

**RDF**

# **RDF** REALSTONE DEVELOPMENT FUND

N° ISIN CH0109058716 / SYMBOLE SIX: RDF

## **RAPPORT SEMESTRIEL**

AU 30 JUIN 2018 - NON AUDITÉ

# REALSTONE





# SOMMAIRE

- 05** Organisation
- 06** Compte de fortune
- 07** Compte de résultat
- 08** Engagements hypothécaires
- 09** Opérations entre placements collectifs de capitaux (art. 101 al. 3 OPC-FINMA)
- 09** Taux de rémunération
- 10** Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)
- 12** Engagements de paiement contractuels
- 12** Liste des achats et des ventes d'avoirs durant la période
- 13** Inventaire de la fortune du fonds
- 14** Le fonds en bref
- 15** Localisation des immeubles



### SQUARE HALDIMAND

Livré en 2016, cet immeuble comprend 63 appartements, allant du 1.5 pièces au 5.5 pièces. Proche des écoles et de la gare CFF, il se trouve à quelques minutes du lac de Neuchâtel. Bénéficiant d'un cadre de verdure au centre-ville, l'immeuble a été réalisé selon les normes Minergie. Le standard MINERGIE® est un standard de construction facultatif qui permet une utilisation rationnelle de l'énergie et une mise en œuvre plus large des énergies renouvelables, tout en assurant une amélioration de la qualité de vie, une meilleure compétitivité et une diminution des atteintes à l'environnement.

# ORGANISATION

## DIRECTION DE FONDS

**Realstone SA**, Av. d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

**M. Christian Niels**, Président, Administrateur de Rilsa SA, régie immobilière, Lausanne

**Me Charles de Bavier**, Vice-président, Avocat, associé de l'Etude de Pfyffer Avocats, Genève

**M. Johannes Ehrensperger**, Architecte, associé du bureau CCHE Architecture et Design SA, Lausanne

## DIRECTION

**Mme Sandra Pelichet Michel**, Directeur Exécutif

**Mme Violaine Augustin-Moreau**, Directeur Exécutif

**Mme Sara Luzón Canto**, Directeur Exécutif

## 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. Nabil Aziz**, Ingénieur en génie civil EPFL, MBA HEC, directeur de la société Wüest & Partner, Genève

**M. Pascal Marazzi-de-Lima**, MRICS, Architecte ETH, directeur de la société Wüest & Partner, Zurich

**M. Jörg Reinecke**, Économiste d'entreprise HES, brevet de gérant d'immeubles SVIT, directeur de Balmer-Etienne AG, Lucerne

