

# REALSTONE

**REALSTONE**

SWISS PROPERTY FUND

**RAPPORT ANNUEL**

AU 31 MARS 2009



0%

Impôts immobiliers chez l'investisseur

# Sommaire

Introduction	3
Message de la direction du Fonds	5
Organisation	7
Rapport annuel de l'exercice 2008-2009	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
Rapport de l'organe de révision	23
Le Fonds en bref	24

**CHF 6'798'020.-**

Résultat global du premier exercice sur 9 mois

# 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

**CHF 187'655'155.-**

Fortune totale du Fonds au 31 mars 2009

# Message de la direction du Fonds

Durant l'année 2008, la structure de l'économie mondiale a connu le plus grand séisme depuis la crise de 1929. Les valeurs fondamentales qui gouvernent l'ensemble des marchés ont été lourdement déstabilisées. Les gouvernements de la majorité des pays redéfinissent les grands principes de leur économie. L'intervention et l'obligation de soutien massif des États dans le capital d'entreprises privées sont le résultat d'une crise dont les effets se ressentiront vraisemblablement pendant plusieurs années.

Paradoxalement, c'est dans ce contexte que le Fonds *Realstone Swiss Property* géré par la direction de Fonds *Realstone SA* clôture son premier exercice comptable au 31 mars 2009 avec succès. La performance positive du Fonds démontre notamment sa décorrélation face aux autres marchés.

De plus, tous les critères positifs se conjuguent durant cette période pour apporter un bon rendement. En effet, la stabilité de l'économie helvétique, les taux d'intérêts hypothécaires historiquement bas et la pénurie de logements en Suisse dans un marché qui compte une majorité de locataires, sont autant de raisons d'investir de manière aisée dans la pierre avec le Fonds *Realstone Swiss Property*.

Le lancement du Fonds en juin 2008 est l'aboutissement d'un travail d'équipe de plus de trois ans. La sélection rigoureuse d'immeubles de qualité en amont à la création du Fonds, la confiance de nos premiers souscripteurs, l'enthousiasme de tous nos collaborateurs et l'intégration des compétences financières et immobilières au sein de *Realstone SA* ont permis de créer de la valeur malgré la crise.

La gestion du Fonds *Realstone Swiss Property* constitue la principale activité de *Realstone SA*, qui compte poursuivre sa tâche en toute indépendance et transparence dans l'intérêt de ses investisseurs.

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

**CHF 107.74**

VNI du Fonds au 31 mars 2009

# 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 Erhensperger</b>	Architecte, associé du bureau CCHÉ, Lausanne
<b>M. Christian Niels</b>	Administrateur de Rilsa SA, régie immobilière, Lausanne

## Direction

<b>M. Philippe Néri</b>	Directeur (jusqu'au 31.05.2009)
<b>Mme Sandra Pelichet Michel</b>	Directeur, licenciée en droit
<b>M. Pierre Menoux</b>	Directeur, architecte EPFL

## 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

## 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.

**7.74%**

Rendement total du Fonds sur 9 mois

# Rapport annuel de l'exercice 2008–2009

## Rapport de gestion

Le Fonds *Realstone Swiss Property* a été lancé fin juin 2008. La première clôture des comptes s'effectue au 31 mars 2009, ce qui correspond à 9 mois d'activité.

A cette date, la valeur totale des actifs du Fonds est de CHF 187'655'154.62.

Les objectifs de fortune immobilière et de rendements fixés lors du lancement du Fonds *Realstone Swiss Property* par la direction du Fonds *Realstone SA* ont été atteints pour ce premier exercice.

Pour la gestion des immeubles du Fonds, la plupart des mandats de régies existants ont été reconduits.

La valeur nette d'inventaire (VNI) du Fonds est passée de CHF 101.90 au 31.12.2008 (non auditée) à CHF 107.74 au 31.03.2009. Cette évolution positive est notamment due aux dernières acquisitions d'immeubles effectuées dans une courte période, soit pour plus de CHF 98'000'000.-, à des prix inférieurs aux valeurs vénales estimées par les experts indépendants au 31.03.2009. Pendant ce premier exercice 2008–2009 le cours hors bourse du titre *Realstone Swiss Property* est resté stable à CHF 101.00 par part. Par conséquent, le disagio de 6.26% au 31.03.2009 s'explique par la croissance rapide de la VNI par rapport à la stabilité du cours hors bourse du titre traité par la Banque Cantonale Vaudoise.

