

REALSTONE

REALSTONE

SWISS PROPERTY FUND

N° ISIN CH0039415010 / Symbole SIX RSPF

RAPPORT INTERMEDIAIRE N° 4

AU 30 SEPTEMBRE 2012



Sommaire

Introduction	3
Organisation	4
Comptes de fortune	5
Comptes de résultat	6
Engagements hypothécaires	7
Taux de rémunération	7
Liste des achats et ventes d'avoirs durant l'exercice	8
Inventaire de la fortune du fonds	9-10
Le fonds en bref	11

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

Organisation

Conseil d'administration

M. Esteban Garcia	Président, licencié en droit, dipl. en droit bancaire, Lausanne
Me Charles de Bavier	Vice-président, avocat, associé de l'Etude de Pfyffer & Associés, Genève
M. Hannes Ehrensperger	Architecte, associé du bureau cche, Lausanne
M. Christian Niels	Administrateur de Rilsa SA, régie immobilière, Lausanne

Direction

M. Hervé Mützenberg	Directeur Général, licencié HEC, expert fiscal diplômé, analyste financier et gestionnaire de fortune (CIIA)
M. Pierre Menoux	Directeur, conseil immobilier, architecte EPFL
M. Philippe Frossard	Directeur, comptabilité & logisitique
M. Thierry Wacker	Directeur, licencié HEI, Genève
Mme Sandra Pelichet Michel	Directrice, compliance officer, licenciée en droit, Lausanne

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, Zurich

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA	1800 Vevey
Brollet SA	1227 Carouge
BVB Services	8703 Erlenbach
Eurocourtage Sàrl	1817 Brent
Foncia Léman SA	1002 Lausanne
Foncia Riviera SA	1800 Vevey
François Guédon SA	1005 Lausanne
Gérance Esplanade SÀRL	2302 La Chaux-de-Fonds
Gestina SA	1701 Fribourg
Lindenpark AG	6003 Lucerne
Millennium-Immobilien AG	5242 Lupfig
Naef & Cie SA	1206 Genève
Pro Logement SA	1040 Echallens
Régie du Rhône SA	1026 Echandens
Société Privée de Gérance	1208 Genève

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.

Comptes de fortune

CHF	au 30.09.2012	au 30.09.2011
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	3'640'064.10	15'483'910.81
Total des avoirs	3'640'064.10	15'483'910.81
Immeubles		
Immeubles d'habitation	191'650'000.00	167'820'000.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	56'000'000.00	45'000'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	20'480'000.00	20'350'000.00
Immeubles à usage mixte	113'690'000.00	93'860'000.00
Immeubles commerciaux	116'700'000.00	50'390'000.00
Total immeubles	498'520'000.00	377'420'000.00
Autres actifs	1'459'405.63	2'085'989.32
Total des actifs	503'619'469.73	394'989'900.13
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	148'557'052.70	117'916'212.35
Autres engagements	7'903'765.32	5'290'566.60
Total des passifs	156'460'818.02	123'206'778.95
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	347'158'651.71	271'783'121.18
Provision pour impôts sur gains non réalisés	383'767.00	270'425.00
Fortune nette	347'542'418.71	272'053'546.18
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	273'464'741.87	158'531'360.70
Distribution	0.00	0.00
Solde des mouvements de parts	68'356'078.50	105'740'373.20
Résultat total	5'721'598.34	7'781'812.28
Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable	347'542'418.71	272'053'546.18
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Situation en début d'exercice	2'452'236	1'471'342
Parts émises	613'059	980'894
Parts rachetées	0	0
Situation en fin d'année	3'065'295	2'452'236
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	113.38	110.94
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