## GESTION DES IMMEUBLES

**Alterimo Sàrl**, 1023 Crissier

**Bernard Nicod SA**, 1003 Lausanne

**De Rham SA**, 1001 Lausanne

**Domicim SA**, 1003 Lausanne

**Gerama SA**, 1701 Fribourg

**H&B Real Estate AG**, 8004 Zurich

**Multigestioni SA**, 6600 Locarno

**Privera AG**, 3073 Gümliigen

**Régie du Rhône SA**, 1000 Lausanne

**Rilsa SA**, 1002 Lausanne

**Wincasa AG**, 8404 Winterthur

## GESTIONNAIRE

**Solvalor fund management S.A.**, Av. d'Ouchy 4, 1006 Lausanne

## BANQUE DÉPOSITAIRE

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

## ORGANE DE RÉVISION

**PricewaterhouseCoopers SA (PwC)**, Av. C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

# COMPTE DE FORTUNE

CHF	au 30.06.2018	au 30.06.2017
<b>Actifs</b>		
Avoirs bancaires à vue	4'895'023.66	230'487'072.10
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	452'220'000.00	439'210'000.00
Immeuble à usage commercial	297'890'000.00	111'600'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	196'000'000.00	97'510'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>946'110'000.00</b>	<b>648'320'000.00</b>
Autres actifs	3'253'503.59	37'961.53
<b>Total des actifs</b>	<b>954'258'527.25</b>	<b>878'845'033.63</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	128'644'472.20	110'297'500.00
Autres engagements à court terme	20'439'439.96	9'821'356.78
<b>Engagements à long terme</b>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	124'009'657.00	108'205'000.00
<b>Total des passifs</b>	<b>273'093'569.16</b>	<b>228'323'856.78</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	681'164'958.09	650'521'176.85
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-20'314'308.70	-9'146'290.93
<b>Fortune nette</b>	<b>660'850'649.39</b>	<b>641'374'885.92</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	659'142'667.41	423'485'921.88
Distribution	-5'872'500.00	-3'071'250.00
Solde des mouvements de parts	0.00	210'211'875.00
Résultat total	7'580'481.98	10'748'339.04
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>660'850'649.39</b>	<b>641'374'885.92</b>
<b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>		
Nombre de parts en circulation en début de période	5'062'500	3'375'000
Parts émises	0	1'687'500
Parts rachetées	0	0
<b>Nombre de parts en circulation à la fin de la période</b>	<b>5'062'500</b>	<b>5'062'500</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part part à la fin de la période</b>	<b>130.54</b>	<b>126.69</b>
<b>Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	223'221.11	87'534.45
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00

# COMPTE DE RÉSULTAT

CHF	01.01-30.06.2018	01.01-30.06.2017
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	13'429'447.42	11'395'043.05
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	–	1'282'500.00
Autres revenus	317'189.26	79'249.49
Produits des avoirs bancaires	–	323.86
<b>Total des produits</b>	<b>13'746'636.68</b>	<b>12'757'116.40</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'635'756.00	1'578'131.47
Entretien et réparations	197'058.89	245'019.64
Administration des immeubles :		
Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	1'142'736.58	1'077'552.87
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	853'226.29	674'867.76
Amortissements des immeubles	110'433.87	87'534.45
Impôts directs	1'545'296.43	1'526'388.90
Frais d'estimation et d'audit	113'020.80	102'796.20
Frais bancaires	52'819.94	48'548.55
Frais de publication, d'impression, autres	26'242.60	28'976.35
Rémunération réglementaire versée à la direction	3'825'669.93	3'126'916.19
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	150'445.95	415'754.20
<b>Total des charges</b>	<b>9'652'707.28</b>	<b>8'912'486.58</b>
<b>Résultat</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>4'093'929.40</b>	<b>3'844'629.82</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	–	2'606'132.55
<b>Résultat réalisé</b>	<b>4'093'929.40</b>	<b>6'450'762.37</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	3'486'552.58	4'297'576.67
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>7'580'481.98</b>	<b>10'748'339.04</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	4'093'929.40	6'450'762.37
Report de gain en capital de l'exercice précédent	2'606'132.55	–
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	2'462'518.55	745'312.45
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>9'162'580.50</b>	<b>7'196'074.82</b>
Distribution en capital	–	–
Distribution revenus	–	–
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Report à nouveau de gain en capital	2'606'132.55	0.00
Report à nouveau de revenu ordinaire	6'556'447.95	7'196'074.82
<b>Report total à nouveau</b>	<b>9'162'580.50</b>	<b>7'196'074.82</b>

# ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

## Inventaire des engagements hypothécaires

Type	CHF	Taux	Échéance
<b>A court terme</b>			
Variable	4'600'000.00	0.60 %	-
Variable	1'975'000.00	0.84 %	-
Variable	9'700'000.00	0.85 %	-
Variable	24'755'000.00	0.95 %	-
Variable	60'714'472.20	1.31 %	-
Variable	20'500'000.00	1.40 %	-
Fixe	6'400'000.00	0.80 %	30.09.2018
<b>Total à court terme</b>	<b>128'644'472.20</b>		
<b>A long terme (de 1 à 5 ans)</b>			
Fixe	24'687'500.00	1.69 %	11.02.2020
Fixe	10'000'000.00	1.98 %	30.06.2021
Fixe	9'825'000.00	2.65 %	30.06.2021
Fixe	7'000'000.00	1.83 %	27.09.2022
Fixe	6'000'000.00	1.65 %	15.10.2022
Fixe	6'000'000.00	1.78 %	25.01.2023
Fixe	5'147'500.00	2.25 %	30.06.2023
<b>Total à long terme (de 1 à 5 ans)</b>	<b>68'660'000.00</b>		
<b>A long terme (supérieur à 5 ans)</b>			
Fixe	7'860'000.00	1.27 %	13.01.2024
Fixe	21'725'000.00	1.51 %	01.04.2025
Fixe	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2025
Fixe	13'000'000.00	1.21 %	08.06.2027
Fixe	3'764'657.00	1.30 %	31.03.2028
<b>Total à long terme (supérieur à 5 ans)</b>	<b>55'349'657.00</b>		
<b>Total à long terme</b>	<b>124'009'657.00</b>		
<b>Total</b>	<b>252'654'129.20</b>	<b>1.42 %</b>	

