

# REALSTONE

**REALSTONE**

**SWISS PROPERTY FUND**

N° ISIN CH0039415010 / Symbole SIX RSPF

**RAPPORT INTERMEDIAIRE N° 3**

**AU 30 SEPTEMBRE 2011**



# 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'avoir durant l'exercice	8
Méthode de calcul de la VNI du Fonds	9
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

<b>Me Charles de Bavier</b>	Président, avocat, associé de l'Etude de Pfyffer & Associés, Genève
<b>M. Esteban Garcia de Rentero</b>	Adm. délégué, licencié en droit, dipl. en droit bancaire, Lausanne
<b>M. Hannes Ehrensperger</b>	Architecte, associé du bureau cCHE, 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. Philippe Frossard</b>	Directeur, comptabilité, logistique
<b>M. Thierry Wacker</b>	Directeur, 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

Bernard Nicod SA	1800 Vevey
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
Glanzmann Immobilien AG	6045 Meggen
Millennium-Immobilien AG	5242 Lupfig
Naef & Cie SA	1206 Genève
Pro Logement SA	1040 Echallens
Société Privée de Gérance	1208 Genève
Rimmo Treuhand GmbH	5242 Lupfig

## 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.

# Compte de fortune

CHF	au 30.09.2011	au 30.09.2010
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	15'483'910.81	10'232'559.42
Parts de fonds immobiliers	0.00	5'000'000.00
<b>Total des avoires</b>	<b>15'483'910.81</b>	<b>15'232'559.42</b>
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	167'820'000.00	123'796'010.70
Immeubles d'habitation en droit de superficie	45'000'000.00	42'000'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	20'350'000.00	20'820'000.00
Immeubles à usage mixte	93'860'000.00	42'600'000.00
Immeubles commerciaux	50'390'000.00	0.00
<b>Total immeubles</b>	<b>377'420'000.00</b>	<b>229'216'010.70</b>
Autres actifs	2'085'989.32	1'308'291.79
<b>Total des actifs</b>	<b>394'989'900.13</b>	<b>245'756'861.91</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
Dettes hypothécaires	117'916'212.35	82'555'656.65
Autres engagements	5'290'566.60	3'457'363.55
<b>Total des passifs</b>	<b>123'206'778.95</b>	<b>86'013'020.20</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	271'783'121.18	159'743'841.71
Provision pour impôts sur gains non réalisés	270'425.00	80'171.00
<b>Fortune nette</b>	<b>272'053'546.18</b>	<b>159'824'012.71</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	158'531'360.70	108'324'335.96
Distribution	0.00	-3'678'356.25
Solde des mouvements de parts	105'740'373.20	52'321'125.50
Résultat total	7'781'812.28	2'856'907.50
Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable	272'053'546.18	159'824'012.71
<b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>		
Situation en début d'exercice	1'471'342	980'895
Parts émises	980'894	490'447
Parts rachetées	0	0
<b>Situation en fin d'année</b>	<b>2'452'236</b>	<b>1'471'342</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b>	<b>110.94</b>	<b>108.62</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	01.04.2011 - 30.09.2011	01.04.2010 - 30.09.2010
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	10'762'778.76	7'048'326.99
Autres revenus	199'950.00	582'010.39
Intérêts bancaires	4'795.70	7'143.09
Revenus mobiliers distribuables	851'500.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>11'819'024.46</b>	<b>7'637'480.47</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	1'514'727.71	1'306'280.60
Autres intérêts passifs	1'343.85	1'661.11
Entretien et réparations	1'046'659.77	656'712.85
Administration des immeubles:		
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	754'505.81	719'729.27
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	634'109.84	427'999.80
Impôts directs	1'568'132.49	757'860.85
Frais d'évaluation et de révision	75'652.70	55'648.64
Frais bancaires	66'436.70	75'423.50
Frais de publication, d'impression, autres	4'292.00	5'000.00
Rémunération réglementaire à la direction	1'092'000.00	895'962.10
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	55'425.13	21'828.80
<b>Total des charges</b>	<b>6'813'286.00</b>	<b>4'924'107.52</b>
<b>Résultat</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>5'005'738.46</b>	<b>2'713'372.95</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		
<b>Résultat réalisé</b>	<b>5'005'738.46</b>	<b>2'713'372.95</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	2'776'073.82	143'534.55
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>7'781'812.28</b>	<b>2'856'907.50</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	5'005'738.46	2'713'372.95
Virement au compte gain/pertes de capital accumulé	5'005'738.46	2'713'372.95
Report de gain en capital de l'exercice précédent	0.00	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	545'931.46	12'784.02
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>5'551'669.92</b>	<b>2'726'156.97</b>
Distribution en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Report à nouveau	5'551'669.92	2'726'156.97

