

# REALSTONE

**REALSTONE**

**SWISS PROPERTY FUND**

N° ISIN CH0039415010 / Symbole SIX RSPF

**RAPPORT ANNUEL N°2**

**AU 31 MARS 2010**



# 0%

Impôts immobiliers chez l'investisseur

## Sommaire

Introduction	3
Message de la direction du Fonds	5
Organisation	7
Rapport annuel de l'exercice 2009-2010	9-13
Comptes de fortune	14
Comptes de résultat	15
Engagements hypothécaires	16
Taux de rémunération	16
Distribution de dividendes	16
Liste des achats et ventes d'avoir durant l'exercice	18
Inventaire des immeubles	19
Présentation des immeubles	20-22
Projets de construction	22
Le Fonds en bref	23
Rapport de l'organe de révision	24

*Imprimé sur un papier écologique FSC*

# 10.49%

Ratio moyen état locatif/prix de revient de l'Esplanade

## Introduction

*Realstone Swiss Property* est un Fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse ouvert au public. Le contrat de Fonds a été établi par *Realstone SA*, à Lausanne, en sa qualité de direction du Fonds, avec la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire.

Autorisé par la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers), le Fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du Fonds s'engage à faire participer l'investisseur au Fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le Fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de Fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de Fonds, conformément aux tâches qui lui sont dévolues de par la loi et le contrat de Fonds.

### Direction

Realstone SA  
Av. du Théâtre 7  
CH-1005 Lausanne

### Banque Dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
CH-1001 Lausanne

# CHF 207'487'690.-

Fortune totale du Fonds au 31 mars 2010

## Message de la direction du Fonds

C'est avec grand plaisir que nous présentons à nos investisseurs et au public le deuxième rapport annuel du Fonds Realstone Swiss Property, qui souffle ses deux bougies au mois de juin 2010.

Cet exercice comptable est marqué par deux grandes étapes qui ont permis de consolider les résultats du Fonds depuis son lancement.

La cotation en bourse au 1<sup>er</sup> février 2010, première grande étape accueillie favorablement par le marché, a porté l'agio du Fonds à plus de 8% après quelques jours de cotation.

Après une phase soutenue d'acquisition d'immeubles durant le premier exercice 2008 - 2009, la gestion du portefeuille immobilier constitue la seconde grande étape qui nous a permis de confirmer le « Credo » et les valeurs de notre société: Précision, Travail d'équipe et Excellence.

**Précision** : c'est ainsi qu'en sa qualité de Direction de Fonds, Realstone SA a obtenu les certifications ISO 9001 (système de management de la qualité) et ISO 14001 (système de management environnemental).

**Travail d'équipe** : les compétences immobilières et financières intégrées au sein de notre entreprise permettent de gérer le Fonds Realstone Swiss Property de manière professionnelle et indépendante.

**Excellence** : en plus de soutenir les performances financières du Fonds par une gestion active, le management de Realstone SA s'est engagé à ajouter de la valeur à long terme au Fonds. Dans sa responsabilité de propriétaire immobilier, il veille constamment à l'amélioration de la qualité de vie dans les habitations gérées.

Aussi, nous attachons une grande importance à l'optimisation de processus écologiques en soutenant activement le développement durable, par exemple avec le premier lancement du Smart Metering en Suisse.

Toute l'équipe de Realstone SA se joint à son Président afin de présenter ses remerciements à tous les investisseurs qui ont soutenu le lancement, puis la cotation du Fonds à la bourse suisse et assurer son total engagement en vue de son développement.

*Esteban Garcia de Rentero,  
Président du Conseil d'administration de Realstone SA*

# CHF 110.43

VNI du Fonds au 31 mars 2010

## Organisation

### Conseil d'administration

<b>M. Esteban Garcia de Rentero</b>	Président, licencié en droit, diplômé en droit bancaire, Lausanne
<b>Me Charles de Bavier</b>	Avocat, associé de l'Etude de Pfyffer & Associés, Genève
<b>M. Hannes Ehrensperger</b>	Architecte, associé du bureau CCE, Lausanne
<b>M. Christian Niels</b>	Administrateur de Rilsa SA, régie immobilière, Lausanne

### Direction

<b>M. Pierre Menoux</b>	Directeur, conseil immobilier, architecte EPFL
<b>M. Thierry Wacker</b>	Directeur, CFO, licencié HEI, Genève
<b>Mme Sandra Pelichet Michel</b>	Directrice, compliance officer, licenciée en droit, Lausanne

### Experts chargés des estimations

<b>M. Martin-Paul Broennimann</b>	Architecte associé du bureau Architecture et Urbanisme Broennimann SA, Genève
<b>M. Olivier Bettens</b>	Architecte EPFL, Lausanne
<b>M. Paul-Henri Juillerat</b>	Architecte ETS uts, Lausanne
<b>M. Hans Enderli</b>	Associé du bureau J.H. Kunz Bautreuhand AG, Zürich

### Gestion des immeubles

Société Privée de Gérance	1208 Genève
Naef & Cie SA	1206 Genève
Foncia Geco Prahin	1002 Lausanne
Gestina SA	1701 Fribourg
Foncia Geco Riviera	1800 Vevey
Millennium-Immobilien AG	5242 Lupfig
Gérance Esplanade SÀRL	2302 La Chaux-de-Fonds
François Guédon SA	1005 Lausanne

### Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)  
Place St-François 14, 1001 Lausanne

### Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, à Zurich,  
assume la fonction d'organe de révision par sa succursale de Genève.

