetzt, die innerhalb der nächsten fünf Jahre erreicht werden soll. Zu diesem Zweck treibt sie die Immobilienprojekte im aktuellen Portfolio voran. Die Projekte sollen mittels Fremdfinanzierung und durch den Verkauf von stabilisierten Liegenschaften, insbesondere Geschäftsliegenschaften, finanziert werden. Diese proaktive Strategie ermöglicht nicht nur die Finanzierung von Entwicklungen und die Steigerung der Fondsp performance, sondern führt auch zu Kapitalgewinnen aus dem Verkauf von Liegenschaften.**

## **2018 im Zeichen umfangreicher Investitionen**

Die Entwicklungsprojekte in Horgen (ZH) und Arsenaux (FR) sind sehr gut vorangekommen. In Horgen wurde in der zweiten Jahreshälfte 2018 ein Baugesuch für die erste A&C-Phase eingereicht und die Bewilligung wird im zweiten Trimester 2019 erwartet. Die Bauarbeiten beginnen nach dem Erhalt der Baubewilligung. Beim Projekt Les Arsenaux verzeichnen die Bauarbeiten gute Fortschritte. Das erste Gebäude wird voraussichtlich im August 2019 übergeben. Die Vermarktung der drei Gebäude hat im Februar 2019 begonnen und zieht viele Interessenten an.

Die Fondsleitung gibt bekannt, dass eine umfangreiche taktische Investition im Gesamtvolumen von CHF 110,2 Millionen in «Value-added»-Geschäftsimmobilen getätigt wurde. Erklärtes Ziel bei diesen Objekten ist die Realisierung des Potentials um Mehrwert zu schaffen und sie anschliessend wieder zu verkaufen. Dank diesen Investitionen und den zusätzlichen Mietzinseinnahmen kann die Performance des Fonds bereits heute gesteigert werden. Damit die Neuausrichtung dieser Geschäftsgebäude gelingt, stellte die Realstone Gruppe in der zweiten Jahreshälfte 2018 ein Team von vier Spezialisten für die Bewirtschaftung von kommerziellen Flächen ein.

## **Solider Ausblick**

Der Fonds verfolgt weiterhin seine Anlagestrategie mit der Entwicklung der laufenden Bauprojekte. Diese Projekte beruhen auf nachhaltigen Anlagegrundsätzen, welche die Suche nach innovativen und effizienten Lösungen für Lebensräume der Zukunft beinhalten. So ist das Projekt in Gland (VD) das erste Projekt des Fonds, das nach Minergie-P zertifiziert wird und damit in Bezug auf Energieerzeugung und -verbrauch autonom ist. Das Projekt wird 2021 fertiggestellt sein.

Dass sich diese Projekte in Stadtzentren und in der Nähe von Bahnhöfen befinden, ist gegenwärtig ein entscheidender Vorteil, denn Ballungszentren und kurze Distanzen zu Arbeitsplätzen und öffentlichen Verkehrsmitteln stehen zunehmend im Mittelpunkt der Mieterbedürfnisse. Da das Angebot an Wohnungen auf dem Markt insbesondere ausserhalb der Ballungszentren zunimmt, ist der Realstone Development Fund eine sinnvolle Anlagelösung mit Diversifizierungsvorteil. Die finanzielle Performance des Fonds spiegelt nach wie vor die Bedeutung des Gewichts der laufenden Entwicklungsprojekte wider. Mit der schrittweisen Fertigstellung und Übergabe dieser Projekte an die Mieter werden die Mietzinseinnahmen deutlich steigen und in den nächsten fünf Jahren ihr maximales Potenzial erreichen – in Form der Dividende eines stabilisierten und äusserst wettbewerbsfähigen Fonds.

Mit der Stabilisierung des Fonds wird auch die Fondsbetriebsaufwandquote (TER) sinken. Ein erster Schritt wurde im Geschäftsjahr 2018 gemacht: Die Verwaltungskommission wurde auf 0,82% gesenkt.

# BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2018

**Im Geschäftsjahr 2018 stieg der Liegenschaftenbestand um fast 20 % auf CHF 974 Millionen und die Mietzinseinnahmen um 27 % auf CHF 29,4 Millionen. Zahlreiche Akquisitionen, Investitionen in verschiedene laufende Immobilienprojekte und die Senkung der Leerstandsquote trugen zu dieser positiven Ergebnisentwicklung bei.**

## Lage am Immobilienmarkt und Zukunftsaussichten

Nach fünf Jahren kontinuierlichem Rückgang stieg die Nettozuwanderung in die Schweiz im Jahr 2018 wieder leicht auf über 55'000 Personen. Auch die Konjunkturerholung verstärkt sich, sodass die Nachfrage nach neuen Mietwohnungen wieder zunimmt. Trotz dieser robusten Nachfrage steigen die Leerstände weiter an, vor allem in Agglomerationen und peripheren Stadtgebieten. Grund dafür sind umfangreiche Mietwohnungsbauaktivitäten ausserhalb von Städten, in denen sich die Nachfrage konzentriert. Die Wohnungsproduktion in diesen Städten hinkt der Nachfrage hinterher, was sich in niedrigen Leerstandsquoten und stabilen, teilweise sogar leicht steigenden Mieten äussert.

Der Realstone Development Fund profitiert vor diesem Hintergrund von der attraktiven Lage seiner Liegenschaften in urbanen Zentren sowie von seinen neuen, innovativen und auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmten Wohnungen. Dank den geplanten Entwicklungsprojekten kann der Fonds zuversichtlich in die Zukunft blicken und mit Fertigstellung und Bezug der Liegenschaften eine deutliche Steigerung der Mietzinseinnahmen erwarten.

## Fondsvermögen

Zum Ende des Geschäftsjahres betrug das Fondsvermögen CHF 979 Millionen, was einem Anstieg von rund 8,1% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ausschlaggebend für diese Zunahme waren vor allem die Immobilienakquisitionen und die Investitionen in die laufenden Entwicklungsprojekte. So wurden sechs Geschäftsliegenschaften (CHF 110,2 Millionen) in den Kantonen Zürich, Zug und Freiburg sowie ein Entwicklungsgrundstück in Rheinfelden (CHF 17,3 Millionen) erworben. Die Investitionen in Entwicklungsprojekte konzentrierten sich auf die Projekte in Horgen Oberdorf (ZH) und Arsenaux (FR).

Diese Investitionen wurden mit dem Erlös aus der im Juni 2017 durchgeführten Kapitalerhöhung und der Rückzahlung des an den Fonds Realstone Swiss Property gewährten Kredits in Höhe von CHF 84 Millionen finanziert. Per 31. Dezember 2018 betrug die Fremdfinanzierungsquote des

Fonds 28,21%.

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil beträgt per 31. Dezember 2018 CHF 131.56, was einem Zuwachs von 1,0% bzw. CHF 1.36 pro Anteil entspricht.

Der Fonds erzielte in der Berichtsperiode eine Anlagerendite von 1,95%.