## Inventaire des engagements hypothécaires remboursés

Fixe <sup>①</sup>	6'400'000.00	0.80 %	30.06.2018
-------------------	--------------	--------	------------

<sup>①</sup> ce prêt hypothécaire a été renouvelé à de nouvelles conditions



# OPÉRATIONS ENTRE PLACEMENTS COLLECTIFS DE CAPITAUX (ART. 101 AL. 3 OPC-FINMA)

Durant la période, le fonds immobilier Realstone Swiss Property a effectué le remboursement du placement suivant (selon art. 86 al. 3a OPCC) au fonds immobilier Realstone Development Fund:

## Engagements en cours

Aucun

## Engagements échus

Fixe	8'000'000.00	0.67%	29.03.18
Fixe	76'000'000.00	0.68%	07.06.18
<b>Total</b>	<b>84'000'000.00</b>		

## TAUX DE RÉMUNÉRATION

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
<b>Rémunération à la Direction</b>		
Pour la commission de gestion (art. 19.1) <sup>①</sup>	1.00 %	*0.90 %
Pour la commission d'émission (art. 18.1)	5.00 %	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.4 2ème partie)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction (art. 19.4 2 <sup>e</sup> partie)	4.00 %	4.00 %
Pour les démarches lors de la construction (art. 19.4 2ème partie)	3.00%	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations (art.19.4 2 <sup>e</sup> partie)	Tarifs SIA	3.00–11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.4 2 <sup>e</sup> partie) <sup>①</sup>	6.00 %	6.00 %

## Rémunération à la Banque dépositaire

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19.8)	125.- /Position	125.- /Position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2) <sup>①</sup>	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19.3)	0.50%	0.50%

<sup>①</sup> Taux maximum par année

<sup>②</sup> Le produit de l'émission 2017 non investi en actif immobilier a été exclu du calcul de la commission de gestion

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

## Transparence des commissions de gestion

La direction du fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « Commercialisation » de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19.7).

La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens de la directive sur la transparence du 12 juin 2014 de la SFAMA.

# PRINCIPE D'ÉVALUATION ET DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (VNI)

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008 (état au 13 septembre 2016), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash-Flow» (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

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 ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, 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 dans 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.

La méthode «Discounted Cash-Flow» (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. 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 d'actualisation est déterminé spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble. Il se base sur le taux sans risque assorti d'une majoration liée au risque d'illiquidité et corrigé des éventuelles majorations et déductions propres à l'objet en question. Ces corrections résultent notamment de la localisation (macro/micro-situation), de la qualité de l'objet, de l'affectation ainsi que du contexte actuel du marché immobilier.

Le taux d'escompte net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.44% (31.12.17) à 3.40% (30.06.2018). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.99% à 3.95%.



### DOMAINE DU PARC

Situé à La Tour-de-Peilz, ce complexe de 7 immeubles construits en 2013 comporte 100 appartements agrémentés par un garage souterrain. Soucieux de la qualité de nos logements et du bien-être de nos locataires, une garderie et une unité d'accueil de la petite enfance ont été ajoutées dans le quartier. L'aspect écologique étant très présent dans l'ensemble du site, chaque appartement bénéficie dès lors de compteurs individuels d'énergie Smart Metering permettant ainsi au locataire de suivre sa propre consommation et d'influencer directement sur ses propres charges.