# 19.10%

Performance du fonds du 25 juin 2008 au 31 mars 2010  
(dividende réinvesti et performance cumulative)

## Rapport de gestion

Le Fonds Realstone Swiss Property a été lancé fin juin 2008. Au 31 mars 2009, le total des actifs du fonds atteignait CHF 187'655'155.-. A l'occasion de la clôture des comptes au 31 mars 2010, le fonds boucle son premier exercice complet de 12 mois avec une fortune totale de CHF 207'487'689.94 en progression de 10.57%.

Durant cet exercice, le Fonds a acquis un appartement supplémentaire dans l'immeuble sis Bruggerstrasse 9 à Wildegg en propriété par étage et un immeuble d'habitation situé Rue du Jura 4 à Crissier près de Lausanne. Ces acquisitions portent les achats immobiliers, pour la période sous revue, à CHF 11'083'000.- (hors frais d'acquisition).

La valeur nette d'inventaire (VNI) du fonds a progressé de CHF 107.74 (31.03.2009) à CHF 110.43 (31.03.2010) soit de CHF 2.69. Cette évolution est principalement due à la qualité de rendement des immeubles acquis par le Fonds.

Fait marquant du deuxième exercice du Fonds Realstone Swiss Property, la cotation boursière du titre Realstone Swiss Property en date du 1<sup>er</sup> février 2010 a été favorablement accueillie par les investisseurs. Au 31 mars 2010, le titre s'est traité au cours de CHF 117.10 avec un agio de 6.04%. Le volume cumulé des échanges des 2 premiers mois fut de 197'604 titres, soit 20.14 % du total des titres émis témoignant ainsi d'une bonne liquidité.

## Environnement

La direction du Fonds attache une grande importance à l'optimisation de processus écologiques et soutient activement le développement durable.

Le premier projet pilote de « Smart Metering » en Suisse symbolise la volonté de la direction du Fonds, désormais certifiée ISO 14001 (Système de management environnemental), d'initier des démarches visant à réduire de manière substantielle les charges des immeubles en agissant sur le comportement des locataires.

En partenariat avec les Services Industriels de la Ville de Lausanne, 220 appartements, répartis sur 5 immeubles

situés à Lausanne, seront équipés de compteurs dits « intelligents ». Ces compteurs seront capables de transmettre instantanément la consommation en électricité, eau, gaz et chauffage des usagers. Les données ainsi récoltées seront traduites pour être communiquées de manière simple et conviviale aux utilisateurs, sous forme d'écrans à l'entrée de l'immeuble ou sur un site Internet sécurisé.

## Fiscalité

Le fonds RSP possède les immeubles en propriété directe. A ce titre, il est un sujet fiscal et s'acquitte des impôts sur les revenus et sur la fortune immobilière.

Il bénéficie d'un taux d'imposition réduit (par exemple: Impôt Fédéral Direct au taux de 4.25% pour le Fonds au lieu de 8.50% pour une société ou 11.5% maximum pour un particulier. Impôt communal au taux de 11.1% à Lausanne et de 6.7% à La Chaux-de-Fonds).

De ce fait, le détenteur de parts du Fonds reçoit l'entier du dividende annoncé, sans déduction. Il bénéficie des avantages fiscaux suivants :

- Pas de retenue au titre d'impôt anticipé sur le paiement du dividende découlant de l'activité immobilière du Fonds.
- Pas d'impôt sur le revenu provenant de la distribution de dividende.
- Pas d'imposition sur la fortune de la partie du fonds investie en immobilier.

Pour l'année 2009, la valeur fiscale d'une part à reporter sur la déclaration d'impôt était de CHF 3.49, soit une exonération fiscale de plus de 96% par rapport à la VNI.

L'attestation officielle de l'Administration des contributions (AFC) est disponible en téléchargement sur le site [www.realstone.ch](http://www.realstone.ch).

# 2.69%

Taux d'intérêts hypothécaires moyens du Fonds

## Résultat de l'exercice

Le montant des loyers encaissés s'élève à CHF 12'219'382.- sur une fortune immobilière totale de CHF 195'436'010.70.