## Ergebnis des Berichtsjahres

Der Gesamterfolg des Berichtsjahres 2018 beträgt CHF 12,7 Millionen und setzt sich zusammen aus dem Nettoertrag von CHF 10,3 Millionen, der überwiegend aus den Mietzinseinnahmen des bewirtschafteten Immobilienbestands besteht, sowie CHF 2,4 Millionen nicht realisiertem Netto-Entwicklungsgewinn. Letzterer ergibt sich aus der periodenbezogenen Veränderung der Differenz zwischen dem Marktwert und den Gestehungskosten der Immobilien. Der Nettoertrag von CHF 10,3 Millionen entspricht einem Anstieg von 35,5% gegenüber dem Vorjahreswert (CHF 7,6 Millionen) und lässt die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von CHF 1.90 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2018 zu (CHF 1.16 im Jahr 2017).

Die Mietzinseinnahmen stiegen 2018 um 26,9% auf CHF 29,4 Millionen. Diese Steigerung widerspiegelt die zusätzlichen Einnahmen aus den Geschäftsliegenschaften, die in den vergangenen zwei Jahren erworben wurden.

Dank dem aktiven Liegenschaftenmanagement wuchs der Gesamtaufwand (+18,43%) im Vergleich zum Gesamtertrag weniger stark.

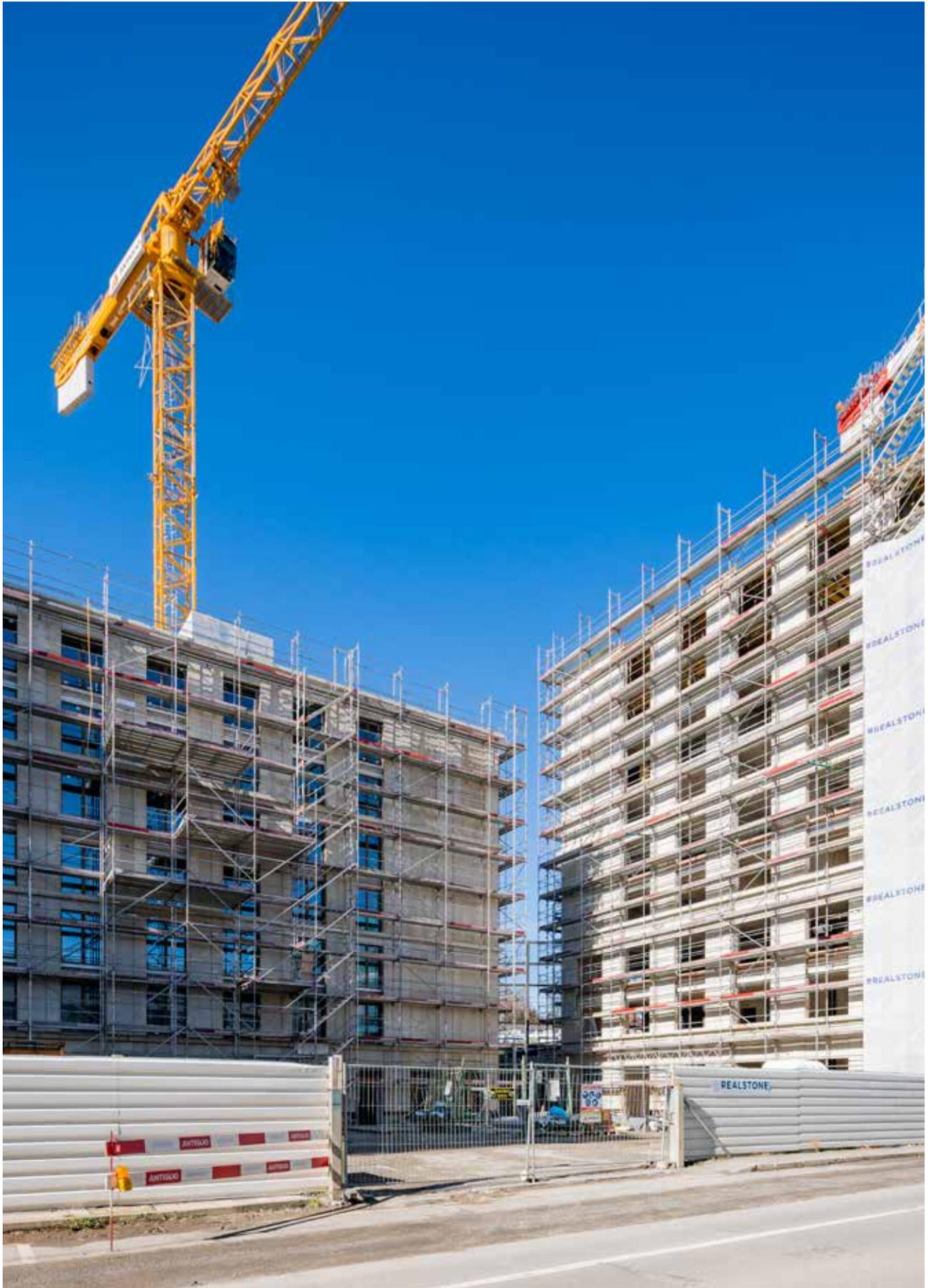
---

# 979

**MILLIONEN CHF GESAMTFONDSVERMÖGEN FÜR  
DEN REALSTONE DEVELOPMENT FUND**

---





# 24%

## STEIGERUNG DES GESAMTERTRAGS DES REALSTONE DEVELOPMENT FUND

2018 betrug die Mietausfallrate des Portfolios 7,03% und war damit etwa 1% höher als im Vorjahr (5,97%). Zugleich wurde die Vermarktung der Entwicklungsprojekte erfolgreich vorangetrieben, sodass die Mietausfallrate im Wohnsektor von 5,11% auf 4,17% gesunken ist. Durch den Erwerb des Geschäftsimmobiliensportfolios nahmen die Leerstände zu, wobei die Mietausfallrate bei den kommerziellen Flächen 13,99% betrug. Von den 10'600 m<sup>2</sup> nicht vermieteten Geschäftsflächen des Portfolios, die 2018 erworben wurden, konnten durch den Abschluss neuer Mietverträge Ende März 2019 bereits über 2'000 m<sup>2</sup> abgebaut werden.

## LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wert der Liegenschaften ist im Geschäftsjahr 2018 vor allem dank der Investitionen in die laufenden Entwicklungsprojekte in Freiburg und Horgen sowie der Akquisitionen um 19,5% auf CHF 974,4 Millionen gestiegen. Wohnimmobilien machen mit CHF 453,8 Millionen bzw. 46,6% den Hauptanteil aus, gefolgt von Geschäftsimmobiliens mit CHF 296,2 Millionen bzw. 30,4% und Projekten in der Entwicklungsphase mit CHF 224,4 Millionen bzw. 23,0%.

Im Mittelpunkt der Philosophie des Fonds, die auf der Immobilienentwicklung beruht, steht die von den Mietern erwartete Qualität und die Einhaltung der Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung zu angemessenen Kosten beim Bau. Mit dieser Strategie gelingt es, die Zufriedenheit der Mieter mit den angebotenen Objekten sicherzustellen und die Leerstände möglichst gering zu halten.

Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Mieter gestaltet die Realstone SA Wohnungen in urbanen Zentren, in der Nähe von Arbeitsplätzen, Geschäften und Infrastrukturen. Da die Schweizer Haushalte kleiner werden, verringern sich die Wohnflächen und so besteht das Immobilienportfolio des Fonds zu 83% aus 1- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen.