## ENGAGEMENTS DE PAIEMENT CONTRACTUELS

**Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.**

Type d'engagement	Date	CHF
Achat d'immeubles	30.06.2018	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	30.06.2018	36.9 millions

## LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS DURANT LA PÉRIODE



**FR, Givisiez, Rte Mont Carmel 1/3/5**

Date d'achat	11.06.2018
Prix d'achat	CHF 23'034'000
État locatif (EL)	CHF 1'972'542
Surfaces commerciales	8'174 m <sup>2</sup>



**ZG, Baar, Blegistrasse, 21/23**

Date d'achat	11.06.2018
Prix d'achat	CHF 11'570'000
État locatif (EL)	CHF 1'025'175
Surfaces commerciales	5'329 m <sup>2</sup>



**ZG, Cham, Riedstrasse 3/5**

Date d'achat	11.06.2018
Prix d'achat	CHF 10'978'000
État locatif (EL)	CHF 748'654
Surfaces résidentielles	250 m <sup>2</sup>
Surfaces commerciales	4'796 m <sup>2</sup>



**ZH, Urdorf, In der Luberzen 40/42**

Date d'achat	11.06.2018
Prix d'achat	CHF 24'463'000
État locatif (EL)	CHF 1'880'436
Surfaces commerciales	7'457 m <sup>2</sup>



**ZH, Volketswil, Javastrasse 2/4**

Date d'achat	11.06.2018
Prix d'achat	CHF 23'465'000
État locatif (EL)	CHF 1'796'856
Surfaces commerciales	6'355 m <sup>2</sup>



**ZH, Wallisellen, Geerenstrasse 10**

Date d'achat	11.06.2018
Prix d'achat	CHF 13'490'000
État locatif (EL)	CHF 732'231
Surfaces commerciales	2'603 m <sup>2</sup>

### Ventes

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018.

# INVENTAIRE DE LA FORTUNE DU FONDS

Canton, Commune, Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>			
FR, Fribourg, Route des Arsenaux	37'809'056.00	44'680'000.00	n/a
VD, Gland, Rue de la Paix	8'912'563.85	11'520'000.00	n/a
ZH, Horgen, Neugasse 2, 6, 8, 10, 14 et 14a	132'275'388.05	139'800'000.00	909'607.20
<b>Total</b>	<b>178'997'007.90</b>	<b>196'000'000.00</b>	<b>909'607.20</b>
<b>Immeubles d'habitation</b>			
FR, Fribourg, Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10	37'522'133.65	42'700'000.00	961'179.55
TI, Bellinzone, Via Tomaso Rodari 20 A <sup>①</sup>	14'213'785.34	11'990'000.00	167'930.00
VD, Saint-Sulpice, Route cantonale 97-99 A et B	38'010'571.17	42'130'000.00	858'887.65
VD, Lausanne, Avenue de Sévelin 13 A-E	150'184'079.12	206'100'000.00	4'262'231.00
VD, Yverdon-les-Bains, Rue St-Roch	26'320'368.92	31'080'000.00	665'230.00
VD, Lausanne, Route de la Feuillère 11-17, 27 <sup>①</sup>	41'853'499.95	50'440'000.00	1'089'910.00
VD, La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 14-26 <sup>②</sup>	56'788'814.92	67'780'000.00	1'446'777.50
<b>Total</b>	<b>364'893'253.07</b>	<b>452'220'000.00</b>	<b>9'452'145.70</b>
<b>Immeubles à usage commerciale</b>			
VD, Gland, Rue de la Paix 1	7'111'568.14	6'830'000.00	183'607.20
VD, Lausanne, Rue de Genève 95	4'936'350.00	4'620'000.00	153'576.00
VD, Lausanne, Avenue de Sévelin 15	8'609'995.68	7'820'000.00	173'597.40
FR, Givisiez, Rte Mont Carmel 1/3/5	23'741'359.60	23'880'000.00	156'608.77
GE, Le Grand-Saconnex, Chemin du Pavillon 2 <sup>②</sup>	130'626'613.46	140'150'000.00	1'300'000.02
ZG, Baar, Blegistrasse 21/23 <sup>②</sup>	11'918'880.69	11'630'000.00	35'323.42
ZG, Cham, Riedstrasse 3/5 <sup>②</sup>	11'314'569.83	11'260'000.00	45'274.85
ZH, Zürich-Altstetten, Flüelastrasse 6-12	25'952'419.73	27'500'000.00	755'038.90
ZH, Urdorf, In der Luberzen 40/42 <sup>②</sup>	25'225'929.65	26'830'000.00	114'655.89
ZH, Volketswil, Javastrasse 2/4 <sup>②</sup>	24'190'870.38	23'820'000.00	93'776.09
ZH, Wallisellen, Geerenstrasse 10 <sup>②</sup>	13'917'053.13	13'550'000.00	56'235.98
<b>Total</b>	<b>287'545'610.29</b>	<b>297'890'000.00</b>	<b>3'067'694.52</b>
<b>Total général</b>	<b>831'435'871.26</b>	<b>946'110'000.00</b>	<b>13'429'447.42</b>

