

### Stratégie de fonds

Dans un contexte comportant de réels défis pour le marché immobilier, Realstone Swiss Property poursuit sa stratégie de création de valeur en s'appuyant sur 4 fondamentaux que sont : l'approche sélective des **acquisitions**, la gestion proactive des **rénovations**, une politique ciblée de **densification** et l'intégration dans le patrimoine de projets de **construction**.

### Caractéristiques de fonds

Nom du fonds	<b>Realstone Swiss Property (RSP)</b>
Catégorie	<b>Fonds immobilier de droit suisse ouvert au public</b>
Devise de référence	<b>CHF</b>
Clôture de l'exercice	<b>31 mars</b>
Calcul VNI	<b>Semestriel</b>
Lancement	<b>25 juin 2008</b>
Achats/Ventes de parts	<b>Négoce en bourse</b>
N° ISIN	<b>CH0039415010</b>
Numéro de valeur	<b>3941501</b>
Symbole Bourse Suisse SIX	<b>RSPF</b>
Indice de référence	<b>SXI Real Estate Funds (TR)</b>
Direction & gestion du fonds	<b>Realstone SA</b>
Banque dépositaire	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b>
Market Maker	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b>
Organe de révision	<b>PricewaterhouseCoopers SA</b>
Organe de publication	<b>swissfunddata.ch</b>
Avantages fiscaux	<b>Porteurs de parts exonérés d'impôt</b>
Valeur fiscale par part (31.12.2015)	<b>CHF 0.61</b>
Commission de gestion (max 1%)	<b>0.49%</b>

### Performances clés au trimestre (au 30.09.2016)

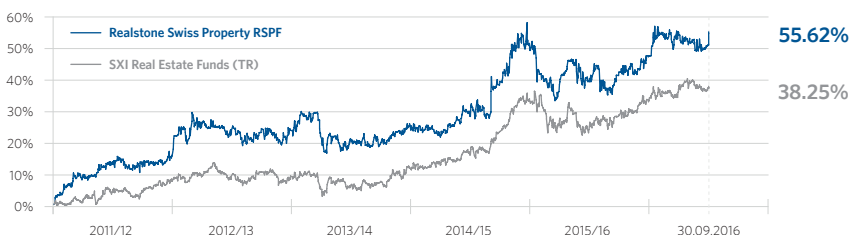
Cours de bourse	<b>CHF 140.00</b>
Capitalisation boursière (CHF mios)	<b>772</b>
Performance exercice 2015 - 2016	<b>-2.12%</b>
Performance 01.04.16 - 30.09.16	<b>5.26%</b>
Performance depuis le lancement	<b>99.95%</b>
Agio	<b>15.99%</b>
Agio de l'indice (SXI Real Estate Funds)	<b>28.88%</b>

### Chiffres clés du dernier rapport annuel (au 31.03.2016)

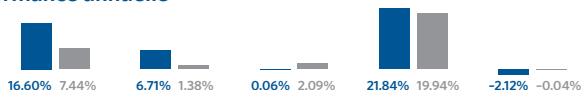
Fortune totale (CHF mios)	<b>963</b>
Fortune nette (CHF mios)	<b>555</b>
VNI	<b>CHF 120.70</b>
Marge EBIT	<b>68.26%</b>
Rendement du placement	<b>4.30%</b>
ROE	<b>4.26%</b>
Dividende dernier exercice	<b>CHF 3.80</b>
Rendement sur distribution	<b>2.72%</b>
Coefficient de distribution	<b>96.55%</b>
Coefficient d'endettement	<b>43.08%</b>
Taux de perte sur loyers	<b>5.67%</b>
TER REF GAV	<b>0.83%</b>
TER REF NAV	<b>1.29%</b>

### Performance

#### Performance cumulée sur 5 derniers exercices



#### Performance annuelle

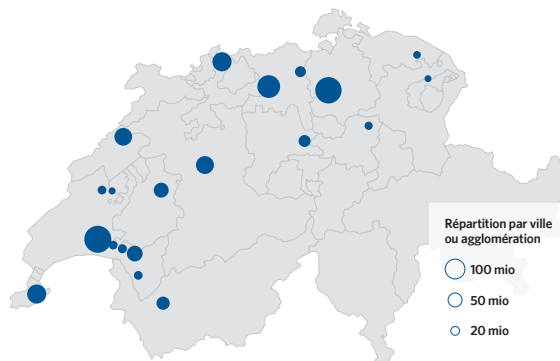


### Parc immobilier

#### Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 31.03.16)

Arc Lémanique	<b>39%</b>
Suisse Nord-Ouest	<b>22%</b>
Espace Mittelland	<b>18%</b>
Zurich	<b>17%</b>
Suisse Centrale	<b>3%</b>
Suisse Orientale	<b>1%</b>



#### Structure du parc immobilier

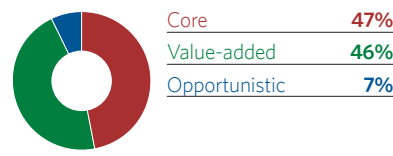
##### Par utilisation

selon l'état locatif (au 31.03.2016)



##### Par allocation stratégique

selon la valeur vénale (au 31.03.2016)



**Core:** objets en très bon état situés sur des emplacements de premier ordre. **Value Added:** objets avec potentiel d'amélioration de l'état locatif par la rénovation/densification. **Opportunistic:** objets à risque plus élevé, mais présentant des perspectives de rendement à hauteur de ce risque.

### Commentaire de la direction de fonds

**Franc succès de l'augmentation de capital:** L'augmentation de capital a rencontré un franc succès auprès des investisseurs. En effet, la totalité des parts a été souscrite pour un montant total de CHF 112.3 millions (soit 918'931 parts au prix de CHF 122.20). Les nouvelles parts ont été libérées le 30 septembre 2016. Le produit de l'émission servira essentiellement à financer des projets de rénovation et de construction du parc immobilier existant du fonds.

**Nouvelle acquisition à Neuchâtel:** Trois immeubles ont été acquis au début du mois d'août 2016 à Neuchâtel. Ces objets se situent à proximité immédiate du centre-ville et du bord du lac. Ils se composent de 15 logements et d'un rez-de-chaussée commercial commun. Le rendement brut sur investissement (yc frais d'achat) s'élève à 5.0%. Le potentiel de création de valeur sur ces objets est très intéressant avec un prix de location actuel moyen de CHF 123/m<sup>2</sup>.

#### Commercialisation des projets:

**Bernstrasse, Ostermundigen** Trois mois après la livraison des deux premiers immeubles du projet, le constat global est réjouissant avec 63% des baux qui sont signés ou en cours de signature. Les surfaces commerciales qui seront livrées en même temps que le dernier bâtiment, soit le 28 octobre 2016, sont aujourd'hui complètes à hauteur de 80%.

**Bruggerstrasse 7, Wildegg** La réalisation de 14 logements et de 5 surfaces commerciales pour un total de 643 m<sup>2</sup> avance conformément aux délais fixés. La livraison de l'ouvrage est prévue à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2017. La commercialisation du projet a débuté au mois de septembre 2016 et la première journée porte ouverte, organisée le 8 octobre dernier, a déjà remporté un franc succès.