Les intérêts hypothécaires se montent à CHF 2'584'858.-, soit 20.75% du total des produits.

Les frais d'entretien et réparation des immeubles s'élèvent à CHF 1'592'006.16. Les frais généraux se montent à CHF 1'080'879.-. La somme de ces deux positions correspond à 21.45% des revenus du fonds.

Le montant total des impôts directs payés par le fonds est de CHF 1'065'962.-, soit une part de 8.72% des loyers perçus.

Le résultat net réalisé par le Fonds Realstone Swiss Property au cours de l'exercice 2009 clos au 31.03.2010 se monte à CHF 3'654'947.-.

Ce résultat permet au Fonds de distribuer un dividende de CHF 3.75 par part, net d'impôt.

Le ratio résultat net/capitalisation boursière s'élève à 3.18%.

## Realstone Development Fund

La direction de fonds Realstone SA a créé un nouveau fonds de placement pour investisseurs qualifiés dans le but de constituer un portefeuille d'immeubles neufs « green » selon les règles du standard Minergie.

L'investissement dans le Fonds Realstone Development permet au Fonds Realstone Swiss Property de participer au développement de nouveaux projets immobiliers situés au centre des villes, telle que Lausanne (ex: projet de construction de 70 appartements « green » pour la location). Cette participation répond également à une stratégie de diversification et représente 2.41% de la fortune totale du Fonds Realstone Swiss Property.

Il est précisé qu'en sa qualité de direction des deux Fonds, Realstone SA ne débite aucune commission (d'émission, de rachat ou de gestion) de la fortune du Fonds Realstone Swiss Property dans la mesure dudit investissement.

## Stratégie d'endettement

Au vu de sa politique de croissance, ainsi que de la stabilité des taux d'intérêts toujours historiquement bas en 2010, la stratégie de la Direction de fonds consiste à tirer avantage de ses possibilités d'endettement proche de 50%.

La Direction prévoit à moyen terme de diminuer son taux d'endettement à 35% par l'acquisition de nouveaux immeubles et par un projet d'augmentation de capital et par une nouvelle émission de titres.

Le taux d'intérêt moyen est à 2.69% à la fin de l'exercice au 31 mars 2010 contre un taux de 2.86% au 31 mars 2009.

Pour se prémunir contre une hausse éventuelle des taux d'intérêts, la Direction échelonne sa dette sur dix ans avec des échéances annuelles égales. Le fonds ne recourt pas à l'utilisation d'instruments dérivés.

## Parc immobilier

Au cours de l'exercice sous revue, le Fonds a acquis un appartement situé à Bruggerstrasse 9 à Wildegg et un immeuble de logements sis Rue du Jura 4 à Crissier près de Lausanne. Cet immeuble se compose de 51 appartements et 3 commerces. Il a fait l'objet d'une rénovation totale de son enveloppe et 34 appartements sur 51 ont été totalement rénovés.

La répartition des revenus locatifs calculés sur le type de loyer perçu par le Fonds montre une proportion toujours plus importante de logements, soit 85% contre 82%, au 31 mars 2009 ; 9% des revenus émanent du commercial et 6% des parkings et divers. Ces chiffres confirment le caractère des plus résidentiels du fonds Realstone Swiss Property.

Des travaux de rénovation sont en cours sur l'immeuble sis Chemin des Rosiers 3 à Lausanne. Il s'agit de remplacer l'ensemble de la distribution et de l'équipement sanitaire des 36 logements de l'immeuble.

## L'Esplanade

Voici une année que le Fonds Realstone Swiss Property a acquis le quartier de L'Esplanade. Les développements sont les suivants :

Le premier axe de développement vise à améliorer la perception de l'image du quartier auprès du bassin de population environnant. Fruit d'un concours ouvert aux agences de graphisme de la région de La Chaux-de-Fonds, une nouvelle identité graphique a vu le jour. Elle a été déclinée sur différents supports tout au long de l'année dans la ville de La Chaux-de-Fonds.

Le résultat des enquêtes menées auprès des habitants de L'Esplanade au travers de leur association a démontré la nécessité de renforcer les services et commerces au sein même du quartier. L'aménagement de locaux bruts, situés au coeur de L'Esplanade, a permis l'ouverture d'une épicerie / Tea-Room au début de l'hiver. Une pizzeria a aussi vu le jour au printemps 2010.

Un projet de création d'une crèche est en phase de demande de permis de construire. Il est développé dans le but d'offrir un accueil de qualité à 25 enfants en âge préscolaire, dès le premier semestre 2011.

D'un point de vue énergétique, la direction du Fonds réalise une étude approfondie du complexe de L'Esplanade, avec pour principal objectif de diminuer les dépenses énergétiques de l'ensemble. Les premières conclusions nous laissent entrevoir plusieurs actions efficaces à mener notamment sur les installations de chauffage. Leur mise en oeuvre est prévue pour le deuxième semestre de l'année 2010.