### Laufende Entwicklungsprojekte

#### Arsenaux (FR)

Ende November 2017 erhielt der Fonds die Baubewilligung für dieses Projekt. Es umfasst drei Gebäude mit insgesamt 234 Wohnungen, von denen 96 für Studierende konzipiert sind. Die Bauarbeiten sind bereits weit fortgeschritten, sodass die ersten Mieter ihre Wohnungen im August 2019 beziehen können. Dank der günstigen Lage im Stadtzentrum von Freiburg, nur knapp 500 m vom Bahnhof entfernt



und in nächster Nähe von Arbeitsplätzen, Schulen und Geschäften, werden diese attraktiv gestalteten Wohnungen eine hervorragende Wohnqualität bieten. Die Vermarktung dieses Projekts hat bereits begonnen.

#### Horgen Oberdorf (ZH)

Der überwiegende Teil der Infrastruktur, die zur Erschließung des Areals erforderlich ist, wurde 2018 fertiggestellt. Im August 2018 wurde den Behörden das Baugesuch für die Parzellen A1 und C2/C3 mit 214 Wohnungen und 772 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche vorgelegt. Eine Entscheidung wird im zweiten Trimester 2019 erwartet. Die Abbrucharbeiten haben anfangs 2019 gestartet und der Beginn der Bauarbeiten startet nach dem Erhalt der Baubewilligung. Die Wohnungsübergaben sind für 2020 (A1) und Anfang 2021 (C2/C3) geplant. Die Entwicklung der Parzelle B beginnt im Januar 2019 im Rahmen eines Architekturwettbewerbs.

#### Gland (VD)

Das Projekt umfasst ein Gebäude im Stadtzentrum von Gland, die 500 m vom Bahnhof entfernt sind. Die 81 Wohnungen und 1'028 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche werden nach dem Minergie-P-Standard zertifiziert. Das Baugesuch wurde im Februar 2019 eingereicht. Die Ausschreibung hat im April 2019 begonnen und die ersten Räumlichkeiten werden 2021 übergeben. Wie es die Strategie des Fonds vorsieht, befindet sich die Liegenschaft in idealer Lage in nächster Nähe von Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln.

### Sévelin 15 (VD, 2. Bauetappe in Sebeillon)

Dieses Bauprojekt befindet sich auf einem Nachbargrundstück der Überbauung Sébeillon in Lausanne. Vorgesehen ist der Umbau von 4'500 m<sup>2</sup> der bestehenden Gewerbe- und Geschäftsflächen hauptsächlich in Wohnungen, wobei im Erdgeschoss eine kommerziell genutzte Fläche entstehen soll. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2019 beginnen.

### Octagon (GE)

Das Grundstück am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) umfasst drei Geschäftsgebäude mit insgesamt 22'590 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die Parzelle bietet ein erhebliches Entwicklungspotenzial für weitere 7'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, welches aufgrund der gegenwärtig vorgenommenen Änderung des Bebauungsplans auch andere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Bereits heute verfügt das Objekt über ein bedeutendes Potenzial bei den Mieterträgen (+270%), das nach Ablauf des aktuell laufenden Mietvertrags im Frühjahr 2020 ausgeschöpft werden kann. Dank der günstigen Lage in nächster Nähe des internationalen Flughafens Genf, des Bahnhofs und der Autobahn ist die Liegenschaft direkt an den öffentlichen und den privaten Verkehr angebunden und verfügt über mehr als 680 Innen- und Aussenparkplätze. Der Gebäudekomplex ist in sehr gutem Zustand, sodass die Mieter sofort einziehen und ihnen verschiedene Leistungen angeboten werden können. Durch Verdichtung auf dem Grundstück und Vermarktung der Flächen nach Auszug des gegenwärtigen alleinigen Mieters kann der Wert der Liegenschaft in Zukunft gesteigert werden.

### Rheinfelden (AG)

Im August 2018 hat der Realstone Development Fund eine Fläche von 8'288 m<sup>2</sup> unmittelbar neben dem Bahnhof von Rheinfelden erworben. Von hier aus kommt man bequem in wenigen Minuten mit dem Zug nach Basel. Derzeit umfasst das Grundstück zwei kommerziell genutzte Gebäude. Im Rahmen der laufenden Entwicklung eines Bebauungsplans sollen hier neue Wohnbauten entstehen. Der Bau wird voraussichtlich 2021 beginnen und die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

### Perspektiven

Kernstück der Anlagestrategie des Fonds ist die Entwicklung von Wohnbauprojekten, die den Erwartungen der Mieter entsprechen. Der Fonds investiert bevorzugt in Gebäude in urbanen Zentren, die sich in der Nähe von Arbeitsplätzen, Geschäften, Infrastrukturen und öffentlichen

Verkehrsmitteln befinden. Diese Anlagestrategie trägt der Philosophie des Fonds Rechnung, die das Bauen nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung vorsieht. Ausserdem wird nach innovativen und effizienten Lösungen für die Lebensräume der Zukunft gesucht. Mit diesem nachhaltigen Konzept können wir am besten die Bedürfnisse der Mieter erfüllen.

Darüber hinaus wurden taktische Investitionen in Geschäftsimmobilien mit hohem Potenzial getätigt. Letztere befinden sich in aufstrebenden wirtschaftlichen Ballungszentren und liefern einen wertvollen Beitrag zur Dividendenausschüttung. Ein Team von vier Spezialisten für die Verwaltung von Geschäftsimmobilien sorgt für die erfolgreiche Neupositionierung dieser Liegenschaften. Nach der Realisierung des Potenzials werden die Objekte verkauft. Die Strategie des Fonds beinhaltet den Ausbau des Engagements im Wohnungsbau mit dem Ziel, bis in fünf Jahren 80% der Mieteinnahmen mit dieser Nutzung zu erreichen. Die Finanzierung von Entwicklungsprojekten wird durch den Verkauf von stabilisierten Liegenschaften, insbesondere taktisch erworbenen Gewerbeobjekten, sichergestellt.

Diese neue, aktivere Strategie erlaubt es zudem, die Performance des Fonds durch Kapitalgewinne zu steigern. Mit diesem Ansatz beabsichtigt der Fonds, seine Dividendenausschüttungen im Laufe der Zeit zu unterstützen, um das Niveau eines stabilisierten Fonds innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erreichen. Die Stabilisierung des Fonds wird auch mit einer Verringerung des Anteils an den Betriebskosten des Fonds (TER) einhergehen.

---

# 102'000

**QUADRATMETER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE WERDEN IN DEN KOMMENDEN JAHREN ENTWICKELT**

---





## LES ARSENAUX

**Vorstellung des Projekts «Les Arsenaux» in Freiburg, wo Realstone in ein mieterfreundliches und nachhaltiges Quartier investiert.**

### **Zentrale Lage in Bahnhofsnähe**

Das Projekt «Les Arsenaux» befindet sich auf einem Grundstück der letzten Brache in Freiburgs Zentrum und seine Entwicklung markiert die Entstehung eines neuen urbanen Quartiers. Der Komplex aus drei Gebäuden liegt im Herzen vom Quartier Pérolles, südlich des SBB-Bahnhofs Freiburg, und ist damit ideal gelegen. Die Freiburger Universität, die Haute école de travail social, ein Kindergarten, die Post sowie Denner und Migros sind in weniger als fünf Minuten zu Fuss erreichbar. Dieses Stadtviertel gibt sich jung und dynamisch und profitiert zudem von seiner Nähe zur blueFactory, ein auf den Wohnungsbau der Zukunft spezialisiertes Innovationszentrum.