# Engagements hypothécaires

## Détail des dettes hypothécaires

CHF	Type	Taux	Échéance
12'500'000.00	Variable	0.61%	--
1'300'000.00	Variable	0.90%	--
3'537'000.00	Variable	0.86%	--
300'000.00	Fixe	2.60%	17.12.2012
8'000'000.00	Fixe	3.00%	28.12.2012
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
590'000.00	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
640'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
1'385'000.00	Fixe	3.12%	31.12.2016
10'567'530.55	Fixe	2.95%	06.05.2017
11'000'000.00	Fixe	2.60%	30.11.2020
<b>117'916'212.35</b>		<b>2.46%</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%	0.60%
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	3.00%	2.32%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.b Contrat de fonds)	3.00%	1.00%
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'avoir durant l'exercice

## Achats

### Immeubles d'habitation

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton d'Argovie</b>			
Aarau	General-Guisan Strasse 37-45	01.04.2011	16'503'600.00
Lenzburg	Markmatte 1-18	01.04.2011	26'249'700.00

### Immeubles à usage mixte

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton d'Argovie</b>			
Baden	Bruggerstrasse 44	01.04.2011	8'175'300.00
<b>Canton de Vaud</b>			
Lausanne	Av. d'Echallens 102	01.07.2011	16'830'000.00

### Immeubles commerciaux

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton d'Argovie</b>			
Baden	Zurcherstrasse 1/5A	01.04.2011	4'227'900.00
<b>Canton de Vaud</b>			
Lausanne	Av. de Chailly 2	01.04.2011	4'445'200.00
Montreux	Grand-Rue 90-92	01.07.2011	39'330'000.00

### Récapitulation

	Prix d'achat
Immeubles d'habitation	42'753'300.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	0.00
Immeubles d'habitation en PPE	0.00
Immeubles à usage mixte	25'005'300.00
Immeubles commerciaux	48'003'100.00
<b>Total achats</b>	<b>115'761'700.00</b>

## Ventes

### Part dans d'autres fonds immobiliers

Vente de 130'000 parts du fonds Realstone Development Fund	30.09.2011	13'585'000.00
--	------------	---------------



# 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 4.36%.

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
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Lenzburgerstrasse 1,3,5	9'595'985.00	9'180'000.00	9'771'000.00	305'872.70
Wildegg	Bruggerstrasse 7	819'625.00	1'500'000.00	1'115'000.00	1'150.00
Aarau	Gen.-Guisan Str. 37-45	16'753'927.00	16'470'000.00	12'658'000.00	487'026.90
Lenzburg	Marktmatte 1,7,10,12	26'644'890.00	26'250'000.00	24'698'000.00	784'024.50
<b>Canton de Fribourg</b>					
Corminboeuf	Rue du Centre 32	2'115'117.00	2'240'000.00	2'260'300.00	58'914.00
<b>Canton de Genève</b>					
Genève	Av. Montchoisy 7	7'614'808.00	8'040'000.00	7'200'000.00	265'703.00
Genève	Ch. Mon-Soleil 1A	6'252'661.00	6'200'000.00	5'800'000.00	152'685.00
<b>Canton de Vaud</b>					
Lausanne	Rue du Bugnon 6,8,10	7'992'206.00	8'950'000.00	10'400'525.00	254'608.80
Lausanne	Ch. des Rosiers 2	5'535'078.00	5'340'000.00	4'409'800.00	170'771.50
Lausanne	Ch. des Rosiers 3	8'430'107.00	8'150'000.00	5'200'980.00	215'573.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 4	7'593'777.00	7'460'000.00	7'047'980.00	225'434.35
Lausanne	Ch. des Rosiers 5	7'031'728.00	6'940'000.00	5'059'640.00	220'626.70
Lausanne	Rue de l'Industrie 9-11	7'775'857.00	8'090'000.00	7'793'350.00	234'116.90
Chavannes	Blancherie 46	13'955'565.00	13'780'000.00	11'955'210.00	445'949.75
Puidoux	Champ-Cuat A&B	20'442'149.00	20'100'000.00	15'251'191.00	500'542.45
Vevey	Marronniers 8,10	6'836'250.00	7'210'000.00	5'280'950.00	210'643.25
Crissier	Rue du Jura 4	11'377'358.00	11'920'000.00	9'600'630.00	313'160.50

# Inventaire de la fortune du fonds (suite)

## Immeubles d'habitation en droit de superficie

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton de Neuchâtel</b>					
La Chaux-de-Fonds	L'Esplanade	38'842'539.00	45'000'000.00	70'051'429.00	1'766'881.11