La conjugaison de ces actions doit permettre de développer un lieu de vie convivial et attractif au sein du quartier de L'Esplanade.

## Perspectives

Prochainement, la direction du Fonds envisage une augmentation de capital du Fonds Realstone Swiss Property par une nouvelle émission de titres. Son but est la poursuite du développement du Fonds par l'acquisition d'immeubles dont la situation répond à la stratégie d'investissement établie soit: 50% « core » (Lausanne, Genève), 30% « value added » (Wildegg - 20 minutes en train du centre de Zurich) et 20% « opportunistic » (L'Esplanade à La Chaux-de-Fonds).

Deux projets de constructions sont toujours en cours :

A Genève, un immeuble d'habitation situé à proximité immédiate de l'OMPI, Chemin de Mon-Soleil au Petit-Saconnex, sera livré au Fonds au mois de juin 2010. Il comprend 12 logements de 3 à 6 pièces genevoises de très bonne qualité.

En Argovie, un projet est en cours de développement à Wildegg, Bruggerstrasse 7. Ce dernier a reçu un préavis favorable de la Commune de Möriken-Wildegg et la surface de logements projetée a pu être augmentée de 1'600 à 2'613m<sup>2</sup>. L'octroi du permis de construire devrait intervenir d'ici l'automne 2010.

Des travaux de rénovation ont débuté au mois de mars 2010. Il s'agit de la rénovation de l'immeuble du Chemin des Rosiers 3 à Lausanne par le changement de l'ensemble de la distribution sanitaire, pour un investissement de CHF 1'250'000.-. La fin des travaux est prévue pour la fin de l'année 2010.

L'immeuble du Bugnon 6-8-10 à Lausanne a vu quatre appartements faire l'objet d'une rénovation totale (distribution sanitaire, cuisine, salle de bain). Cette stratégie de rénovation se poursuivra durant l'exercice à venir en profitant de chaque mutation.

Le déploiement du « Smart Metering » est un objectif à court et moyen terme pour le Fonds Realstone Swiss Property. (Voir page 9 « Environnement »)

## Taux de perte sur loyers

Le taux de perte sur loyers est composé des objets vacants mis sur le marché, des objets vacants pour cause de transformation et des pertes effectives sur les loyers.

Le taux de perte sur loyers du Fonds passe de 4.59% au 31 mars 2009 à 4.04% au 31 mars 2010, soit une diminution d'environ 12%.

Les objets vacants pour travaux représentent 25% du taux de perte sur loyer :

Les travaux d'aménagement engagés par la direction du fonds dans l'immeuble sis Bruggerstrasse 11 à Wildegg seront terminés au troisième trimestre 2010. Dans l'intervalle, les 3/5<sup>èmes</sup> des 1'125m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux nouvellement créées sont désormais loués.

Quatre appartements ont fait l'objet d'une rénovation totale à la Rue du Bugnon 6 et 8 à Lausanne, non loués durant la période des travaux.

A L'Esplanade (La Chaux-de-Fonds), les aménagements réalisés ont permis de réduire le taux de perte sur loyers de 10% à 6.9% soit une réduction de 31%.

Sur le reste du parc immobilier, le taux de perte sur loyers reste toujours proche de 0%.

## Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds Association (SFA) du 2 avril 2008, l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période de dix ans. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Le taux de capitalisation net utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est de 3.90%, auquel est ajoutée une majoration pour risques spécifiques oscillant entre 0.39% et 0.81% selon la situation de l'immeuble.

Compte tenu de l'évolution de l'indice IPC, une diminution d'un quart de point a été décidée par la direction du fonds. Le taux appliqué pour l'ensemble des expertises des immeubles est de 1.25% contre 1.50% au 31 mars 2009.

La valeur nette d'inventaire du Fonds immobilier est exprimée dans la monnaie de compte du Fonds à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la fortune brute du Fonds, réduite d'éventuels engagements du Fonds immobilier ainsi que d'impôts à payer, divisée par le nombre de parts en circulation.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.