### **Langsamverkehr im Vordergrund**

Durch den Bau eines Langsamverkehr Weges im Rahmen einer Partnerschaft mit der Stadt wird der Bahnhof bequem in acht Minuten zu Fuss erreichbar. Ein gut in das Quartier integrierter, verkehrsbefreiter Platz bietet Grünflächen sowie Cafés und Spielplätze, wo sich die Mieter entspannen und die Umgebung geniessen können. Den Bewohnern und Gewerbetreibenden steht eine Tiefgarage mit 82 Stellplätzen und 40 Abstellplätzen

für Zweiräder zur Verfügung. Das Fahrrad nimmt dabei einen besonderen Stellenwert ein: Das Quartier verfügt über nicht weniger als 366 Fahrradstellplätze und eine PubliBike-Station. Eine Kooperation mit dem Carsharing Anbieter Mobility wird derzeit geprüft, wodurch ein Elektroauto auf dem Parkplatz bereitgestellt werden könnte.

### **Soziale Vielfalt, Generationenvielfalt und Nutzungsvielfalt**

«Les Arsenaux» setzt auf ein Konzept der sozialen und Generationen übergreifenden Vielfalt. Die Grundrisskonzeptionen bieten verschiedene Mietwohnungen vom Studio bis zur 5,5-Zimmer-Wohnung. Im Sinne einer Gentrifizierung können hier somit Familien, Paare oder Singles leben. Zudem stehen Studenten 96 3,5-Zimmer-Wohnungen in Wohngemeinschaften und Einzelstudios zur Verfügung. Das Entwicklungsprojekt wird auch mehrere ebenerdige Arkaden und zwei Stockwerke mit modularen Büros umfassen, was das Quartier weiter beleben wird. Wir sind überzeugt, dass diese Vielfalt aus Familien, Studenten, Paaren, Geschäften und Büros der Schlüssel zu einem Viertel sind, in dem man gerne lebt und arbeitet.



### Hochwertige Baustoffe und ein an die Stadt angeschlossenes Heizsystem

Das Entwicklungsprojekt «Les Arsenaux» strebt eine Minergie-Zertifizierung an und setzt hochwertige, widerstandsfähige und umweltfreundliche Baustoffe ein. Die Fertigteilfassaden aus Beton mit Sandwichelementen bieten beispielsweise eine hervorragende Dämmung und haben eine lange Lebensdauer.

Realstone hat sich für den Anschluss an das Freiburger Fernwärmenetz über Anlagen des Anbieters entschieden. Dank diesem System können vorhandene Infrastrukturen genutzt und die vor Ort von den Gemeinden erzeugten Abfälle über die SAIDEF-Verbrennungsanlage in Posieux (FR) verwertet werden. Darüber hinaus wird in jeder Wohnung zur Stärkung des Verantwortungsbewusstseins der Mieter ein separater Zähler installiert.

### Ein wirtschaftlich nachhaltiges Projekt

Auf der Grundlage seiner Expertise in der Immobilienentwicklung schafft Realstone Flächen, die der Marktnachfrage gerecht werden. Angemessene Mieten sind der Schlüssel für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften im Fonds. Ausserdem kann der Verwalter dank der Bauqualität der Anlage «Les Arsenaux» über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude mit niedrigen Betriebs- und Unterhaltskosten rechnen. Eine Win-win-Situation für Mieter und Investoren.

## LES ARSENAUX IN ZAHLEN

**75 MILLIONEN**  
Investitionsvolumen

**234 WOHNUNGEN**  
davon 96 Studentenwohnungen

**19'000 M<sup>2</sup>**  
Bruttogeschossfläche; davon  
2'700 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche

**2019**  
Übergabe in Etappen von August  
2019 bis Januar 2020

# VERMÖGENSRECHNUNG

CHF	am 31.12.2018	am 31.12.2017
<b>Aktiven</b>		
Bankguthaben auf Sicht	2'854'199.92	6'002'407.82
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	453'810'000.00	446'930'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	296'230'000.00	186'520'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	224'360'000.00	181'890'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>974'400'000.00</b>	<b>815'340'000.00</b>
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	–	84'000'000.00
Sonstige Vermögenswerte	1'751'157.12	686'021.06
<b>Total Aktiven</b>	<b>979'005'357.04</b>	<b>906'028'428.88</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	139'932'500.00	108'462'500.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	18'761'590.11	10'607'460.36
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	134'924'254.55	107'725'000.00
<b>Total Passiven</b>	<b>293'618'344.66</b>	<b>226'794'960.36</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	685'387'012.38	679'233'468.52
Geschätzte Liquidationssteuern	–19'374'880.68	–20'090'801.11
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>666'012'131.70</b>	<b>659'142'667.41</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	659'142'667.41	423'485'921.88
Ausschüttung	–5'872'500.00	–3'071'250.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	–	210'211'875.00
Gesamterfolg	12'741'964.29	28'516'120.53
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>666'012'131.70</b>	<b>659'142'667.41</b>
<b>Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile</b>		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'062'500	3'375'000
Ausgegebene Anteile	–	1'687'500
Zurückgenommene Anteile	–	–
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>5'062'500</b>	<b>5'062'500</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>131.56</b>	<b>130.20</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	369'214.37	111'335.63
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

# ERFOLGSRECHNUNG

CHF	01.01 bis 31.12.2018	01.01 bis 31.12.2017
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	29'432'263.00	23'196'724.67
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	1'282'500.00
Aktivierete Bauzinsen	790'392.38	–
Sonstige Erträge	402'174.91	286'603.99
Zinsen auf Bankguthaben	0.01	374.08
<b>Total Ertrag</b>	<b>30'624'830.30</b>	<b>24'766'202.74</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'490'201.86	3'065'345.92
Unterhalt und Reparaturen	702'465.78	500'749.04
Liegenschaftsverwaltung:		
" Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer, usw.)"	2'444'840.84	1'971'559.05
" Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)"	1'908'939.82	1'380'475.65
Abschreibungen auf Grundstücken	257'878.74	111'335.63
Direkte Steuern	3'446'479.60	3'121'283.25
Schätzungs- und Prüfaufwand	182'809.14	214'845.60
Bankspesen	89'816.57	87'203.64
Publikations-, Druck- und andere Kosten	50'937.90	39'398.40
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	7'458'316.22	6'148'264.88
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	309'498.15	536'035.58
<b>Total Aufwand</b>	<b>20'342'184.62</b>	<b>17'176'496.64</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>10'282'645.68</b>	<b>7'589'706.10</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	2'606'132.55
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>10'282'645.68</b>	<b>10'195'838.65</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	2'459'318.61	18'320'281.88
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>12'741'964.29</b>	<b>28'516'120.53</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	10'282'645.68	10'195'838.65
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	2'606'132.55	–
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	2'462'518.55	745'312.45
<b>Zur Verteilender Erfolg</b>	<b>15'351'296.78</b>	<b>10'941'151.10</b>
Ausgeschüttetes Kapital	–	–
Ausgeschüttete Erträge	9'618'750.00	5'872'500.00
<b>Zur Ausschüttung an die Anleger vorgemerakter Erfolg</b>	<b>9'618'750.00</b>	<b>5'872'500.00</b>
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	2'606'132.55	2'606'132.55
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	3'126'414.23	2'462'518.55
<b>Total Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5'732'546.78</b>	<b>5'068'651.10</b>