Comptes de résultat

période comptable

CHF	01.04.2012 - 30.09.2012	01.04.2011 - 30.09.2011
Revenus		
Revenus locatifs	13'211'893.65	10'762'778.76
Autres revenus	272'419.70	199'950.00
Intérêts bancaires	1'653.85	4'795.70
Revenus mobiliers distribuables	0.00	851'500.00
Total des produits	13'485'967.20	11'819'024.46
Charges		
Intérêts hypothécaires	1'527'529.15	1'514'727.71
Autres intérêts passifs	48.00	1'343.85
Entretien et réparations	1'328'275.55	1'046'659.77
Administration des immeubles:		
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	1'084'474.57	754'505.81
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	792'709.58	634'109.84
Impôts directs	2'013'737.30	1'568'132.49
Frais d'évaluation et de révision	112'544.40	75'652.70
Frais bancaires	81'381.69	66'436.70
Frais de publication, d'impression, autres	20'874.00	4'292.00
Rémunération réglementaire à la direction	1'270'831.94	1'092'000.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	75'000.00	55'425.13
Total des charges	8'307'406.18	6'813'286.00
Résultat		
Résultat net	5'178'561.02	5'005'738.46
Gains/Pertes sur investissements réalisés	0.00	0.00
Participation des souscripteurs et des porteurs de parts sortants aux gains/pertes de capital réalisés		
Résultat réalisé	5'178'561.02	5'005'738.46
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	543'037.32	2'776'073.82
Résultat de l'exercice	5'721'598.34	7'781'812.28
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	5'178'561.02	5'005'738.46
Virement au compte gain/pertes de capital accumulé	5'178'561.02	5'005'738.46
Report de gain en capital de l'exercice précédent	0.00	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	1'739'097.03	545'931.46
Résultat disponible pour être réparti	6'917'658.05	5'551'669.92
Distribution en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	6'917'658.05	5'551'669.92

Engagements hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

CHF	Type	Taux	Échéance
8'000'000.00	Variable	0.72%	--
2'000'000.00	Variable	0.74%	--
2'800'000.00	Variable	0.74%	--
25'300'000.00	Variable	0.72%	--
1'300'000.00	Variable	1.05%	--
3'537'000.00	Variable	0.84%	--
8'000'000.00	Variable	0.71%	--
300'000.00	Fixe	2.60%	17.12.2012
3'266'681.80	Fixe	3.90%	31.03.2013
5'600'000.00	Fixe	2.70%	04.12.2013
8'000'000.00	Fixe	2.58%	30.06.2014
380'000.00	Fixe	3.39%	30.06.2014
3'930'000.00	Fixe	1.175%	30.06.2014
1'000'000.00	Fixe	2.80%	31.08.2014
10'400'000.00	Fixe	2.95%	30.06.2015
6'000'000.00	Fixe	2.95%	15.09.2015
8'500'000.00	Fixe	2.95%	30.09.2015
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
4'000'000.00	Fixe	3.05%	30.09.2016
560'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
1'325'000.00	Fixe	3.12%	31.12.2016
10'342'370.90	Fixe	2.95%	06.05.2017
5'616'00.00	Fixe	3.90%	28.08.2017
11'000'000.00	Fixe	2.60%	30.11.2020
148'557'052.70		2.17%	

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%	0.54%
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	3.00%	2.46%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.b Contrat de fonds)	3.00%	1.00% à 3.00%
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'avoires durant l'exercice

Achats

Terrains

Aucune transaction durant la période du 1er avril 2012 au 30 septembre 2012.

Immeubles d'habitation

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
----------------	---------	--------------	--------------

Canton d'Argovie

Aucune transaction durant la période du 1er avril 2012 au 30 septembre 2012.

Immeubles à usage mixte

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
----------------	---------	--------------	--------------

Canton de Vaud

Aigle	Rue Margencel 27/29/31	01.07.2012	7'300'000.00
Yverdon	Rue St-Roch 4/6/8, Plaine 53	01.07.2012	7'650'000.00

Canton de Bâle-ville

Bâle	Maulbeerstrasse 31	01.08.2012	3'450'000.00
------	--------------------	------------	--------------

Immeubles commerciaux

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
----------------	---------	--------------	--------------

Canton de Genève

Genève	Av. Eugène-Pittard 34	01.09.2012	28'000'000.00
--------	-----------------------	------------	---------------

Parts dans d'autres fonds immobiliers

Aucune transaction durant la période du 1er avril 2012 au 30 septembre 2012.

Récapitulation Achats

	Prix d'achat
Immeubles d'habitation	0.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	0.00
Immeubles d'habitation en PPE	0.00
Immeubles à usage mixte	18'400'000.00
Immeubles commerciaux	28'000'000.00
Total achats	46'400'000.00

Ventes

Terrains et immeubles d'habitation

Aucune transaction durant la période du 1er avril 2012 au 30 septembre 2012.

Part dans d'autres fonds immobiliers

Aucune transaction durant la période du 1er avril 2012 au 30 septembre 2012.

Inventaire de la fortune du fonds

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 moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est de 4.27%.