## Compte de fortune

CHF	au 31.03.2010	au 31.03.2009
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	4'586'101.38	3'054'554.65
Parts de fonds immobiliers	5'000'000.00	0.00
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	111'756'010.70	100'934'825.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	41'000'000.00	40'000'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	20'820'000.00	19'290'000.00
Immeubles à usage mixte	21'860'000.00	21'500'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>195'436'010.70</b>	<b>181'724'825.00</b>
Autres actifs	2'465'577.86	2'875'774.97
<b>Total des actifs</b>	<b>207'487'689.94</b>	<b>187'655'154.62</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
Dettes hypothécaires	95'907'675.00	90'513'842.25
Engagements à découvert	126'835.85	84'611.25
Autres engagements	2'939'744.13	2'257'682.37
<b>Total des passifs</b>	<b>98'974'254.98</b>	<b>92'856'135.87</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	108'513'434.96	94'799'018.75
Provision pour impôts sur gains non réalisés	-189'099.00	-193'899.00
<b>Fortune nette</b>	<b>108'324'335.96</b>	<b>94'605'119.75</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	94'605'119.75	0.00
Distribution	-1'756'142.00	0.00
Solde des mouvements de parts	10'968'236.10	87'807'100.00
Résultat total	4'507'122.11	6'798'019.75
<b>Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>108'324'335.96</b>	<b>94'605'119.75</b>
<b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>		
Situation en début d'exercice	878'071.00	0.00
Parts émises	102'824.00	878'071.00
Parts rachetées	0.00	0.00
<b>Situation en fin d'année</b>	<b>980'895.00</b>	<b>878'071.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b>	<b>110.43</b>	<b>107.74</b>
<b>Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

## Compte de résultat

période comptable

CHF	01.04.2009 - 31.03.2010	25.06.2008 - 31.03.2009
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	12'219'382.40	4'450'368.21
Autres revenus	231'081.66	112'239.88
Intérêts bancaires	6'202.61	92'869.43
Intérêts placements à court terme	0.00	94.80
Revenus divers	0.00	760'626.40
<b>Total des produits</b>	<b>12'456'666.67</b>	<b>5'416'198.72</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	2'584'858.10	908'387.20
Autres intérêts passifs	337.95	33.75
Entretien et réparations	1'592'006.16	358'333.86
Administration des immeubles:		
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	994'058.38	229'086.01
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	747'576.65	262'633.70
Impôts directs	1'065'962.78	526'911.80
Frais d'évaluation et de révision	71'810.55	177'032.85
Frais bancaires	40'708.19	4'989.25
Frais de publication, d'impression, autres	2'270.00	25'582.65
Rémunération réglementaire à la direction	1'572'582.49	1'101'792.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	129'547.80	29'081.00
<b>Total des charges</b>	<b>8'801'719.05</b>	<b>3'623'864.07</b>
<b>Résultat</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>3'654'947.62</b>	<b>1'792'334.65</b>
Gains/Pertes sur investissements réalisés	0.00	0.00
Participation des souscripteurs et des porteurs de parts sortants aux gains/pertes de capital réalisés	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>3'654'947.62</b>	<b>1'792'334.65</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	852'174.49	5'005'685.10
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4'507'122.11</b>	<b>6'798'019.75</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	3'654'947.62	1'792'334.65
Virement au compte gain/pertes de capital accumulé	0.00	0.00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	0.00	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	36'192.65	0.00
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>3'691'140.27</b>	<b>1'792'334.65</b>
Distribution en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	3'678'356.25	1'756'142.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>3'678'356.25</b>	<b>1'756'142.00</b>
Report à nouveau	12'784.02	36'192.65

# Engagements hypothécaires

## Détail des dettes hypothécaires

CHF	Type	Taux	Échéance
5'330'000.00	Variable	1.05%	--
5'000'000.00	Variable	1.05%	--
4'500'000.00	Variable	1.05%	--
1'667'842.00	Variable	2.30%	--
1'500'000.00	Variable	0.91%	--
1'300'000.00	Variable	0.90%	--
357'000.00	Fixe	2.70%	30.06.2010
3'180'000.00	Fixe	3.45%	01.07.2010
12'544'000.00	Fixe	3.50%	31.08.2010
8'000'000.00	Fixe	3.00%	28.12.2012
5'600'000.00	Fixe	2.70%	04.12.2013
10'400'000.00	Fixe	2.95%	30.06.2015
6'000'000.00	Fixe	2.95%	15.09.2015
1'700'000.00	Fixe	3.48%	03.04.2016
10'000'000.00	Fixe	3.15%	05.09.2016
4'000'000.00	Fixe	3.05%	30.09.2016
1'700'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
760'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
1'475'000.00	Fixe	3.12%	31.12.2016
10'893'833.00	Fixe	2.95%	06.05.2017
<b>95'907'675.00</b>		<b>2.689%</b>	

## Taux de rémunération

### Information sur le taux maximum figurant dans le prospectus (art. 5.3) et le contrat de fonds (art. 19).

Rémunération à la Direction	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1.00%	0.81%
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	3.00%	0.00% - 1.65%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.b Contrat de fonds)	1.50% à 3.00%	1.00% - 1.50%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.a Contrat de fonds)	3.00%	0.00% à 3.00%
Pour la gestion des immeubles (art. 19.c Contrat de fonds)	6.00%	6.00%

Rémunération à la Banque dépositaire	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 5.3 Prospectus)	125.- / position	125.- / position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 Contrat de fonds)	0.0425%	0.0425%

## Distribution de dividendes

Une distribution de CHF 3.75 par part, soit un montant total de CHF 3'678'356.25 est prévu au terme du second exercice.