# HYPOTHEKARISCHE VERBINDLICHKEITEN

## Aufstellung der hypothekarischen Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Fälligkeit
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
Variabel	1'965'000.00	0.84 %	-
Variabel	36'637'500.00	1.40 %	-
Variabel	85'230'000.00	0.95 %	-
Variabel	9'700'000.00	0.85 %	-
Variabel	6'400'000.00	0.80 %	-
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>139'932'500.00</b>		
<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>			
Fix	24'562'500.00	1.69 %	11.02.2020
Fix	10'000'000.00	1.98 %	30.06.2021
Fix	9'775'000.00	2.65 %	30.06.2021
Fix	7'000'000.00	1.83 %	27.09.2022
Fix	6'000'000.00	1.65 %	15.10.2022
Fix	6'000'000.00	1.78 %	25.01.2023
Fix	4'992'500.00	2.25 %	30.06.2023
<b>Total (1 bis 5 Jahre)</b>	<b>68'330'000.00</b>		
<b>Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>			
Fix	7'820'000.00	1.27 %	13.01.2024
Fix	21'615'000.00	1.51 %	01.04.2025
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2025
Fix	4'600'000.00	1.09 %	30.06.2026
Fix	12'935'000.00	1.21 %	08.06.2027
Fix	10'624'254.55	1.30 %	31.03.2028
<b>Total (länger als 5 Jahre)</b>	<b>66'594'254.55</b>		
<b>Total langfristige Hypothekarverbindlichkeiten</b>	<b>134'924'254.55</b>		
<b>Total</b>	<b>274'856'754.55</b>	<b>1.34 %</b>	

# GESCHÄFTE ZWISCHEN KOLLEKTIVEN KAPITALANLAGEN (ART. 101 ABS. 3 KKV-FINMA)

Der Immobilienfonds Realstone Swiss Property hat in der Berichtsperiode folgende Investition zurückgezahlt (gemäss Art. 86 Abs. 3a KKV) an den Realstone Development Fund.

Laufende Darlehen	CHF	Satz	Fälligkeit
Keine			
<b>Abgelaufene Darlehen</b>			
Fix	8'000'000.00	0.67 %	29.03.2018
Fix	76'000'000.00	0.68 %	07.06.2018
<b>Total</b>	<b>84'000'000.00</b>		

## VERGÜTUNGSSÄTZE

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1) <sup>①</sup>	1.00 %	* 0.82 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	n/a
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.4 ABS.2)	3.00 %	3.00 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben (Art. 19.4 ABS.2)	4.00 %	4.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau (Art. 19.4 ABS.2)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhand mit Renovation order Umbau (Art. 19.4 ABS.2)	SIA-Tarif	3.00 à 11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19.4 ABS.2) <sup>①</sup>	6.00 %	6.00 %

### Vergütung an die Depotbank

Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19.7)	125.- /Position	125.- /Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs und Überwachung der Fondsleitung (Art. 19.2) <sup>①</sup>	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.5 %	0.5 %

<sup>①</sup> Höchstsatz pro Jahr

<sup>②</sup> Der Erlös aus der Emission 2017, die nicht in Immobilienvermögen investiert ist, wurde bei der Berechnung der Verwaltungsgebühr nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus können die in §19 des Fondsvertrages aufgeführten sonstigen Gebühren und Nebenkosten dem Anleger in Rechnung gestellt werden.

### Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung kann aus dem als Vertriebskommission vorgesehenen Teil der Verwaltungskommission Retrozessionen an Vertriebsträger und Vertriebspartner als Vergütung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Vermittlung von Fondsanteilen (Fondsvertrag Art. 19.7) zahlen.

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



# VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

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

Art der Verpflichtung	Datum	Betrag in CHF
Grundstückskäufe	31.12.2018	—
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	31.12.2018	40.7 Millionen

# DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

Für das per 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 9'618'750.- ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 1.90 pro Anteil entspricht. Der Coupon Nr. 5 kann am 26. April 2019 zur Auszahlung vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 5 aus der Rendite des Immobilienvermögens	1.90
<b>Total</b>	<b>1.90</b>

# GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der SFAMA-Richtlinie über die Immobilienfonds vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 13. September 2016) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird am Ende des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Währung der Fondsrechnung ausgedrückt. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden eventuelle Chancen im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten Nettzahlungsströme werden abgezinst und die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Er stützt sich auf den risikolosen Zinssatz zuzüglich eines Aufschlags für das Illiquiditätsrisiko und wird um allfällige objektspezifische Auf- und Abschläge korrigiert. Solche Korrekturen ergeben sich insbesondere aus der Lage (Makro/Mikro-Umfeld), der Qualität des Objekts, der Nutzung sowie der aktuellen Verfassung des Immobilienmarktes. Der zur Bewertung des Immobilienbestands herangezogene durchschnittliche gewichtete Nettodiskontierungszinssatz sank von 3,44% (31.12.2017) auf 3,35% (31.12.2018). Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 2,70% und 3,95%.

# IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

## Käufe



### FR, Givisiez, Rte Mont Carmel 1/3/5

Kaufdatum	11.06.2018
Kaufpreis	CHF 23'034'000
Mieterspiegel	CHF 1'972'542
Geschäftsfläche	8'174 m <sup>2</sup>



### ZG, Baar, Blegistrasse, 21/23

Kaufdatum	11.06.2018
Kaufpreis	CHF 11'570'000
Mieterspiegel	CHF 1'025'175
Geschäftsfläche	5'329 m <sup>2</sup>



### ZG, Cham, Riedstrasse 3/5

Kaufdatum	11.06.2018
Kaufpreis	CHF 10'978'000
Mieterspiegel	CHF 748'654
Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>
Geschäftsfläche	4'796 m <sup>2</sup>



### ZH, Urdorf, In der Luberzen 40/42

Kaufdatum	11.06.2018
Kaufpreis	CHF 24'463'000
Mieterspiegel	CHF 1'880'436
Geschäftsfläche	7'457 m <sup>2</sup>



### ZH, Volketswil, Javastrasse 2/4

Kaufdatum	11.06.2018
Kaufpreis	CHF 23'465'000
Mieterspiegel	CHF 1'796'856
Geschäftsfläche	6'355 m <sup>2</sup>



### ZH, Wallisellen, Geerenstrasse 10

Kaufdatum	11.06.2018
Kaufpreis	CHF 13'490'000
Mieterspiegel	CHF 732'231
Geschäftsfläche	2'603 m <sup>2</sup>



### AG, Rheinfelden, Bahnhofstrasse 21

Kaufdatum	30.08.2018
Kaufpreis	CHF 16'740'000
Mieterspiegel	CHF 485'507
Geschäftsfläche	3'652 m <sup>2</sup>

## Verkäufe

Von 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 fanden keine Verkäufe statt.

