

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	Realstone Swiss Property (RSP)
Catégorie	Fonds immobilier de droit suisse ouvert au public
Devise de référence	CHF
Clôture de l'exercice	31 mars
Calcul VNI	Semestriel
Lancement	25 juin 2008
Achats/Ventes de parts	Négoce en bourse
N° ISIN	CH0039415010
Numéro de valeur	3941501
Symbole Bourse Suisse SIX	RSPF
Indice de référence	SXI Real Estate Funds (TR)
Direction de fonds	Realstone SA
Gestionnaire	Solvalor fund management SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Market Maker	Banque Cantonale Vaudoise
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA
Organe de publication	swissfunddata.ch
Avantages fiscaux	Porteurs de parts exonérés d'impôt
Valeur fiscale par part (31.12.2017)	CHF 0.61
Commission de gestion (max 1%)	0.49%

Performances clés au trimestre (au 31.03.2018)

Cours de bourse	CHF 141.80
Capitalisation boursière (CHF mios)	860
Performance exercice 2016 - 2017	14.58%
Performance 01.04.2017 - 31.03.2018	-5.76%
Performance depuis le lancement	109.70%
Agio	17.47%
Agio de l'indice (SXI Real Estate Funds)	24.66%

Chiffres clés du dernier rapport annuel (au 31.03.2017)

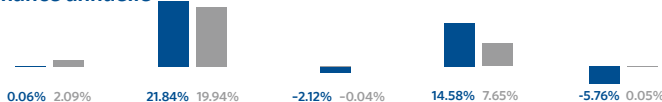
Fortune totale (CHF mios)	985
Fortune nette (CHF mios)	673
VNI	CHF 122.07
Marge EBIT	70.36%
Rendement du placement	4.43%
ROE	4.31%
Dividende dernier exercice	CHF 3.80
Rendement sur distribution	2.49%
Coefficient de distribution	97.79%
Coefficient d'endettement	30.49%
Quote-part de perte sur loyers	9.81%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

Performance

Performance cumulée sur 5 derniers exercices



Performance annuelle

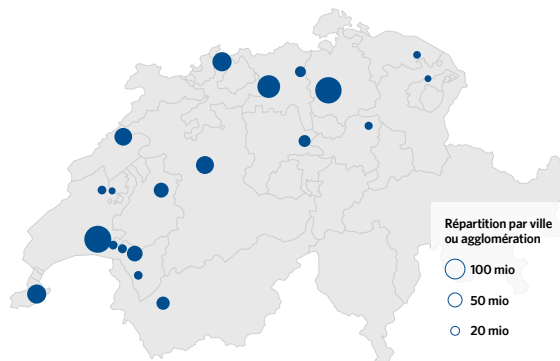


Parc immobilier

Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 30.09.2017)

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



Structure du parc immobilier

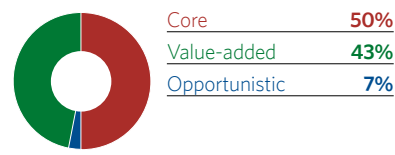
Par utilisation

selon l'état locatif (au 30.09.2017)



Par allocation stratégique

selon la valeur vénale (au 30.09.2017)



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

Création de valeur

La création de valeur à long terme du fonds Realstone Swiss Property s'intensifie en lançant de nombreux projets de rénovation/densification et études de faisabilité sur l'entier du parc immobilier. L'incroyable potentiel des immeubles du fonds offre de multiples possibilités de développement telles que des surélévations, des aménagements de combles et des densifications de parcelles existantes. L'immeuble de Siebten dans le canton de Schwytz en est l'exemple-type, tous les appartements ont été rénovés et sont d'ores et déjà en location. De plus, une surélévation d'un étage est en cours, ajoutant ainsi 4 appartements prévus à la commercialisation le 1^{er} juillet 2018. Le portefeuille à l'échelle nationale compte 7 objets actuellement à l'étude. Ces projets permettront une croissance des revenus locatifs et de la valeur de marché des immeubles avec, notamment, des rendements bien supérieurs aux opportunités d'investissement offertes actuellement sur le marché. Le dividende en sera quant à lui consolidé.