Coupon n° 4 provenant du rendement de la fortune immobilière: CHF 3.75 par part



**REALSTONE CUP**  
2010

## Liste des achats et des ventes d'avoir durant l'exercice

### Achats

#### Terrains

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2009 au 31 mars 2010

#### Immeubles d'habitation

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton de Vaud</b>			
Crissier	Rue du Jura 4	01.12.2009	10'710'000.00

#### Immeubles d'habitation en droit de superficie

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2009 au 31 mars 2010

#### Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton d'Argovie</b>			
Wildegg	Bruggerstrasse 9	01.07.2009	373'000.00

#### Immeubles à usage mixte

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2009 au 31 mars 2010

#### Parts dans d'autres fonds immobiliers

titre	quantité	prix de revient	valeur vénale
Realstone Development Fund	50'000	5'000'000.00	5'000'000.00

#### Récapitulation

	Prix d'achat
Immeubles d'habitation	10'710'000.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	0.00
Immeubles d'habitation en PPE	373'000.00
Immeubles à usage mixte	0.00
Parts dans d'autres fonds immobiliers	5'000'000.00
<b>Total achats</b>	<b>16'083'000.00</b>

### Ventes

#### Terrains et immeubles d'habitation

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2009 au 31 mars 2010

## Inventaire de la fortune du fonds

### 2009-2010

#### Immeubles d'habitation

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Lenzburgerstrasse 1,3,5	9'481'145.90	9'300'000.00	9'595'000.00	552'033.60
Wildegg	Bruggerstrasse 7	666'010.70	666'011.00	1'093'000.00	44'660.00
<b>Canton de Fribourg</b>					
Corminboeuf	Rue du Centre 32	2'115'117.40	2'250'000.00	2'506'000.00	118'135.00
<b>Canton de Genève</b>					
Genève	Av. Montchoisy 7	7'614'807.90	7'940'000.00	7'200'000.00	464'822.00
<b>Canton de Vaud</b>					
Lausanne	Rue du Bugnon 6,8,10	7'662'620.75	8'110.000.00	10'365'815.00	496'090.55
Lausanne	Ch. des Rosiers 2	5'496'948.00	5'370'000.00	4'409'800.00	362'218.50
Lausanne	Ch. des Rosiers 3	6'663'179.65	6'560'000.00	5'200'980.00	389'708.25
Lausanne	Ch. des Rosiers 4	7'537'727.95	7'450'000.00	7'047'980.00	466'415.40
Lausanne	Ch. des Rosiers 5	7'004'382.15	7'020'000.00	5'059'640.00	433'641.75
Lausanne	Rue de l'Industrie 9-11	7'624'062.85	7'870'000.00	7'660'100.00	482'979.30
Chavannes	Blancherie 46	13'901'538.75	13'740'000.00	11'628'110.00	925'581.40
Puidoux	Champ-Cuat A&B	16'876'889.05	16'660'000.00	14'077'970.00	1'045'309.40
Vevey	Marronniers 8,10	6'836'250.00	7'200'000.00	5'280'950.00	431'727.45
Crissier	Rue du Jura 4	11'245'430.00	11'620'000.00	8'698'150.00	177'576.00

#### Immeubles d'habitation en droit de superficie

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton de Neuchâtel</b>					
La Chaux-de-Fonds	L'Esplanade	37'553'793.71	41'000'000.00	58'482'790.00	3'629'292.65

#### Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Bruggerstrasse 9	19'654'223.55	20'820'000.00	20'334'000.00	1'083'524.45

#### Immeubles à usage mixte

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Bruggerstrasse 11	21'454'923.80	21'860'000.00	15'597'000.00	1'115'666.70

#### Parts dans d'autres fonds immobiliers

titre	prix de revient	valeur vénale
Realstone Development Fund	5'000'000.00	5'000'000.00

#### Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Immeubles d'habitation	110'726'111.05	111'756'011.00	99'823'495.00	6'390'898.60
Immeubles d'hab. en droit de superficie	37'553'793.71	41'000'000.00	58'482'790.00	3'629'292.65
Immeubles d'habitation en PPE	19'654'223.55	20'820'000.00	20'334'000.00	1'083'524.45
Immeubles à usage mixte	21'454'923.80	21'860'000.00	15'597'000.00	1'115'666.70
Parts dans d'autres fonds immobiliers	5'000'000.00	5'000'000.00		
<b>Totaux</b>	<b>194'389'052.11</b>	<b>200'436'011.00</b>	<b>194'237'285.00</b>	<b>12'219'382.40</b>

⊙ Cet investissement représente 2.41% de la fortune totale du Fonds (Voir page 11)