# LIEGENSCHAFTENBESTAND DES FONDS

Kanton, Gemeinde, Adresse	Einstandpreis	Verkehrswert	Mietzinseinnahmen
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>			
FR, Freiburg, Route des Arsenaux	46'697'487.18	52'190'000.00	0.00
VD, Gland, Rue de la Paix	8'974'698.46	11'420'000.00	0.00
ZH, Horgen, Neugasse 2, 6, 8, 10, 14 et 14a	134'671'310.50	144'000'000.00	1'825'928.80
AG, Rheinfelden, Bahnhofstrasse 21	17'309'350.15	16'750'000.00	140'567.30
<b>Zwischentotal</b>	<b>207'652'846.29</b>	<b>224'360'000.00</b>	<b>1'966'496.10</b>
<b>Wohnbauten</b>			
FR, Freiburg, Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10	37'556'674.15	42'400'000.00	1'918'222.55
TI, Bellinzzone, Via Tomaso Rodari 20 A <sup>①</sup>	14'189'761.62	11'930'000.00	337'980.00
VD, Saint-Sulpice, Route cantonale 97-99 A et B	38'010'571.17	42'440'000.00	1'711'296.55
VD, Lausanne, Avenue de Sévelin 13 A-E	151'273'439.22	208'550'000.00	8'639'595.00
VD, Yverdon-les-Bains, Rue St-Roch	26'328'235.52	30'960'000.00	1'296'167.50
VD, Lausanne, Route de la Feuillère 11-17, 27 <sup>①</sup>	41'853'499.95	50'740'000.00	2'162'297.50
VD, La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 14-26 <sup>①</sup>	56'788'358.63	66'790'000.00	2'815'391.50
<b>Zwischentotal</b>	<b>366'000'540.26</b>	<b>453'810'000.00</b>	<b>18'880'950.60</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>			
VD, Gland, Rue de la Paix 1	7'092'470.88	6'670'000.00	367'214.40
VD, Lausanne, Rue de Genève 95	4'927'365.00	4'680'000.00	307'152.00
VD, Lausanne, Avenue de Sévelin 15	8'773'373.27	7'910'000.00	260'454.60
FR, Givisiez, Route Mont Carmel 1, 3, 5 <sup>②</sup>	24'074'123.82	23'930'000.00	1'097'377.29
GE, Le Grand-Saconnex, Chemin du Pavillon 2 <sup>②</sup>	130'791'511.74	140'690'000.00	2'600'000.04
ZG, Baar, Blegistrasse 21, 23 <sup>②</sup>	11'920'195.03	11'740'000.00	256'649.94
ZG, Cham, Riedstrasse 3, 5 <sup>②</sup>	11'317'426.81	11'350'000.00	317'693.95
ZH, Zürich-Altstetten, Flüelastrasse 6-12	26'220'865.73	27'520'000.00	1'515'959.45
ZH, Urdorf, In der Luberzen 40, 42 <sup>②</sup>	25'196'531.65	24'470'000.00	806'999.19
ZH, Volketswil, Javastrasse 2, 4 <sup>②</sup>	23'812'925.10	23'760'000.00	654'997.22
ZH, Wallisellen, Geerenstrasse 10 <sup>②</sup>	13'912'357.67	13'510'000.00	400'318.22
<b>Zwischentotal</b>	<b>288'039'146.70</b>	<b>296'230'000.00</b>	<b>8'584'816.30</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>861'692'533.25</b>	<b>974'400'000.00</b>	<b>29'432'263.00</b>

<sup>①</sup> Gebäude im Stockwerkeigentume (STWE)

<sup>②</sup> Liegenschaft im Besitz der Axess Real Estate SA

Die Immobilien des Fonds werden entsprechend dem Modell gemäss Buchstabe c Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA bewertet.

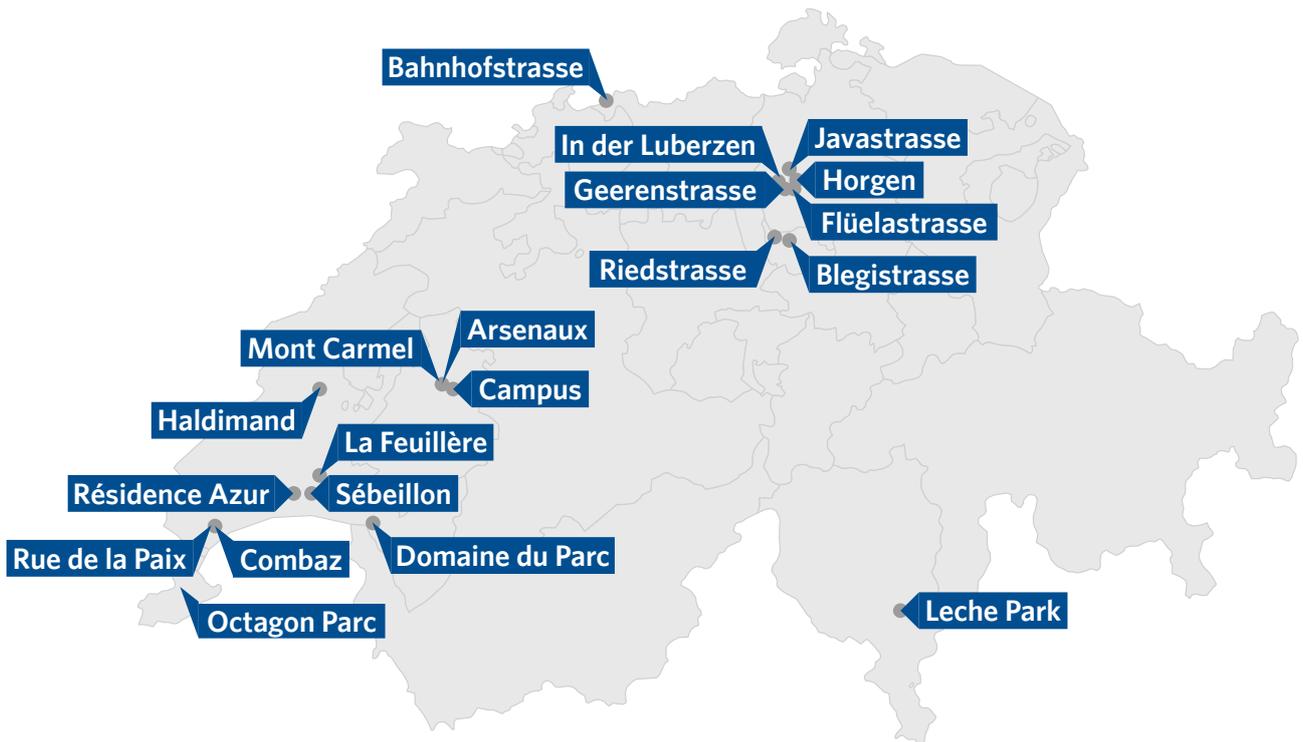
Per 31. Dezember 2018 stammten von einem Mieter mehr als 5% der Mieteinnahmen: DuPont de Nemours International Sàrl (7.43%).

## Immobilien-gesellschaften

Der Realstone Development Fund hält 100% des Aktienkapitals der Axess Real Estate SA.

# PRÄSENTATION DER PROJEKTE

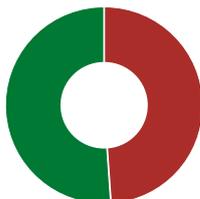
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN



## IMMOBILIENSTRUKTUR

### Nach strategischer Allokation

Nach Verkehrswert am 31. Dezember 2018

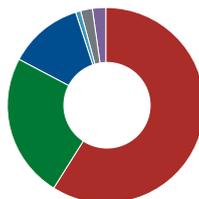


Core 48%  
 Value-added 52%

**Core:** Objekte in sehr gutem Zustand in bester Lage.  
**Value-added:** Immobilien mit dem Potenzial, die Vermietung durch Entwicklung/ Renovation/ Verdichtung zu verbessern.