<sup>①</sup> Immeuble en propriété par étage (PPE)

<sup>②</sup> Immeuble détenu par la société Octagon Parc SA

Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC - FINMA.

Au 30 juin 2018, un locataire représente plus de 5% des revenus locatifs du fonds. Il s'agit de DuPont de Nemours International Sàrl (7.40%).

## Sociétés immobilières

Le fonds Realstone Development Fund détient 100% du capital-actions de la société immobilière Octagon Parc SA.

## LE FONDS EN BREF

### Chiffres résumés

CHF	au 30.06.2018	au 30.06.2017
Fortune totale	954'258'527.25	878'845'033.63
Fortune nette du fonds	660'850'649.39	641'374'885.92
Valeur vénale estimée des immeubles	750'110'000.00	550'810'000.00
Valeur vénale estimée des terrains, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	196'000'000.00	97'510'000.00

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part
01.01 – 30.06.2018	5'062'500	660'850'649.39	130.54
01.01 – 30.06.2017	5'062'500	641'374'885.92	126.69

### Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	30.06.2018	30.06.2017
Taux de perte sur loyers	5.34%	7.04%
Coefficient d'endettement	26.70%	33.70%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	54.17%	® 49.73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ®	1.10%	1.18%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ®	1.45%	1.50%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	1.15%	1.70%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) ®	2.01%	1.40%
Rendement sur distribution	–	–
Coefficient de distribution (Payout ratio)	–	–
Agio/disagio au 30.06	-0.72%	16.82%
Rendement du placement	1.16%	1.71%

### Performance du fonds

	30.06.18 ®	2017	Depuis création du fonds ®
Realstone Development Fund	-5.31%	10.51%	47.41%
SXI Real Estate Funds Broad® ®	-2.61%	6.60%	53.82%

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.

® Le ratio marge EBIT au 30.06.2017 a été recalculé en ne tenant pas compte des revenus courus issus de l'émission de capital