## Fiscalité

Le détenteur de parts du Fonds *Realstone Swiss Property* est exonéré d'impôts pour la part de fortune du Fonds investie en immeubles.

En effet, contrairement à d'autres fonds immobiliers qui détiennent les immeubles au travers de sociétés engendrant une imposition chez l'investisseur, le Fonds *Realstone Swiss Property* est un sujet fiscal et s'acquitte des impôts sur les revenus et sur la fortune immobilière.

De ce fait, le dividende du rendement immobilier distribué par le Fonds *Realstone Swiss Property* n'est pas soumis à l'impôt anticipé car les immeubles sont détenus en nom propre.

En outre, le Fonds bénéficie d'un taux d'imposition très réduit (par exemple: Impôt Fédéral Direct au taux de 4.25% pour le Fonds au lieu de 8.50% pour une société ou 11.50% maximum pour un particulier. Impôt cantonal et communal au taux de 11.1% à Lausanne, de 9.3% à Zurich et 6.7% à La Chaux-de-Fonds).

La part de fortune du Fonds non investie en immeubles s'élevait au 31.12.2008 à CHF 12.23 par part soumise à l'impôt sur la fortune chez l'investisseur.

Dans le futur, comme le Fonds sera totalement investi en immeubles, la part soumise à l'impôt sur la fortune chez le souscripteur sera valorisée à zéro par les autorités fiscales.

Le même mécanisme s'applique aux dividendes versés aux souscripteurs. Le détail de la prochaine distribution est exposé en page 16.

**2.86%**

Taux d'intérêts hypothécaires moyens du Fonds

## Résultat de l'exercice

Au 31.12.2008, la Valeur Nette d'Inventaire (VNI) d'une part du Fonds *Realstone Swiss Property* était valorisée à CHF 101.90 (non audité) avec une fortune immobilière de CHF 74'720'000.-.

Au 31.03.2009, la VNI est de CHF 107.74 portant le rendement du Fonds à CHF 7.74 par part. La fortune immobilière du Fonds est composée de 16 immeubles d'une valeur vénale totale de CHF 181'724'825.-. Le revenu disponible pour distribution s'élève à CHF 1'792'334.65. Un dividende de CHF 1'756'142.- pour 878'071 parts émises, soit une distribution de CHF 2.00 par part, est envisagée pour ce premier exercice de 9 mois. Le dividende devrait être distribué aux souscripteurs au courant du mois de juin 2009.

Le Ratio entre l'état locatif et la valeur vénale des immeubles s'élève à 7.02%. Il ne tient pas compte de la particularité des immeubles situés en Suisse Alémanique gérés avec le système forfaitaire «des frais accessoires» qui porte une partie importante des charges de l'immeuble (assurances, concierge, frais d'ascenseur...) à charge du locataire. Ce système a pour effet de diminuer la part de charges payée par le propriétaire et par conséquent, augmente le ratio théorique.

## Stratégie d'endettement

Afin de profiter de la baisse historique actuelle des taux d'intérêts hypothécaires et de fixer ces derniers sur des échéances échelonnées à moyen/long terme, *Realstone SA* a défini une stratégie pour le lancement du Fonds *Realstone Swiss Property* avec un taux d'endettement de près de 50%.

Avec une moyenne de 2.86% de taux d'intérêt hypothécaire payé par le Fonds, cette stratégie permet d'obtenir une meilleure rentabilité sur fonds propres, tout en limitant les risques de hausse des taux par le blocage d'une partie de ceux-ci.

A moyen terme, la direction prévoit d'abaisser le niveau d'endettement du Fonds à environ 35%. Une prochaine augmentation de capital et nouvelle émission de titres seront destinées à l'achat de nouveaux immeubles.

## Parc immobilier

Pour le lancement du Fonds, un processus rigoureux de sélection a permis de constituer un portefeuille d'immeubles avec un rendement brut moyen supérieur à 7% et un bon potentiel de croissance de valeur. La base de données de *Realstone SA* est quotidiennement mise à jour depuis plus de trois ans, elle totalise près de CHF 8 milliards de valeur d'immeubles analysés dans toute la Suisse.