## Présentation des immeubles



<b>Canton</b>	Genève
<b>Ville</b>	Genève
<b>Adresse</b>	Av. Montchoisy 7
<b>Logements</b>	24
<b>Commerces</b>	4
<b>Prix de revient</b>	7'614'808.00
<b>Etat locatif</b>	503'904.00
<b>Valeur vénale</b>	7'940'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.35%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Vevey
<b>Adresse</b>	Marronniers 8&10
<b>Logements</b>	30
<b>Commerces</b>	0
<b>Prix de revient</b>	6'836'250.00
<b>Etat locatif</b>	423'960.00
<b>Valeur vénale</b>	7'200'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	5.89%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Lausanne
<b>Adresse</b>	Bugnon 6, 8, 10
<b>Logements</b>	46
<b>Commerces</b>	7
<b>Prix de revient</b>	7'662'621.00
<b>Etat locatif</b>	511'668.00
<b>Valeur vénale</b>	8'110'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.31%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Lausanne
<b>Adresse</b>	Ch. des Rosiers 5
<b>Logements</b>	37
<b>Commerces</b>	2
<b>Prix de revient</b>	7'004'382.00
<b>Etat locatif</b>	453'228.00
<b>Valeur vénale</b>	7'020'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.46%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Lausanne
<b>Adresse</b>	Industrie 9-11
<b>Logements</b>	37
<b>Commerces</b>	5
<b>Prix de revient</b>	7'624'063.00
<b>Etat locatif</b>	485'892.00
<b>Valeur vénale</b>	7'870'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.17%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Chavannes
<b>Adresse</b>	Blancherie 46
<b>Logements</b>	77
<b>Commerces</b>	0
<b>Prix de revient</b>	13'901'539.00
<b>Etat locatif</b>	897'336.00
<b>Valeur vénale</b>	13'740'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.53%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Lausanne
<b>Adresse</b>	Ch. des Rosiers 2
<b>Logements</b>	30
<b>Commerces</b>	4
<b>Prix de revient</b>	5'496'948.00
<b>Etat locatif</b>	363'348.00
<b>Valeur vénale</b>	5'370'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.77%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Lausanne
<b>Adresse</b>	Ch. des Rosiers 3
<b>Logements</b>	36
<b>Commerces</b>	2
<b>Prix de revient</b>	6'663'180.00
<b>Etat locatif</b>	412'896.00
<b>Valeur vénale</b>	6'560'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.29%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Lausanne
<b>Adresse</b>	Ch. des Rosiers 4
<b>Logements</b>	44
<b>Commerces</b>	6
<b>Prix de revient</b>	7'537'728.00
<b>Etat locatif</b>	484'620.00
<b>Valeur vénale</b>	7'450'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.50%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Puidoux
<b>Adresse</b>	Champ-Cuat A&B
<b>Logements</b>	71
<b>Commerces</b>	0
<b>Prix de revient</b>	16'876'889.00
<b>Etat locatif</b>	1'096'440.00
<b>Valeur vénale</b>	16'660'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	6.58%



<b>Canton</b>	Vaud
<b>Ville</b>	Crissier
<b>Adresse</b>	Rue du Jura 4
<b>Logements</b>	55
<b>Commerces</b>	3
<b>Prix de revient</b>	11'245'430.00
<b>Etat locatif</b>	630'000.00
<b>Valeur vénale</b>	11'620'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	5.42%



<b>Canton</b>	Neuchâtel
<b>Ville</b>	La Chaux-de-Fonds
<b>Adresse</b>	Cornes-Morel 11-46
<b>Logements</b>	294
<b>Commerces</b>	1
<b>Prix de revient</b>	37'553'794.00
<b>Etat locatif</b>	3'940'167.00
<b>Valeur vénale</b>	41'000'000.00
<b>Ratio EL/VV</b>	9.61%

voir « L'Esplanade » page 12



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 9
Logements	54
Commerces	0
Prix de revient	19'654'224.00
Etat locatif	1'181'196.00
Valeur vénale	20'820'000.00
Ratio EL/VV	5.67%



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 11
Logements	38
Commerces	11
Prix de revient	21'454'924.00
Etat locatif	1'263'195.60
Valeur vénale	21'860'000.00
Ratio EL/VV	5.78%



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Lenzburgerstrasse 1, 3, 5
Logements	46
Commerces	2
Prix de revient	9'481'146.00
Etat locatif	598'879.20
Valeur vénale	9'300'000.00
Ratio EL/VV	6.44%



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 7
Logements	4
Commerces	0
Prix de revient	666'011.00
Etat locatif	55'488.00
Valeur vénale	666'011.00
Ratio EL/VV	8.33%



Canton	Fribourg
Ville	Corminboeuf
Adresse	Centre 32
Logements	9
Commerces	0
Prix de revient	2'115'117.00
Etat locatif	128'508.00
Valeur vénale	2'250'000.00
Ratio EL/VV	5.71%