Le taux relatif à l'indice IPC, appliqué pour l'ensemble des expertises des immeubles, est de 1%.

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.

Immeubles d'habitation

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie					
Wildegg	Lenzburgerstrasse 1, 3, 5	9'720'795.41	9'330'000.00	9'941'000.00	312'280.00
Wildegg	Bruggerstrasse 7	990'398.56	1'730'000.00	1'129'000.00	0.00
Aarau	Gen.-Guisan Str. 37-45	17'188'529.31	17'260'000.00	13'078'000.00	435'875.00
Lenzburg	Marktmatte 1,7,10,12	26'794'475.84	25'990'000.00	25'519'000.00	744'977.35
Canton de Fribourg					
Corminboeuf	Rue du Centre 32	2'115'117.40	2'320'000.00	2'260'300.00	63'049.00
Canton de Genève					
Genève	Av. Montchoisy 7	7'772'448.51	8'240'000.00	7'200'000.00	251'123.00
Genève	Ch. Mon-Soleil 1A	6'252'661.20	6'320'000.00	5'800'000.00	148'550.00
Meyrin	Champs Fréchets 24	5'968'944.00	5'650'000.00	5'500'000.00	143'652.00
Meyrin	Champs Fréchets 20	4'903'061.00	4'830'000.00	4'750'000.00	119'053.00
Meyrin	Gilbert 7	7'780'945.00	7'900'000.00	7'800'000.00	225'268.00
Canton de Vaud					
Lausanne	Rue du Bugnon 6, 8, 10	8'398'472.49	9'730'000.00	10'667'205.00	278'392.70
Lausanne	Ch. des Rosiers 2	5'547'980.84	5'560'000.00	4'522'872.00	184'728.50
Lausanne	Ch. des Rosiers 3	8'600'216.61	8'560'000.00	5'334'338.00	219'253.10
Lausanne	Ch. des Rosiers 4	7'651'112.76	7'690'000.00	7'228'697.00	235'112.15
Lausanne	Ch. des Rosiers 5	7'037'364.29	7'340'000.00	5'189'374.00	226'307.55
Lausanne	Rue de l'Industrie 9-11	7'920'425.22	8'380'000.00	7'993'179.00	246'715.10
Chavannes	Blancherie 46	14'188'035.82	14'370'000.00	12'261'754.00	452'971.55
Puidoux	Champ-Cuat A&B	21'911'268.40	20'650'000.00	15'642'246.00	575'497.95
Vevey	Marronniers 8, 10	6'836'250.00	7'360'000.00	5'416'359.00	212'930.00
Crissier	Rue du Jura 4	11'521'969.80	12'440'000.00	9'846'800.00	300'977.85

Inventaire de la fortune du fonds (suite)

Immeubles d'habitation en droit de superficie

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton de Neuchâtel					
La Chaux-de-Fonds	L'Esplanade	48'688'268.46	56'000'000.00	81'832'000.00	2'148'773.35

Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie					
Wildegg	Bruggerstrasse 9	19'808'962.79	20'480'000.00	13'770'193.00	581'056.10

Immeubles à usage mixte

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie					
Wildegg	Bruggerstrasse 11	21'976'133.55	21'920'000.00	16'115'000.00	611'396.95
Baden	Bruggerstrasse 44	8'304'005.34	8'530'000.00	6'972'000.00	283'088.90
Canton de Bâle-ville					
Bâle	Maulbeerstrasse 31	3'536'295.00	3'630'000.00		*32'000.00

*Revenus dès le 01.08.2012

Canton de Fribourg					
Fribourg	Arsenaux 15	18'328'836.91	20'240'000.00	17'755'600.00	528'207.90

Canton de Lucerne					
Ebikon	Wydenhof	20'833'818.05	20'660'000.00	19'394'000.00	558'912.20

Canton de Vaud					
Lausanne	Rue du Pavement 75	5'784'683.10	5'410'000.00	4'961'300.00	164'376.00
Lausanne	Av. d'Echallens 102	17'820'293.40	18'110'000.00	22'399'527.00	516'955.00
Aigle	Rue Margencel 27/29/31	7'759'900.00	7'530'000.00	6'213'228.00	*104'684.00
Yverdon	Rue St-Roch 4/6/8 & Plaine 53	8'158'950.00	7'660'000.00	6'956'069.00	*92'925.00