La répartition basée sur l'état locatif des immeubles propriété du Fonds représente 82% de logements, 12% de locaux commerciaux et bureaux et 6% de garages et divers répartis dans cinq cantons (Vaud 45%, Argovie 28%, Neuchâtel 22%, Genève 4% et Fribourg 1%).

Afin de rationaliser la gestion des immeubles, la stratégie d'acquisition a permis de concentrer des volumes immobiliers et des rendements importants dans certaines villes et quartiers déterminés. C'est le cas du complexe immobilier de l'Esplanade en ville de La Chaux-de-Fonds acquis par le Fonds en mars 2009, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## L'Esplanade

La direction du Fonds est consciente de l'importance de l'investissement (21.3% de la fortune du Fonds) pour l'acquisition de 5<sup>ème</sup> des immeubles de l'Esplanade, compte tenu de la taille actuelle du Fonds. Cependant, une analyse approfondie du site a permis de déterminer les avantages de cette acquisition, qui constitue une véritable opportunité pour le Fonds:

- Rentabilité: avec un rendement brut de 11.18% sur le prix d'achat, un ratio état locatif/valeur vénale de 9.79%, l'Esplanade possède encore un potentiel de croissance de l'état locatif.
- Qualité de construction: les 294 appartements d'une surface nette totale de 23'300 m<sup>2</sup> et les 3'900 m<sup>2</sup> de surface commerciale que compte l'Esplanade ont été construits en 1995 selon des standards PPE. Les fenêtres bois-métal, le système thermostatique individuel, les terrasses-jardins privatifs pour chaque appartement, le chauffage à distance sont autant d'éléments qui confirment une qualité supérieure de construction.
- Sécurité: les immeubles de l'Esplanade sont subventionnés jusqu'en 2025. Un tiers de l'état locatif est ainsi garanti par l'État.
- Fiscalité: pour le Fonds qui détient les immeubles en nom propre, le taux d'imposition sur le rendement de 6.7% dans le canton de Neuchâtel figure parmi les plus bas en Suisse.
- Maîtrise du risque: en augmentant la fortune immobilière du Fonds dans le futur par d'autres acquisitions, la part de l'Esplanade dans la fortune du Fonds sera de ce fait diminuée.
- Droit de superficie: les immeubles de l'Esplanade sont en droit de superficie communale qui s'étend jusqu'en 2085. Compris dans le prix d'achat, le droit de superficie est payé jusqu'à son échéance.

## Taux de perte sur loyers

Le taux de perte sur loyers moyen comprenant les objets vacants du Fonds est de 4.59%.

Or, la plupart des immeubles propriété du Fonds ont un taux de perte sur loyers proche de 0%. Les immeubles de l'Esplanade à La Chaux-de-Fonds et celui de Bruggerstrasse 11, à Wildegg, ont les taux de perte sur loyers suivants:

- Taux de perte sur loyers des immeubles sis à l'Esplanade (10%): sur 294 appartements, l'Esplanade compte 74 × 2½ pièces, 85 × 3½ pièces, 117 × 4½ pièces et 18 × 5½ pièces. La plupart des vacants sont concentrés sur les 4½ pièces. Un effort particulier est fourni par la direction du Fonds et la régie en place afin de réduire à terme le taux de perte sur loyers.
- Taux de perte sur loyers de l'immeuble sis à Bruggerstrasse 11 (9%): des travaux d'aménagement et transformation de locaux bruts non louables en l'état ont débuté au premier étage de l'immeuble, sur une surface habitable de 1'250 m<sup>2</sup>. Les surfaces seront disponibles à la location dès la fin de l'année 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.

## Indication sur les affaires d'importance économique ou juridique particulière

Il sied de préciser que les immeubles ont été acquis par le Fonds par tranches durant l'écoulement de l'exercice. Dès lors, la perception des revenus locatifs des immeubles par le Fonds a été effectuée au fur et à mesure des acquisitions. Afin de compenser les revenus locatifs différés, la direction du Fonds *Realstone SA* a décidé de verser un montant de CHF 760'626.40 en faveur du Fonds *Realstone Swiss Property*, somme prélevée sur ses droits d'entrée réglementaires.

## Perspectives

Prochainement, la direction du Fonds envisage une augmentation du capital de *Realstone Swiss Property* par une nouvelle émission de titres, puis la cotation du titre à la bourse suisse (SIX).

