

REALSTONE

REALSTONE

SWISS PROPERTY FUND

RAPPORT INTERMÉDIAIRE

AU 30 SEPTEMBRE 2009



Sommaire

Introduction	2
Organisation	3
Rapport intermédiaire de l'exercice 2009	4
Comptes de fortune	5
Comptes de résultat	6
Engagements hypothécaires	7
Taux de rémunération	7
Liste des achats et ventes d'avoir durant l'exercice	8
Inventaire des immeubles	9
Le Fonds en bref	10

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 par la loi et par ledit 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

Organisation

Conseil d'administration

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

Direction

M. Thierry Wacker	Directeur, licencié HEI Genève
Mme Sandra Pelichet Michel	Directeur, licenciée en droit
M. Pierre Menoux	Directeur, architecte EPFL

Experts chargés des estimations

M. Martin-Paul Broennimann	Architecte associé du bureau Architecture et Urbanisme Broennimann SA, Genève
M. Olivier Bettens	Architecte EPFL, Lausanne
M. Paul-Henri Juillerat	Architecte ETS UTS, Lausanne
M. Hans Enderli	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 Léman	1002 Lausanne
Gestina SA	1701 Fribourg
Foncia Geco Riviera	1800 Vevey
Millennium-Immobilien AG	5242 Lupfig
Gérance Esplanade SÀRL	2302 La Chaux-de-Fonds

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.

Rapport intermédiaire de l'exercice 2009

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, 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 ajouté une majoration pour risques spécifiques oscillant entre 0.46% et 0.81% selon la situation de l'immeuble.

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 31.03.2009	au 30.09.2009
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	3'054'554.65	3'749'556.25
Immeubles		
Immeubles d'habitation	100'934'825.00	101'036'010.70
Immeubles d'habitation en droit de superficie	40'000'000.00	40'113'150.70
Immeubles d'habitation en propriété par étage	19'290'000.00	20'230'000.00
Immeubles à usage mixte	21'500'000.00	21'750'000.00
Total immeubles	181'724'825.00	183'129'161.40
Autres actifs	2'875'774.97	2'386'756.83
Total des actifs	187'655'154.62	189'265'474.48
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	90'513'842.25	80'153'842.25
Engagements à découvert	84'611.25	80'678.96
Autres engagements	2'257'682.37	2'410'551.03
Total des passifs	92'856'135.87	82'645'072.24
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	94'799'018.75	106'620'402.24
Provision pour impôts sur gains non réalisés	-193'899.00	-214'744.00
Fortune nette	94'605'119.75	106'405'658.24
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	0.00	94'605'119.75
Distribution	0.00	-1'756'142.00
Solde des mouvements de parts	87'807'100.00	10'968'236.10
Résultat total	6'798'019.75	2'588'444.39
Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable	94'605'119.75	106'405'658.24
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Situation en début d'exercice	0.00	878'071.00
Parts émises	878'071.00	102'824.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin d'année	878'071.00	980'895
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	107.74	108.48
Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)		
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

CHF	25.06.2008 - 31.03.2009	1.4.2009 - 30.09.2009
Revenus		
Revenus locatifs	4'450'368.21	6'125'918.58
Autres revenus	112'239.88	67'351.15
Intérêts bancaires	92'869.43	2'881.85
Intérêts placements à court terme	94.80	0.00
Revenus divers	760'626.40	0.00
Total des produits	5'416'198.72	6'196'151.58
Charges		
Intérêts hypothécaires	908'387.20	1'248'252.00
Autres intérêts passifs	33.75	55.90
Entretien et réparations	358'333.86	924'073.30
Administration des immeubles:		
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	229'086.01	397'367.63
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	262'633.70	315'077.05
Impôts directs	526'911.80	435'407.38
Frais d'évaluation et de révision	177'032.85	-4'312.75
Frais bancaires	4'989.25	39'064.50
Frais de publication, d'impression, autres	25'582.65	39'076.87
Rémunération réglementaire à la direction	1'101'792.00	945'459.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	29'081.00	21'000.00
Total des charges	3'623'864.07	4'360'521.28
Résultat		
Résultat net	1'792'334.65	1'835'630.30
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
Résultat réalisé	1'792'334.65	1'835'630.30
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	5'005'685.10	752'814.09
Résultat de l'exercice	6'798'019.75	2'588'444.39
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	1'792'334.65	1'835'630.30
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	0.00	36'192.65
Résultat disponible pour être réparti	1'792'334.65	1'871'822.95
Distribution en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	1'756'142.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'756'142.00	0.00
Report à nouveau	36'192.65	1'871'822.95

Engagements hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

CHF	Type	Taux	Échéance
1'500'000.00	Variable	2.90%	—
1'300'000.00	Variable	0.90%	—
1'667'842.00	Variable	2.50%	—
4'500'000.00	Variable	2.87%	—
357'000.00	Fixe	2.70%	30.06.2010
12'544'000.00	Fixe	3.50%	31.08.2010
8'000'000.00	Fixe	3.00%	28.12.2012
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
1'700'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
4'000'000.00	Fixe	3.05%	30.09.2016
800'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
1'505'000.00	Fixe	3.12%	30.12.2016
11'000'000.00	Fixe	2.95%	06.05.2017
80'153'842.00		3.04%	

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%	1.00%
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	3.00%	0% à 3.00%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.b Contrat de fonds)	1.50%	0%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.a Contrat de fonds)	3.00%	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%

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

Achats

Terrains

Aucune transaction pour la période du 1er avril au 30 septembre 2009

Immeubles d'habitation

Aucune transaction pour la période du 1er avril au 30 septembre 2009

Immeubles d'habitation en droit de superficie

Aucune transaction pour la période du 1er avril au 30 septembre 2009

Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)