### Geographische Verteilung

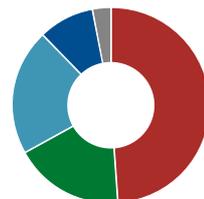
Gliederung nach Region und Bilanzwert am 31. Dezember 2018



Genferseeregion 59%  
 Zürich 24%  
 Espace Mittelland 12%  
 Tessin 1%  
 Zentralschweiz 2%  
 Nordwestschweiz 2%

### Nach Verwendungszweck

Nach Mieterspiegel der bestehenden Liegenschaften am 31. Dezember 2018



Wohnungen 49%  
 Büros 21%  
 Ladenflächen 18%  
 Parkplätze 9%  
 Andere 3%

LIEGENSCHAFTEN

**FREIBURG**



**KENNZAHLEN DES KANTONS**

Anzahl Wohnungen	154
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	8'958
Mieterspiegel (MS)	3'907'007
Einstandpreis (EP)	61'630'797
Verkehrswert (VW)	66'330'000
Verhältnis MS/VW	5.89%
Verhältnis MS/EP	6.34%
Leerstand Berichtsperiode	3.60%
Leerstand Stichtag 31.12.	2.32%

**LES RÉSIDENCES CAMPUS**

Freiburg (FR), Rte de Wilhelm-Kaiser 4, 8, 10



Anzahl Wohnungen	154
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	784
Mieterspiegel (MS)	1'950'600
Einstandpreis (EP)	37'556'674
Verkehrswert (VW)	42'400'000
Verhältnis MS/VW	4.60%
Verhältnis MS/EP	5.19%
Leerstand Berichtsperiode	3.04%
Leerstand Stichtag 31.12.	0.75%

**MONT CARMEL**

Givisiez (FR), Rte Mont Carmel 1, 3, 5



Anzahl Wohnungen	0
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	8'174
Mieterspiegel (MS)	1'956'407
Einstandpreis (EP)	24'074'123
Verkehrswert (VW)	23'930'000
Verhältnis MS/VW	8.18%
Verhältnis MS/EP	8.13%
Leerstand Berichtsperiode	4.58%
Leerstand Stichtag 31.12.	3.88%

**GENÈVE**



**KENNZAHLEN DES KANTONS**

Anzahl Wohnungen	0
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	22'590
Mieterspiegel (MS)	2'600'000
Einstandpreis (EP)	130'791'511
Verkehrswert (VW)	140'690'000
Verhältnis MS/VW	1.85%
Verhältnis MS/EP	1.99%
Leerstand Berichtsperiode	0.00%
Leerstand Stichtag 31.12.	0.00%

**OCTAGON PARC**

Le Grand-Saconnex (GE), Ch. Du Pavillon 2



Anzahl Wohnungen	0
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	22'590
Mieterspiegel (MS)	2'600'000
Einstandpreis (EP)	130'791'511
Verkehrswert (VW)	140'690'000
Verhältnis MS/VW <sup>o</sup>	1.85%
Verhältnis MS/EP	1.99%
Leerstand Berichtsperiode	0.00%
Leerstand Stichtag 31.12.	0.00%

**TESSIN**



**KENNZAHLEN DES KANTONS**

Anzahl Wohnungen	28
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	0
Mieterspiegel (MS)	589'080
Einstandpreis (EP)	14'189'761
Verkehrswert (VW)	11'930'000
Verhältnis MS/VW	4.94%
Verhältnis MS/EP	4.15%
Leerstand Berichtsperiode	42.74%
Leerstand Stichtag 31.12.	41.92%

**RESIDENZA LECHE PARK**

Bellinzzone (TI), Via Tomaso Rodari 20A



Anzahl Wohnungen	28
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	0
Mieterspiegel (MS)	589'080
Einstandpreis (EP)	14'189'761
Verkehrswert (VW)	11'930'000
Verhältnis MS/VW	4.94%
Verhältnis MS/EP	4.15%
Leerstand Berichtsperiode	42.74%
Leerstand Stichtag 31.12.	41.92%

**WAADT**



**KENNZAHLEN DES KANTONS**

Anzahl Wohnungen	796
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	10'055
Mieterspiegel (MS)	18'392'761
Einstandpreis (EP)	335'047'314
Verkehrswert (VW)	418'740'000
Verhältnis MS/VW	4.28%
Verhältnis MS/EP	5.35%
Leerstand Berichtsperiode	4.74%
Leerstand Stichtag 31.12.	5.06%

**LA FEUILLÈRE**

Lausanne (VD), Rte de la Feuillère 11-17, 27



Anzahl Wohnungen	73
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	0
Mieterspiegel (MS)	2'173'320
Einstandpreis (EP)	41'853'499
Verkehrswert (VW)	50'740'000
Verhältnis MS/VW	4.28%
Verhältnis MS/EP	5.19%
Leerstand Berichtsperiode	0.77%
Leerstand Stichtag 31.12.	0.82%

<sup>o</sup> Es handelt sich um einen triple-net-Vertrag, d.h. der Mieter zahlt fast alle Instandhaltungs- und Instandstellungskosten sowie Gebühren.

**SÉBEILLON** Lausanne (VD),  
Av. de Sévelin 13 A-E, 15, Genève 95



Anzahl Wohnungen	<b>374</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>7'626</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>9'783'903</b>
Einstandpreis (EP)	<b>164'974'177</b>
Verkehrswert (VW)	<b>221'140'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>4.42 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>4.42 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>5.91 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>5.06 %</b>

**DOMAINE DU PARC**  
La Tour-de-Peilz (VD), Ch. de Vassin 14-26



Anzahl Wohnungen	<b>100</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>693</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>2'979'036</b>
Einstandpreis (EP)	<b>56'788'358</b>
Verkehrswert (VW)	<b>66'790'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>4.46 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>5.25 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>6.32 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>8.88 %</b>

**RUE DE LA PAIX**  
Gland (VD), Rue de la Paix 1



Anzahl Wohnungen	<b>0</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>1306</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>367'214</b>
Einstandpreis (EP)	<b>7'092'471</b>
Verkehrswert (VW)	<b>6'670'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>5.51 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>5.18 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>0.00 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>0.00 %</b>

**LA RÉSIDENCE AZUR**  
Saint-Sulpice (VD), Rte Cantonale 97-99 A et B



Anzahl Wohnungen	<b>186</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>430</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>1'704'847</b>
Einstandpreis (EP)	<b>38'010'571</b>
Verkehrswert (VW)	<b>42'440'000</b>
Verhältnis MS/VW <sup>®</sup>	<b>4.02 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>4.49 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>0.00 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>0.00 %</b>

**SQUARE HALDIMAND**  
Yverdon-les-Bains (VD), Rue St-Roch



Anzahl Wohnungen	<b>63</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>—</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>1'384'440</b>
Einstandpreis (EP)	<b>26'328'235</b>
Verkehrswert (VW)	<b>30'960'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>4.47 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>5.26 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>6.44 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>11.12 %</b>

**ZUG**



**KENNZAHLEN DES KANTONS**

Anzahl Wohnungen	<b>1</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>12'706</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>1'639'133</b>
Einstandpreis (EP)	<b>23'237'621</b>
Verkehrswert (VW)	<b>23'090'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>7.10 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>7.05 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>43.73 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>38.23 %</b>

**BLEGISTRASSE**  
Baar (ZG), Blegistrasse 21, 23



Anzahl Wohnungen	<b>0</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>7'199</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>895'780</b>
Einstandpreis (EP)	<b>11'920'195</b>
Verkehrswert (VW)	<b>11'740'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>7.63 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>7.51 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>56.31 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>49.18 %</b>

**RIEDSTRASSE**  
Cham (ZG), Riedstrasse 3, 5



Anzahl Wohnungen	<b>2</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>5'507</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>743'352</b>
Einstandpreis (EP)	<b>11'317'426</b>
Verkehrswert (VW)	<b>11'350'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>6.55 %</b>
Verhältnis MS/EP	<b>6.57 %</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>26.66 %</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>25.02 %</b>

<sup>®</sup> Alle laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten der Liegenschaft werden vom Mieter (FMEL) getragen.