Par ailleurs, le Fonds a deux projets de constructions nouvelles:

- Le premier se situe à Genève, dans le quartier de l'ONU, au Chemin de Mon-Soleil. Il s'agit d'un immeuble de 23 appartements actuellement en construction d'une valeur totale devisée à CHF 12'500'000.-. Une promesse d'achat assortie d'un droit d'emption a été signée devant notaire, un montant de CHF 1'178'970.- (compris dans la rubrique «Autres actifs» du compte de fortune p.14) a été versé pour l'acquisition d'une partie de l'immeuble dont la valeur est estimée à CHF 6'000'000.-. Un droit de préemption a aussi été signé pour le solde et la fin des travaux est prévue au mois de mai 2010.
- Le second se situe à Bruggerstrasse 7, à Wildegg. Il s'agit d'une maison de 4 appartements d'une surface habitable nette actuelle de 300 m<sup>2</sup> acquise en janvier 2009 par le Fonds pour un prix de CHF 650'000.-, avec un projet de construction de 1'600 m<sup>2</sup> de logements. Le dossier de mise à l'enquête est en cours de préparation.

# Compte de fortune

CHF

au 31.03.2009

## Actifs

### Avoirs en banque

Avoirs à vue	3'054'554.65
--------------	--------------

### Immeubles

Immeubles d'habitation	100'934'825.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	40'000'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	19'290'000.00
Immeubles à usage mixte	21'500'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>181'724'825.00</b>

Autres actifs	2'875'774.97
<b>Total des actifs</b>	<b>187'655'154.62</b>

## Passifs

### Engagements

Dettes hypothécaires	90'513'842.25
Engagements à découvert	84'611.25
Autres engagements	2'257'682.37
<b>Total des passifs</b>	<b>92'856'135.87</b>

<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>94'799'018.75</b>
Provision pour impôts sur gains non réalisés	-193'899.00
<b>Fortune nette</b>	<b>94'605'119.75</b>

### Variation de la fortune nette

Fortune nette du Fonds au début de la période comptable	0.00
Distribution	0.00
Solde des mouvements de parts	87'807'100.00
Résultat total	6'798'019.75
<b>Fortune nette du Fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>94'605'119.75</b>

### Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)

Situation en début d'exercice	0.00
Parts émises	878'071.00
Parts rachetées	0.00
<b>Situation en fin d'année</b>	<b>878'071.00</b>

<b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b>	<b>107.74</b>
--	---------------

### Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)

Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0

# Compte de résultat

CHF

période comptable 25.06.2008 - 31.03.2009

## Revenus

Revenus locatifs	4'450'368.21
Autres revenus	112'239.88
Intérêts bancaires	92'869.43
Intérêts placements à court terme	94.80
Revenus divers <sup>1</sup>	760'626.40
<b>Total des produits</b>	<b>5'416'198.72</b>

## Charges

Intérêts hypothécaires	908'387.20
Autres intérêts passifs	33.75
Entretien et réparations	358'333.86
Administration des immeubles:	
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	229'086.01
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	262'633.70
Impôts directs	526'911.80
Frais d'évaluation et de révision	177'032.85
Frais bancaires	4'989.25
Frais de publication, d'impression, autres	25'582.65
Rémunération réglementaire à la direction	1'101'792.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	29'081.00
<b>Total des charges</b>	<b>3'623'864.07</b>

## Résultat

<b>Résultat net</b>	<b>1'792'334.65</b>
Gains/Pertes sur investissements réalisés	0.00
Participation des souscripteurs et des porteurs de parts sortants aux gains/pertes de capital réalisés	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>1'792'334.65</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	5'005'685.10
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>6'798'019.75</b>

## Utilisation du résultat

Résultat réalisé	1'792'334.65
Virement au compte gain/pertes de capital accumulé	0.00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	0.00
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>1'792'334.65</b>
Distribution en capital	0.00
Distribution revenus	1'756'142.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>1'756'142.00</b>
Report à nouveau	36'192.65

① voir « Indication sur les affaires d'importance économique ou juridique particulière » page 13