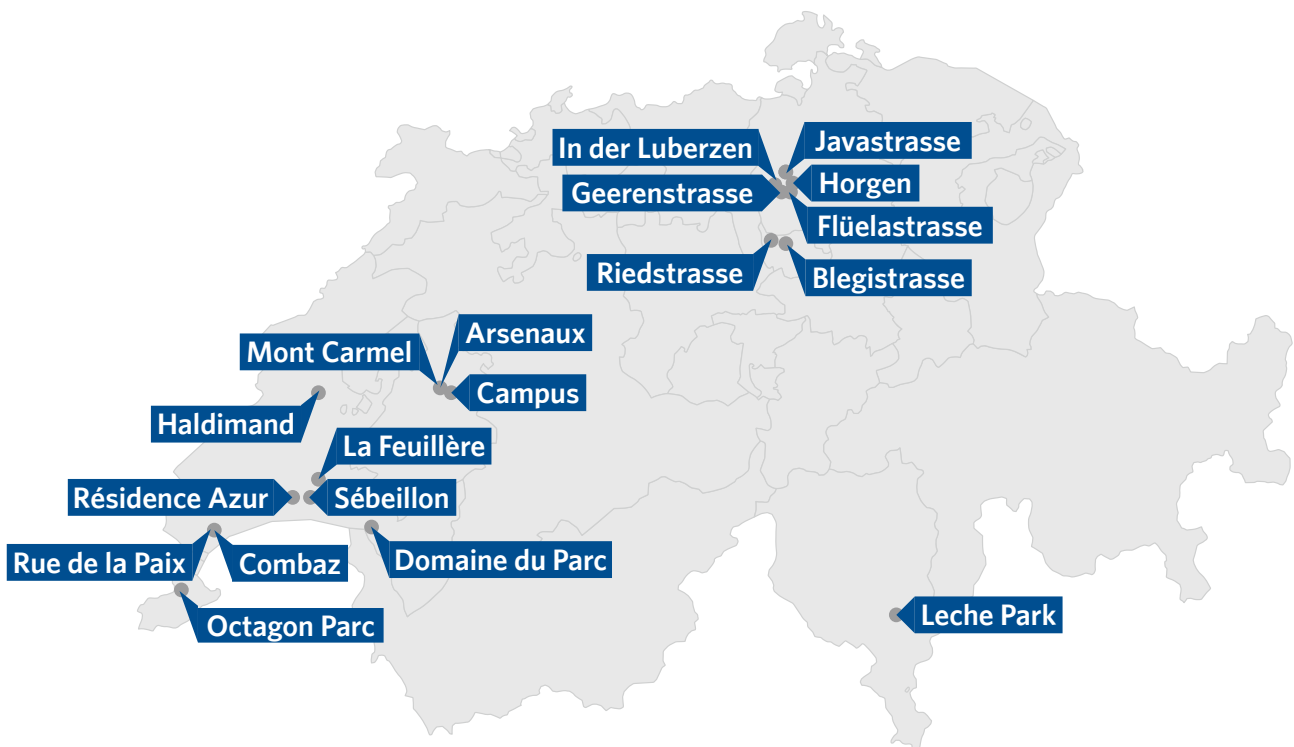
® Aucune rémunération à la Direction n'a été prélevée sur le produit de l'émission 2017 non investi en actif immobilier pour la période du 1er janvier 2018 au 31 mai 2018. Les ratios TER REF GAV, TER REF MV et ROIC ont été annualisés

® Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018

® Du 30 juin 2010 au 30 juin 2018 (performance cumulative)

® L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Broad 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

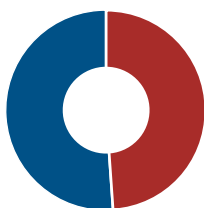
# LOCALISATION DES IMMEUBLES



## STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

### Répartition par allocation stratégique

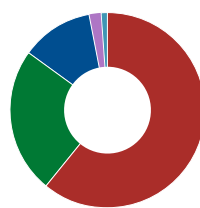
Selon la valeur vénale au 30 juin 2018



Core	49%
Value-added	51%

### Répartition géographique

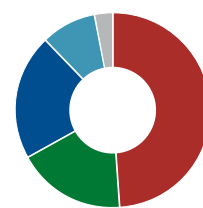
Selon la valeur vénale au 30 juin 2018



Arc Lémanique	60%
Zurich	25%
Espace Mittelland	12%
Suisse centrale	2%
Tessin	1%

### Répartition par utilisation

Selon les états locatifs des immeubles existants au 30 juin 2018



Logements	49%
Surfaces commerciales	18%
Bureaux	21%
Places de parc	9%
Autre	3%

**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 le développement/densification/rénovation



**REALSTONE SA**  
[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

*Headquarters*  
Av. d'Ouchy 6, CP1255  
1001 Lausanne  
+41 58 262 00 00

*Branch*  
Bleicherweg 33  
8002 Zürich  
+41 58 262 00 47