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

Immeubles à usage mixte

Aucune transaction pour la période du 1er avril au 30 septembre 2009

Ventes

Terrains et immeubles d'habitation

Aucune transaction pour la période du 1er avril au 30 septembre 2009

Inventaire des immeubles

2009

Immeubles d'habitation

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie ¹	Revenus locatifs
Canton d'Argovie					
Wildegg	Lenzburgerstrasse 1,3,5	9'481'146.00	9'690'000.00	9'477'000.00	287'743.00
Wildegg	Bruggerstrasse 7	666'010.00	666'010.70	1'041'000.00	31'940.00
Canton de Fribourg					
Corminboeuf	Rue du Centre 32	2'115'117.00	2'170'000.00	2'100'000.00	62'461.00
Canton de Genève					
Genève	Av. Montchoisy 7	7'614'808.00	8'070'000.00	7'200'000.00	222'161.00
Canton de Vaud					
Lausanne	Rue du Bugnon 6,8,10	7'568'114.00	7'710'000.00	10'365'815.00	244'698.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 2	5'496'948.00	5'680'000.00	3'875'250.00	180'434.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 3	6'555'580.00	6'680'000.00	4'448'430.00	208'131.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 4	7'537'728.00	7'570'000.00	6'151'170.00	239'275.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 5	7'004'382.00	7'040'000.00	4'365'000.00	223'990.00
Lausanne	Rue de l'Industrie 9-11	7'624'063.00	7'760'000.00	6'067'120.00	251'042.00
Chavannes	Blancherie 46	13'901'539.00	13'970'000.00	9'059'350.00	457'445.00
Puidoux	Champ-Cuat A&B	16'876'889.00	16'730'000.00	14'077'970.00	539'392.00
Vevey	Marronniers 8,10	6'836'250.00	7'300'000.00	4'185'170.00	222'829.00

Immeubles d'habitation en droit de superficie

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie ¹	Revenus locatifs
Canton de Neuchâtel					
La Chaux-de-Fonds	L'Esplanade	37'035'902.00	40'113'150.70	70'051'729.00	1'848'847.00

Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie ¹	Revenus locatifs
Canton d'Argovie					
Wildegg	Bruggerstrasse 9	19'650'535.00	20'230'000.00	22'573'000.00	549'188.00

Immeubles à usage mixte

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie ¹	Revenus locatifs
Canton d'Argovie					
Wildegg	Bruggerstrasse 11	21'190'906.00	21'750'000.00	15'386'000.00	591'822.00

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie ¹	Revenus locatifs
Immeubles d'habitation	99'278'574.00	101'036'010.70	82'413'275.00	3'171'248.00
Immeubles d'hab. en droit de superficie	37'035'902.00	40'113'150.70	70'051'729.00	1'849'140.00
Immeubles d'habitation en PPE	19'650'535.00	20'230'000.00	22'573'000.00	549'188.00
Immeubles à usage mixte	21'190'906.00	21'750'000.00	15'386'000.00	591'822.00
Totaux	177'155'917.00	183'129'161.40	190'424'004.00	6'161'398.00

Ⓞ En cours de révision

Le fonds en bref

Chiffres résumés

CHF

au 30.09.2009

Fortune totale	189'265'474.48
Fortune nette du fonds	106'405'658.24
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	183'129'161.40

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	980'895	106'405'658.24	108.48	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFA

Taux de perte sur loyers	4.24%
Coefficient d'endettement	43.77%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	57.96%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF)	1.36%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2.43%
Rendement sur distribution	1.82%
Quote-part de distribution	0.00%
Agio/ disagio au 30.09.2009	1.40%
Rendement de placement	2.54%

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 30.09.2009, aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du Fonds.

Performance du fonds Realstone Swiss Property (dividende réinvesti)

	2009 ¹	2008	Depuis création du fonds ²	Boucllement intermédiaire au 30.09.09 ³
Realstone Swiss Property	10.89%	1.00%	12.00%	10.89%
swx Immobilienfonds Index ⁴	14.51%	-4.11%	9.81%	9.15%

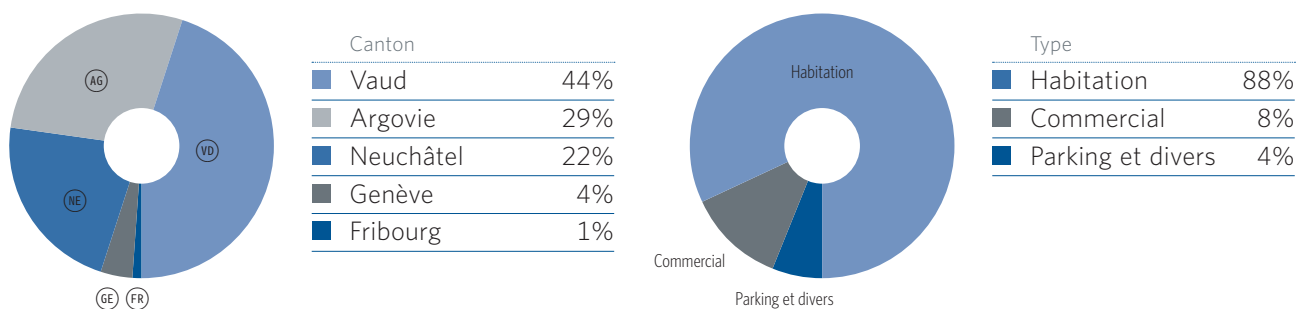
① du 1er janvier au 30 septembre 2009

② du 1er juillet 2008 au 30 septembre 2009 (performance cumulative)

③ du 1er avril 2009 au 30 septembre 2009

④ 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



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
info@realstone.ch