# Engagements hypothécaires

## Détail des dettes hypothécaires

CHF	Type	Taux	Échéance
21'000'000.00	Variable	2.90%	—
12'544'000.00	Fixe	3.50%	31.08.2010
10'400'000.00	Fixe	2.95%	30.06.2015
8'000'000.00	Fixe	3.00%	28.12.2012
6'000'000.00	Fixe	2.95%	15.09.2015
5'330'000.00	Variable	1.25%	30.04.2009
5'000'000.00	Variable	1.20%	30.04.2009
4'500'000.00	Variable	3.13%	—
4'000'000.00	Fixe	3.05%	30.09.2016
3'180'000.00	Fixe	3.45%	01.07.2010
1'700'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
1'700'000.00	Fixe	3.48%	03.04.2016
1'667'842.00	Variable	2.70%	—
1'535'000.00	Fixe	3.12%	31.12.2016
1'500'000.00	Variable	2.90%	—
1'300'000.00	Variable	3.50%	—
800'000.00	Fixe	2.56%	30.09.2016
357'000.00	Fixe	2.70%	30.06.2010
<b>90'513'842.00</b>		<b>2.86%</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%	0.95%
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%	1.50%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.a Contrat de fonds)	3.00%	0.00%
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 2.- par part, soit un montant total de CHF 1'756'142.- est prévu au terme du premier exercice.

Coupon n° 1 provenant du rendement de la fortune immobilière:	CHF 1.13 par part
Coupon n° 2 provenant du rendement de la fortune mobilière <sup>1</sup> :	CHF 0.87 par part

<sup>①</sup> provient majoritairement de la contribution versée par la direction pour revenus locatifs différés (voir rubrique «revenus divers» page 15)



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

## Achats

### Terrains

Aucune transaction pour la période du 25 juin 2008 au 31 mars 2009

### Immeubles d'habitation

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton d'Argovie</b>			
Wildegg	Lenzburgerstrasse 1,3,5	01.07.2008	9'300'000.00
Wildegg	Bruggerstrasse 7	01.01.2009	650'000.00
<b>Canton de Fribourg</b>			
Corminboeuf	Rue du Centre 32	01.10.2008	2'000'000.00
<b>Canton de Genève</b>			
Genève	Av. Montchoisy 7	01.10.2008	7'200'000.00
<b>Canton de Vaud</b>			
Lausanne	Rue du Bugnon 6,8,10	01.11.2008	7'150'000.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 2	01.01.2009	5'238'353.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 3	01.01.2009	6'237'000.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 4	01.01.2009	7'160'294.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 5	01.01.2009	6'657'000.00
Lausanne	Rue de l'Industrie 9-11	01.01.2009	7'161'800.00
Chavannes	Blancherie 46	01.01.2009	14'125'000.00
Puidoux	Champ-Cuat A&B	01.01.2009	16'051'059.00
Vevey	Marronniers 8,10	01.10.2008	6'500'000.00

### Immeubles d'habitation en droit de superficie

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton de Neuchâtel</b>			
La Chaux-de-Fonds	L'Esplanade	01.01.2009	35'000'000.00

### 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	01.07.2008	18'900'000.00

### Immeubles à usage mixte

Canton/Commune	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat
<b>Canton d'Argovie</b>			
Wildegg	Bruggerstrasse 11	01.07.2008	20'800'000.00

### Récapitulation

	Prix d'achat
Immeubles d'habitation	95'430'506.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	35'000'000.00
Immeubles d'habitation en PPE	18'900'000.00
Immeubles à usage mixte	20'800'000.00
<b>Total achats</b>	<b>170'130'506.00</b>

## Ventes

### Terrains et immeubles d'habitation

Aucune transaction pour la période du 25 juin 2008 au 31 mars 2009

# Inventaire des immeubles

## 2008-2009

### Immeubles d'habitation

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie <sup>1</sup>	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Lenzburgerstrasse 1,3,5	9'481'146.00	9'690'000.00	9'477'000.00	430'062.00
Wildegg	Bruggerstrasse 7	666'010.00	664'825.00	1'041'000.00	11'373.00
<b>Canton de Fribourg</b>					
Corminboeuf	Rue du Centre 32	2'130'500.00	2'200'000.00	2'100'000.00	66'794.00
<b>Canton de Genève</b>					
Genève	Av. Montchoisy 7	7'614'808.00	7'840'000.00	7'200'000.00	224'223.00
<b>Canton de Vaud</b>					
Lausanne	Rue du Bugnon 6,8,10	7'551'114.00	7'660'000.00	10'365'815.00	205'030.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 2	5'496'948.00	5'650'000.00	3'875'250.00	96'382.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 3	6'555'580.00	6'690'000.00	4'448'430.00	107'199.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 4	7'537'728.00	7'580'000.00	6'151'170.00	132'275.00
Lausanne	Ch. des Rosiers 5	7'004'382.00	7'050'000.00	4'365'000.00	113'169.00
Lausanne	Rue de l'Industrie 9-11	7'624'063.00	7'890'000.00	6'067'120.00	121'233.00
Chavannes	Blancherie 46	13'901'539.00	13'970'000.00	9'059'350.00	237'340.00
Puidoux	Champ-Cuat A&B	16'876'889.00	16'710'000.00	14'077'970.00	273'356.00
Vevey	Marronniers 8,10	6'836'250.00	7'340'000.00	4'185'170.00	207'490.00