*Revenus dès le 01.07.2012

Immeubles commerciaux

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie					
Baden	Zurcherstrasse 1,5	4'291'062.40	3'980'000.00	3'616'000.00	127'811.90
Canton de Genève					
Genève	Université 4/6	33'968'170.00	35'120'000.00	32'000'000.00	785'000.00
Genève	Eugène-Pittard 34	29'143'650.00	30'170'000.00		*98'888.00

*Revenus dès le 01.09.2012

Canton de Vaud					
Lausanne	Av. de Chailly 2	4'730'783.72	4'810'000.00	3'233'552.00	117'686.00
Montreux	Grand-Rue 90-92	41'172'634.46	42'620'000.00	38'723'062.00	1'176'293.75

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Immeubles d'habitation	189'100'472.46	191'650'000.00	167'080'124.00	5'376'713.80
Immeubles d'hab. en droit de superficie	48'688'268.46	56'000'000.00	81'832'000.00	2'148'773.35
Immeubles d'habitation en PPE	19'808'962.79	20'480'000.00	13'770'193.00	581'056.10
Immeubles à usage mixte	112'502'915.35	113'690'000.00	100'766'724.00	2'892'545.95
Immeubles commerciaux	113'306'300.58	116'700'000.00	77'572'614.00	2'305'679.65
Totaux	483'409'919.64	498'520'000.00	441'021'655.00	13'304'768.85

Le fonds en bref

Chiffres résumés

CHF	au 30.09.2012	au 30.09.2011
Fortune totale	503'619'469.73	394'989'900.13
Fortune nette du fonds	347'542'418.71	272'053'546.18
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	498'520'000.00	377'420'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	0	

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
01.04 - 30.09.11	2'452'236	272'053'546.18	110.94	0.00	0.00	0.00
01.04 - 30.09.12	3'065'295	347'542'418.71	113.38	0.00	0.00	0.00

Indices calculés selon la directive de la SFA

	2012	2011
Taux de perte sur loyers	2.22%	3.17%
Coefficient d'endettement	29.80%	31.24%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.41%	69.05%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF)	0.99%	1.06%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3.29%	5.72%
Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Quote-part de distribution	0.00%	0.00%
Agio/disagio	16.25%	14.57%
Rendement de placement	3.34%	5.61%

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 30.09.2012, aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du Fonds.

Performance du fonds Realstone Swiss Property (dividende réinvesti)

	2012 ¹	2011 ²	Depuis création du fonds ³	01.04 - 30.09.2012
Realstone Swiss Property	10.31%	7.96%	59.22 %	6.74%
swx Immobilienfonds Index ⁴	5.03%	6.93%	36.04%	1.46%

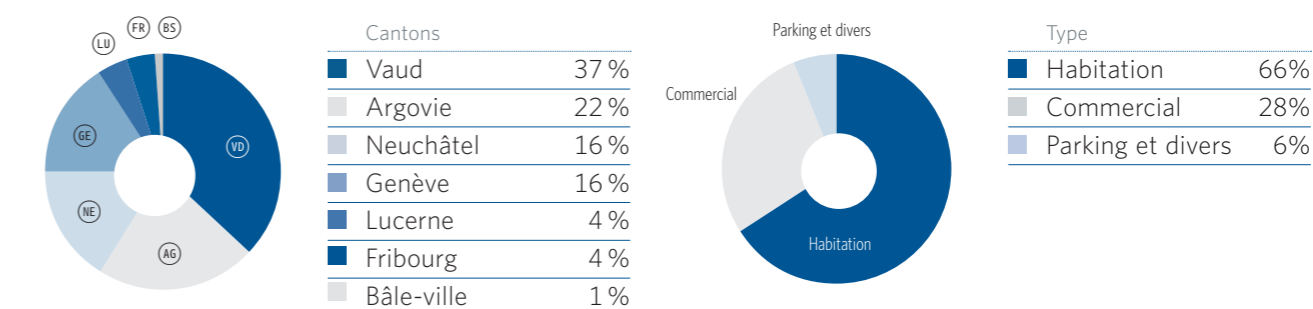
¹ du 1er janvier au 30 septembre 2012

² du 1er janvier au 30 septembre 2011

³ du 25 juin 2008 au 30 septembre 2012 (performance cumulative)

⁴ L'indice de comparaison swx Immobilienfonds (SWIT) 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 SWIT, 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
Suisse

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

www.realstone.ch
info@realstone.ch