## ZÜRICH



### KENNZAHLEN DES KANTONS

Anzahl Wohnungen	<b>1</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>28'942</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>5'551'845</b>
Einstandpreis (EP)	<b>89'142'680</b>
Verkehrswert (VW)	<b>89'260'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>6.22%</b>
Verhältnis MS/EP	<b>6.23%</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>8.64%</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>12.69%</b>

## FLUELASTRASSE

Zürich-Altstetten (ZH), Fluelastrasse 6-12



Anzahl Wohnungen	<b>1</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>8'765</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>1'527'212</b>
Einstandpreis (EP)	<b>26'220'865</b>
Verkehrswert (VW)	<b>27'520'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>5.55%</b>
Verhältnis MS/EP	<b>5.82%</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>0.85%</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>0.68%</b>

## IN DER LUBERZEN

Urdorf (ZH), In der Luberzen 40, 42



Anzahl Wohnungen	<b>0</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>8'743</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>1'697'358</b>
Einstandpreis (EP)	<b>25'196'531</b>
Verkehrswert (VW)	<b>24'470'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>6.94%</b>
Verhältnis MS/EP	<b>6.74%</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>19.73%</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>18.35%</b>

## JAVASTRASSE

Volketswil (ZH), Javastrasse 2, 4



Anzahl Wohnungen	<b>0</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>7'876</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>1'596'473</b>
Einstandpreis (EP)	<b>23'812'925</b>
Verkehrswert (VW)	<b>23'760'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>6.72%</b>
Verhältnis MS/EP	<b>6.70%</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>27.01%</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>34.72%</b>

## GEERENSTRASSE

Wallisellen (ZH), Geerenstrasse 10



Anzahl Wohnungen	<b>0</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> )	<b>3'558</b>
Mieterspiegel (MS)	<b>730'801</b>
Einstandpreis (EP)	<b>13'912'357</b>
Verkehrswert (VW)	<b>13'510'000</b>
Verhältnis MS/VW	<b>5.41%</b>
Verhältnis MS/EP	<b>5.25%</b>
Leerstand Berichtsperiode	<b>5.97%</b>
Leerstand Stichtag 31.12.	<b>5.65%</b>

## PROJEKTE IN DER ENTWICKLUNGSPHASE

### ARSENAUX

Freiburg (FR), Rte des Arsenaux

Stand	<b>Im Bau</b>
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	<b>19'388</b>

### OCTAGON PARC

Le Grand-Saconnex (GE), Ch. Du Pavillon 2

Stand	<b>Studie in Bearbeitung</b>
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	<b>7'000</b>

### LA COMBAZ

Gland (VD), Rue de la Paix 1

Stand	<b>Teilnutzungsplan in Kraft</b>
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	<b>9'600</b>

### SEVELIN 15

Lausanne (VD), Av. de Sévelin 15

Stand	<b>Baugesuch eingereicht</b>
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	<b>6'300</b>

### HORGEN OBERDORF

Horgen (ZH), Neugasse

Stand	<b>Baugesuch eingereicht</b>
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	<b>60'000</b>

### BAHNHOFSTRASSE

Rheinfelden (AG), Bahnhofstrasse 21

Stand	<b>Teilnutzungsplan in Entwicklung</b>
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	<b>6'300</b>

# DER FONDS IN KÜRZE

## Kennzahlen

CHF	am 31.12.2018	am 31.12.2017
Gesamtvermögen	979'005'357.04	906'028'428.88
Nettofondsvermögen	666'012'131.70	659'142'667.41
Geschätzter Verkehrswert der vollendeten Liegenschaften	750'040'000.00	633'450'000.00
Geschätzter Verkehrswert des Baulands, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	224'360'000.00	181'890'000.00

Rechnungsperiode	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	NAV pro Anteil	Ordentlicher Ertrag	Ausgeschüttete Kapitalgewinne	Total
01.01 – 31.12.2018	5'062'500	666'012'131.70	131.56	1.90	0.00	1.90
01.01 – 31.12.2017	5'062'500	659'142'667.41	130.20	1.16	0.00	1.16
01.01 – 31.12.2016	3'375'000	423'485'921.88	125.48	0.91	0.00	0.91

## Kennzahlen gemäss SFAMA-Richtlinie

	31.12.18	31.12.17
Mietausfallrate	7.03 %	5.97 %
Fremdfinanzierungsquote	28.21 %	26.52 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-marge)	58.50 %	53.86 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	① 1.06 %	② 1.07 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	① 1.50 %	② 1.41 %
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	1.93 %	4.50 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.72 %	3.86 %
Ausschüttungsrendite	1.55 %	0.84 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	93.54 %	77.37 %
Agio beziehungsweise Disagio am 31.12	-6.66 %	5.99 %
Anlagerendite	1.95 %	4.52 %

## Fondsperformance (reinvestierte Dividende)

	28.02.19 <sup>③</sup>	2018 <sup>④</sup>	Seit Auflegung <sup>⑤</sup>
Realstone Development Fund	5.92 %	-10.28 %	46.72 %
SXI Real Estate Funds Broad <sup>⑥</sup>	5.92 %	-5.32 %	58.38 %

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.

① Die Fondsleitung hat keine Vergütungen auf Emissionserträgen verrechnet, welche nicht in Immobilien investiert wurden für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Mai 2018.

② Die Fondsleitung hat keine Vergütungen auf Emissionserträgen verrechnet, welche nicht in Immobilien investiert wurden für den Zeitraum vom 1. Juni 2017 bis zum 31. Dezember 2017.

③ Vom 1. Januar bis 28. Februar

④ Vom 1. Januar bis 31. Dezember

⑤ Vom 30. Juni 2010 bis 28. Februar 2019 (kumulierte Performance).

⑥ Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds<sup>®</sup> TR (SWIIT), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

# BERICHT DER PRÜFSTELLE

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Realstone Development Fund, 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. a – h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz (KAG) (Seiten 4, 14-22, 27) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

## Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen

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

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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



**Jean-Sébastien Lassonde**

Revisionsexperte

Leitender Prüfer



**Mathilde de La Pomélie**

Lausanne, den 26. April 2019

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





**REALSTONE SA**  
[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

*Headquarters*  
Av. d'Ouchy 6, CP1255  
1001 Lausanne  
+41 58 262 00 00

*Branch*  
Bleicherweg 33  
8002 Zürich  
+41 58 262 00 47