

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 Broad
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 30.09.2018)

Cours de bourse	CHF 130.00
Capitalisation boursière (CHF mios)	854
Performance exercice 2017-2018	-3.72%
Performance 01.04.2018 - 30.09.2018	-4.99%
Performance depuis le lancement	99.23%
Agio	6.02%
Agio de l'indice (SXI Real Estate Funds Broad)	18.38%

Chiffres clés du dernier rapport annuel (au 31.03.2018)

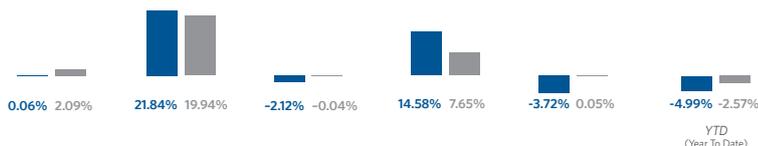
Fortune totale (CHF mios)	1007
Fortune nette (CHF mios)	744
VNI	CHF 122.62
Marge EBIT	64.51%
Rendement du placement	3.68%
ROE	3.34%
Dividende dernier exercice	CHF 3.80
Rendement sur distribution	2.68%
Coefficient de distribution	102.38%
Coefficient d'endettement	25.13%
Quote-part de perte sur loyers	8.89%
TER REF GAV	0.86%
TER REF MV	1.03%

Performance

Performance cumulée sur 5 derniers exercices



Performance annuelle

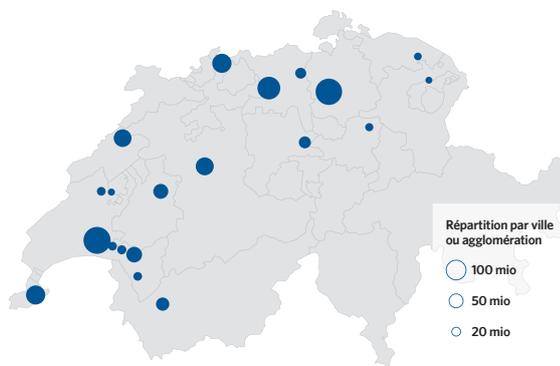


Parc immobilier

Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 31.03.2018)

Arc Lémanique	37%
Suisse Nord-Ouest	22%
Espace Mittelland	18%
Zurich	18%
Suisse Centrale	3%
Suisse Orientale	2%



Structure du parc immobilier

Par utilisation

selon l'état locatif (au 31.03.2018)



Par allocation stratégique

selon la valeur vénale (au 31.03.2018)



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

Fidèle à la stratégie active du fonds Realstone Swiss Property, un effort particulier est aujourd'hui porté sur la création de valeur organique au portefeuille. En effet, le parc immobilier est composé à plus de 40% d'objets avec potentiel. Cette création de valeur sera générée par la surélévation, la rénovation de certains immeubles ainsi que par l'optimisation de leurs coûts d'exploitation. Des études sont actuellement menées sur de nombreux objets dans toute la Suisse. Cet été, ce sont deux projets qui ont été livrés, à savoir :

Glernerstrasse 25/25A (SZ)

Cet immeuble a fait l'objet d'une surélévation d'un étage, ajoutant ainsi quatre appartements. De même, l'ensemble des appartements existants ont été rénovés et la façade a été rafraîchie. Cet immeuble est un excellent exemple de notre gestion dynamique avec un rendement sur la surélévation supérieur à 8 %.

Montchoisy 7 (GE)

Situé au cœur de Genève, cet édifice de la fin du 19ème siècle de style Haussmannien, comprend 24 appartements ainsi que 3 surfaces commerciales. La façade ainsi que l'entier des appartements ont été rénovés en respectant l'architecture initiale du bâtiment. Enfin, des panneaux solaires ont été ajoutés en toiture pour augmenter son efficacité énergétique, en accord avec notre stratégie de gestion durable.

