

### 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 de fonds	<b>Realstone SA</b>
Gestionnaire	<b>Solvalor fund management 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 (31.12.2016)	<b>CHF 0.53</b>
Commission de gestion (max 1%)	<b>0.49%</b>

### Performances clés au trimestre (au 30.06.2017)

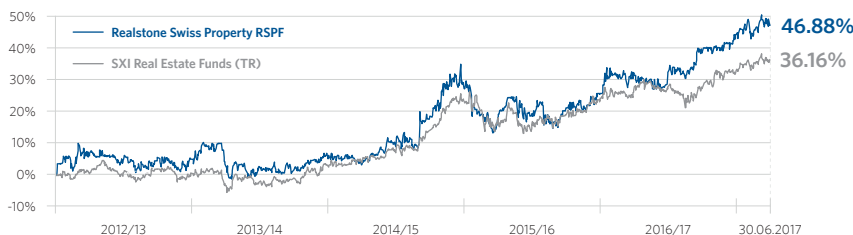
Cours de bourse	<b>CHF 155.70</b>
Capitalisation boursière (CHF mios)	<b>858</b>
Performance exercice 2016 - 2017	<b>14.58%</b>
Performance 01.04.2017 - 30.06.2017	<b>2.10%</b>
Performance depuis le lancement	<b>122.37%</b>
Agio	<b>27.55%</b>
Agio de l'indice (SXI Real Estate Funds)	<b>36.58%</b>

### Chiffres clés du dernier rapport annuel (au 31.03.2017)

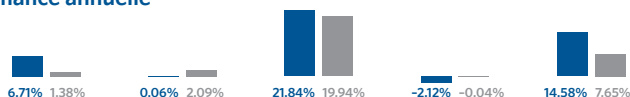
Fortune totale (CHF mios)	<b>985</b>
Fortune nette (CHF mios)	<b>673</b>
VNI	<b>CHF 122.07</b>
Marge EBIT	<b>70.36%</b>
Rendement du placement	<b>4.43%</b>
ROE	<b>4.31%</b>
Dividende dernier exercice	<b>CHF 3.80</b>
Rendement sur distribution	<b>2.49%</b>
Coefficient de distribution	<b>97.79%</b>
Coefficient d'endettement	<b>30.49%</b>
Quote-part de perte sur loyers	<b>9.81%</b>
TER REF GAV	<b>0.86%</b>
TER REF MV	<b>1.10%</b>

### Performance

#### Performance cumulée sur 5 derniers exercices



#### Performance annuelle

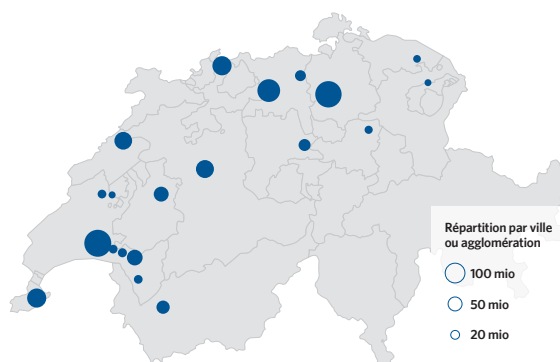


### Parc immobilier

#### Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 31.03.2017)

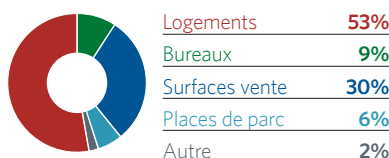
Arc Lémanique	<b>38%</b>
Suisse Nord-Ouest	<b>22%</b>
Espace Mittelland	<b>18%</b>
Zurich	<b>18%</b>
Suisse Centrale	<b>3%</b>
Suisse Orientale	<b>1%</b>



#### Structure du parc immobilier

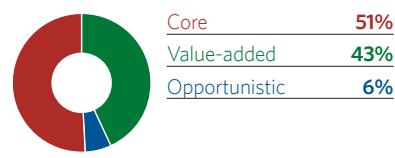
##### Par utilisation

selon l'état locatif (au 31.03.2017)



##### Par allocation stratégique

selon la valeur vénale (au 31.03.2017)



**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.

### Commentaires de la Direction de Fonds

#### Résultats 2016 - 2017

Le fonds Realstone Swiss Property clôture son 9<sup>e</sup> exercice (au 31 mars 2017) par une progression de ses revenus de 16,9% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 47.55 millions. La fortune totale du fonds, constituée de 57 immeubles répartis sur quatorze cantons, s'élève à CHF 985 millions, en progression de 2,3% sur un an. Le rendement de placement atteint 4,43%, dont le résultat net permet la distribution d'un dividende de CHF 3.80 par part.

#### Stratégie de création de valeur efficace

Basée sur une attention toute particulière aux besoins des locataires, la stratégie de création de valeur du fonds se traduit par une gestion dynamique du parc immobilier à travers la rénovation et la densification des immeubles existants. Au cours de l'exercice écoulé, les investissements en rénovation réalisés pour un montant total de CHF 14.6 millions ont permis de générer une hausse de l'état locatif global du parc immobilier de 0.92%. La fortune du parc immobilier est par ailleurs composée de 43% d'objets au bénéfice d'un potentiel de création de valeur.

#### Location de l'immeuble commercial situé à Ouchy 10-12 à Lausanne

Grâce à l'excellent travail de nos équipes, ce bien d'exception verra un locataire prendre possession des surfaces dès le mois d'août 2017.