### Immeubles d'habitation en droit de superficie

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie <sup>1</sup>	Revenus locatifs
<b>Canton de Neuchâtel</b>					
La Chaux-de-Fonds	L'Esplanade	36'786'000.00	40'000'000.00	70'051'729.00	637'305.00

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

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie <sup>1</sup>	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Bruggerstrasse 9	19'277'535.00	19'290'000.00	22'573'000.00	846'933.00

### Immeubles à usage mixte

CHF

Canton/Commune	Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie <sup>1</sup>	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>					
Wildegg	Bruggerstrasse 11	21'184'749.00	21'500'000.00	15'386'000.00	740'205.00

### Récapitulation

CHF

	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie <sup>1</sup>	Revenus locatifs
Immeubles d'habitation	99'276'957.00	100'934'825.00	82'413'275.00	2'225'926.00
Immeubles d'hab. en droit de superficie	36'786'000.00	40'000'000.00	70'051'729.00	637'305.00
Immeubles d'habitation en PPE	19'277'535.00	19'290'000.00	22'573'000.00	846'933.00
Immeubles à usage mixte	21'184'749.00	21'500'000.00	15'386'000.00	740'205.00
<b>Totaux</b>	<b>176'525'241.00</b>	<b>181'724'825.00</b>	<b>190'424'004.00</b>	<b>4'450'369.00</b>

③ En cours de révision

# Présentation des immeubles



Canton	Genève
Ville	Genève
Adresse	Av. Montchoisy 7
Logements	24
Commerces	4
Prix de revient	7'614'808.00
Etat locatif	478'776.00
Valeur vénale	7'840'000.00
Ratio EL/VV	6.11%



Canton	Vaud
Ville	Vevey
Adresse	Marronniers 8&10
Logements	30
Commerces	0
Prix de revient	6'836'250.00
Etat locatif	425'460.00
Valeur vénale	7'340'000.00
Ratio EL/VV	5.80%



Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Bugnon 6, 8, 10
Logements	46
Commerces	7
Prix de revient	7'551'114.00
Etat locatif	483'288.00
Valeur vénale	7'660'000.00
Ratio EL/VV	6.31%



Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Ch. des Rosiers 2
Logements	30
Commerces	4
Prix de revient	5'496'948.00
Etat locatif	356'208.00
Valeur vénale	5'650'000.00
Ratio EL/VV	6.30%



Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Ch. des Rosiers 3
Logements	36
Commerces	2
Prix de revient	6'555'580.00
Etat locatif	424'116.00
Valeur vénale	6'690'000.00
Ratio EL/VV	6.34%



Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Ch. des Rosiers 4
Logements	44
Commerces	6
Prix de revient	7'537'728.00
Etat locatif	486'900.00
Valeur vénale	7'580'000.00
Ratio EL/VV	6.42%



Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Ch. des Rosiers 5
Logements	37
Commerces	2
Prix de revient	7'004'382.00
Etat locatif	452'676.00
Valeur vénale	7'050'000.00
Ratio EL/VV	6.42%



Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Industrie 9-11
Logements	37
Commerces	5
Prix de revient	7'624'063.00
Etat locatif	492'684.00
Valeur vénale	7'890'000.00
Ratio EL/VV	6.24%



Canton	Vaud
Ville	Chavannes
Adresse	Blancherie 46
Logements	77
Commerces	0
Prix de revient	13'901'539.00
Etat locatif	899'675.00
Valeur vénale	13'970'000.00
Ratio EL/VV	6.44%



Canton	Vaud
Ville	Puidoux
Adresse	Champ-Cuat A&B
Logements	71
Commerces	0
Prix de revient	16'876'889.00
Etat locatif	1'091'710.00
Valeur vénale	16'710'000.00
Ratio EL/VV	6.53%