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

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Bruggerstrasse 9	19'654'224.00	20'350'000.00	20'334'000.00	575'919.15

## Immeubles à usage mixte

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Bruggerstrasse 11	21'789'723.00	21'900'000.00	15'597'000.00	583'521.70
Baden	Bruggerstrasse 44	8'295'662.00	8'270'000.00	6'748'000.00	220'901.00
<b>Canton de Fribourg</b>					
Fribourg	Arsenaux 15	18'325'905.00	19'920'000.00	17'755'600.00	533'580.90
<b>Canton de Lucerne</b>					
Ebikon	Wydenhof	20'833'818.00	20'730'000.00	19'394'000.00	612'635.85
<b>Canton de Vaud</b>					
Lausanne	Rue du Pavement 75	5'784'683.00	5'360'000.00	4'961'300.00	224'785.00
Lausanne	Av. d'Echallens 102	17'601'050.00	17'680'000.00	21'092'888.00	*253'990.00

\*achat au 01.07.11

## Immeubles commerciaux

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Baden	Zurcherstrasse 1,5	4'291'062.00	3'940'000.00	3'499'000.00	151'663.30
<b>Canton de Vaud</b>					
Lausanne	Av. de Chailly 2	4'636'534.00	4'530'000.00	3'152'713.00	83'135.00
Montreux	Grand-Rue 90-92	41'108'595.00	41'920'000.00	35'496'140.00	*908'962.45

\*achat au 01.07.11

## Récapitulation

CHF

	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Immeubles d'habitation	166'767'088.00	167'820'000.00	145'502'556.00	4'846'803.30
Immeubles d'hab. en droit de superficie	38'842'539.00	45'000'000.00	70'051'429.00	1'766'881.11
Immeubles d'habitation en PPE	19'654'224.00	20'350'000.00	20'334'000.00	575'919.15
Immeubles à usage mixte	92'630'841.00	93'860'000.00	85'548'788.00	2'429'414.45
Immeubles commerciaux	50'036'191.00	50'390'000.00	42'147'853.00	1'143'760.75
<b>Totaux</b>	<b>367'930'883.00</b>	<b>377'420'000.00</b>	<b>363'584'626.00</b>	<b>10'762'778.76</b>

# Le fonds en bref

## Chiffres résumés

CHF	au 30.09.2011	au 30.09.2010
Fortune totale	394'989'900.13	245'756'861.91
Fortune nette du fonds	272'053'546.18	159'824'012.71
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	377'420'000.00	229'216'010.70

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
01.04 - 30.09.10	1'471'342	159'824'012.71	108.62	0.00	0.00	0.00
01.04 - 30.09.11	2'452'236	272'053'546.18	110.94	0.00	0.00	0.00

## Indices calculés selon la directive de la SFA

	2011	2010
Taux de perte sur loyers	3.17%	3.95%
Coefficient d'endettement	31.24%	36.02%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.05%	63.17%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF)	1.06%	1.28%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	5.72%	1.79%
Rendement sur distribution	0.00%	3.04%
Quote-part de distribution	0.00%	0.00%
Agio/ disagio	14.57%	13.42%
Rendement de placement	5.61%	5.84%

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 30.09.2011, aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du Fonds.

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

	2011 <sup>1</sup>	2010 <sup>2</sup>	Depuis création du fonds <sup>3</sup>	01.04 - 30.09.2011
Realstone Swiss Property	7.96%	18.70%	45.02 %	13.36%
swx Immobilienfonds Index <sup>4</sup>	6.93%	6.03%	29.65%	3.88%

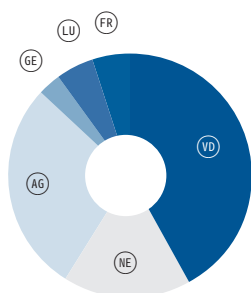
① du 1er janvier au 30 septembre 2011

② du 1er janvier au 30 septembre 2010

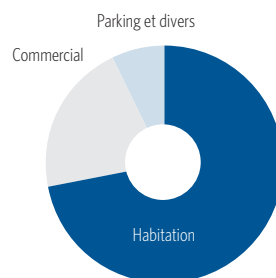
③ du 25 juin 2008 au 30 septembre 2011 (performance cumulative)

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



Cantons	
Vaud	42%
Argovie	28%
Neuchâtel	17%
Lucerne	5%
Fribourg	5%
Genève	3%



Type	
Habitation	72%
Commercial	21%
Parking et divers	7%

# 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)