### Projets de construction

Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 7

Canton	Genève
Ville	Genève
Adresse	Ch. Mon-Soleil 1A

voir « Perspectives » page 12

### Titres

Titre	Realstone Development Fund
Prix de revient	5'000'000.00
Quantité	50'000.00

## Le fonds en bref

### Chiffres résumés

CHF	au 31.03.2010	au 31.03.2009
Fortune totale	207'487'689.94	187'655'154.62
Fortune nette du fonds	108'324'335.96	94'605'119.75
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	195'436'010.70	181'724'825.00

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
2008/2009	878'071	94'605'119.75	107.74	2.00	0.00	2.00
2009/2010	980'895	108'324'335.96	110.43	3.75	0.00	3.75

### Indices calculés selon la directive de la SFA

	2009/2010	2008/2009
Taux de perte sur loyers	4.04%	4.59%
Coefficient d'endettement	49.07%	49.81%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	59.41%	60.80%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF)	1.29%	1.33%
Rentabilité des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	4.16%	7.19%
Rendement sur distribution	1.71%	0.00%
Quote-part de distribution	100.64%	97.98%
Agio/disagio au 31.03.2010	6.04%	-6.26%
Rendement de placement	4.40%	7.74%

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

Au 31.03.2010, aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du Fonds.

### Performance du fonds Realstone Swiss Property (dividende réinvesti)

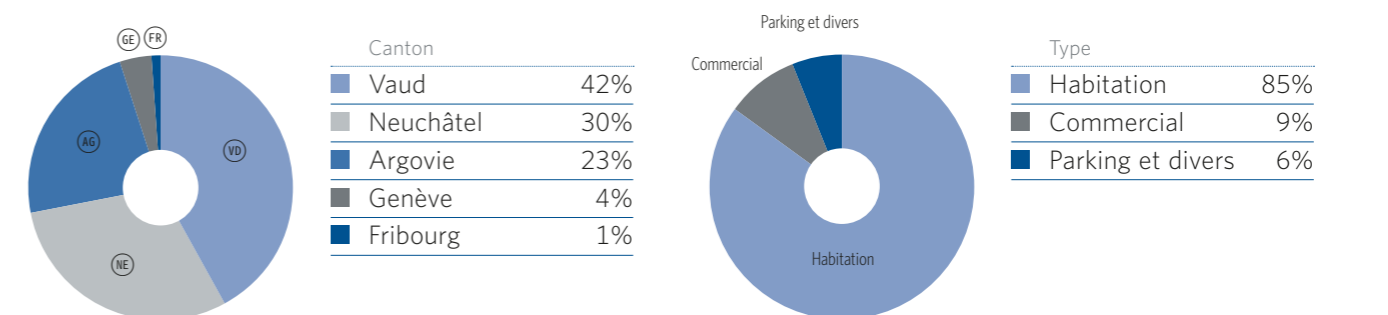
	2010 <sup>1</sup>	2009	Depuis création du fonds <sup>2</sup>	Exercice comptable 2009/2010
Realstone Swiss Property	9.27%	9.90%	19.10%	17.92%
swx Immobilienfonds Index <sup>3</sup>	1.59%	19.61%	16.52%	15.82%

<sup>1</sup> du 1er janvier au 31 mars 2010

<sup>2</sup> du 25 juin 2008 au 31 mars 2010 (performance cumulative)

<sup>3</sup> L'indice de comparaison swx Immobilienfonds (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

### Répartition des revenus locatifs par canton et par type



# Rapport de l'organe de révision

Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)  
aux porteurs de parts du fonds de placement *Realstone Swiss Property*

## Rapport succinct de l'organe de révision sur le rapport annuel selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit du rapport annuel du fonds de placement Realstone Swiss Property Fund comprenant les comptes annuels et les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. a - h et l'art. 90 (figurant aux pages 13 à 24) de la loi sur les placements collectifs pour l'exercice arrêté au 31 mars 2010.

### Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel, conformément aux dispositions de la loi sur les placements collectifs, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

### Responsabilité de la société d'audit

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur le rapport annuel. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que le rapport annuel ne contienne pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que de l'évaluation des risques que le rapport annuel puisse contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation du rapport annuel dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 31 mars 2010 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives, ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

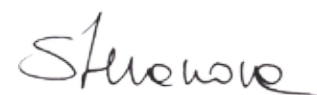
### Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 127 LPCC et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

## PricewaterhouseCoopers SA

### Simona Terranova

Expert-réviseur  
Réviseur responsable



### Marie-Eve Fortier



Genève, le 20 mai 2010

# CHF 3.75

## Distribution de dividendes

# REALSTONE



## REALSTONE SA

Avenue du Théâtre 7  
CH-1005 Lausanne

T. +41 58 262 00 00  
F. +41 58 262 00 01

[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)  
[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)