Canton	Neuchâtel
Ville	La Chaux-de-Fonds
Adresse	Cornes-Morel 11-46
Logements	294
Commerces	0
Prix de revient	36'786'000.00
Etat locatif	3'915'371.00
Valeur vénale	40'000'000.00
Ratio EL/VV	9.79%



Canton	Fribourg
Ville	Corminboeuf
Adresse	Centre 32
Logements	9
Commerces	0
Prix de revient	2'130'500.00
Etat locatif	128'208.00
Valeur vénale	2'200'000.00
Ratio EL/VV	5.83%

voir « L'Esplanade » page 12



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 9
Logements	54
Commerces	0
Prix de revient	19'277'535.00
Etat locatif	1'059'468.00
Valeur vénale	19'290'000.00
Ratio EL/VV	5.49%



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 11
Logements	38
Commerces	11
Prix de revient	21'184'749.00
Etat locatif	1'408'859.00
Valeur vénale	21'500'000.00
Ratio EL/VV	6.55%



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Lenzburgerstrasse 1, 3, 5
Logements	46
Commerces	2
Prix de revient	9'481'146.00
Etat locatif	597'209.00
Valeur vénale	9'690'000.00
Ratio EL/VV	6.16%

## Projets de construction



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 7
Logements	4
Commerces	0
Prix de revient	666'010.00
Etat locatif	58'224.00
Valeur vénale	664'825.00
Ratio EL/VV	8.76%



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



Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstrasse 7

voir « Perspectives » page 13

# 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* 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 la période du 25 juin 2008 au 31 mars 2009.

### 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 son 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 la période du 25 juin 2008 au 31 mars 2009 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**

**Jean-Sébastien Llassonde**

Expert-réviseur

Réviseur responsable



Genève, le 8 juin 2009

**Simona Terranova**

Expert-réviseur



# Le fonds en bref

## Chiffres résumés

CHF	au 31.03.2009
Fortune totale	187'655'154.62
Fortune nette du fonds	94'605'119.75
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	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

## Indices calculés selon la directive de la SFA

Taux de perte sur loyers	4.59%
Coefficient d'endettement	49.81%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	60.80%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF)	1.33%
Rentabilité des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	7.19%
Rendement sur distribution	0.00%
Quote-part de distribution	97.98%
Agio/ disagio au 31.03.2009 <sup>1</sup>	-6.26%
Rendement de placement	7.74%

① voir « Rapport de gestion » page 9

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 31.03.2009, aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du Fonds.

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

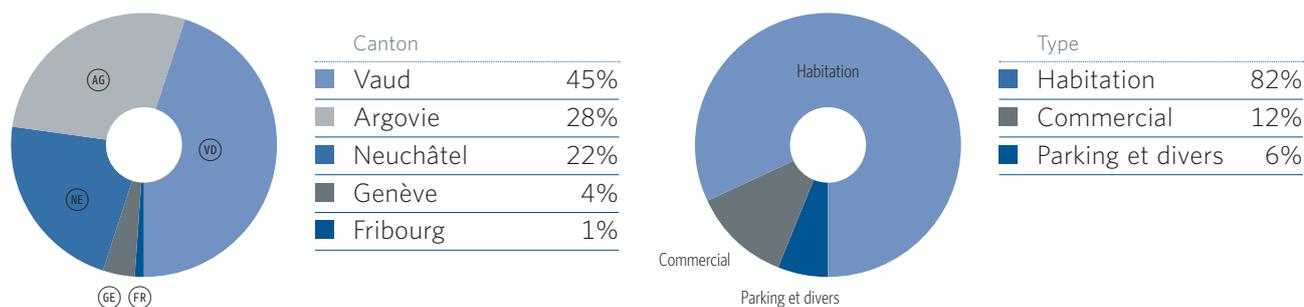
	2009 <sup>1</sup>	2008 <sup>2</sup>	Depuis création du fonds <sup>2</sup>	Exercice comptable 2008/2009
Realstone Swiss Property	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%
swx Immobilienfonds Index <sup>3</sup>	7.07%	0.70%	0.70%	0.70%

① du 1er janvier au 31 mars 2009

② du 25 juin 2008 au 31 mars 2009 (performance cumulative)

③ 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



# 7.02%

Ratio moyen état locatif/valeur vénale des immeubles

# 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)

