

**REALSTONE**

SWISS PROPERTY FUND

N° ISIN CH0039415010 / SYMBOLE SIX RSPF

**RAPPORT SEMESTRIEL N°5**

AU 30 SEPTEMBRE 2013

NON AUDITÉ



**REALSTONE**

# Sommaire

Organisation	2
Compte de fortune	3
Compte de résultat	4
Engagements hypothécaires	5
Taux de rémunération	6
Distribution du dividende	6
Liste des achats et des ventes d'avoires durant l'exercice	7
Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	7
Inventaire de la fortune du fonds	8
Le fonds en bref	10

# Organisation

## Conseil d'administration

<b>M. Esteban Garcia</b>	Président, licencié en droit, diplômé en droit bancaire, Lausanne
<b>Me Charles de Bavier</b>	Avocat, associé de l'Etude de Pfyffer Avocats, Genève
<b>M. Hannes Ehrensperger</b>	Architecte, associé du bureau CCHE Architecture et Design SA, Lausanne
<b>M. Christian Niels</b>	Administrateur de Rilsa SA, régie immobilière, Lausanne

## Direction

<b>M. Hervé Mützenberg</b>	CEO, licencié HEC, expert fiscal diplômé, analyste financier et gestionnaire de fortune (CIIA)
<b>M. Pierre Menoux</b>	Directeur, conseil immobilier, architecte EPFL
<b>Mme Sandra Pelichet Michel</b>	Directrice, compliance officer juridique, licenciée en droit, Lausanne
<b>M. Philippe Frossard</b>	Directeur, comptabilité & logistique

## 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	1003 Lausanne
Bernard Nicod Yverdon SA	1400 Yverdon-les-Bains
Bilfinger Real Estate AG	8304 Wallisellen
Brolliet SA	1227 Carouge
De Rham & Cie SA	1001 Lausanne
Foncia Léman SA	1002 Lausanne
Foncia Fribourg SA	1630 Bulle
Foncia Riviera SA	1800 Vevey
Gerama SA	1700 Fribourg
Gérance Esplanade Sàrl	2302 La Chaux-de-Fonds
H & B Real Estate AG	8004 Zurich
Lindenpark AG	6003 Lucerne
Millennium Immobilien & Consulting GMBH	5103 Wildegg
Naef Immobilier Genève SA	1206 Genève
Pro Logement SA	1040 Echallens
Régie du Rhône SA	1026 Echandens
Société Privée de Gérance SA	1208 Genève
Weck, Aeby & Cie SA	1700 Fribourg

## Banque dépositaire

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

## Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA

# Compte de fortune

CHF	au 30.09.2013	au 30.09.2012
<b>Actifs</b>		
Avoirs à vue	1'352'434.86	3'640'064.10
<b>Immeubles</b>		
Terrains à bâtir (y.c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	7'812'400.00	—
Immeubles d'habitation	254'071'252.21	191'650'000.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	58'000'000.00	56'000'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	20'550'000.00	20'480'000.00
Immeubles à usage mixte	114'570'000.00	113'690'000.00
Immeubles à usage commercial	146'370'000.00	116'700'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>601'373'652.21</b>	<b>498'520'000.00</b>
Autres actifs	8'900'741.82	1'459'405.63
<b>Total des actifs</b>	<b>611'626'828.89</b>	<b>503'619'469.73</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
Dettes hypothécaires	159'034'603.75	148'557'052.70
Autres engagements	17'194'099.69	7'903'765.32
<b>Total des passifs</b>	<b>176'228'703.44</b>	<b>156'460'818.02</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	435'398'125.45	347'158'651.71
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	141'672.00	383'767.00
<b>Fortune nette</b>	<b>435'539'797.45</b>	<b>347'542'418.71</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	347'860'712.79	273'464'741.87
Distribution	- 5'824'060.50	—
Solde des mouvements de parts	87'345'495.59	68'356'078.50
Résultat total	6'157'649.57	5'721'598.34
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>435'539'797.45</b>	<b>347'542'418.71</b>
<b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>		
Situation en début d'exercice	3'065'295	2'452'236
Parts émises	766'323	613'059
Parts rachetées	—	—
<b>Situation en fin d'année</b>	<b>3'831'618</b>	<b>3'065'295</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b>	<b>① 113.67</b>	<b>113.38</b>
<b>Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	—	—
Montant des provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	—	—

① VNI calculée après distribution intermédiaire de CHF 1.90 le 12 septembre 2013

# Compte de résultat

CHF	01.04.2013 - 30.09.2013	01.04.2012 - 30.09.2012
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	14'666'530.82	13'211'893.65
Intérêts intercalaires	77'190.11	—
Autres revenus	294'396.95	272'419.70
Intérêts bancaires	660.88	1'653.85
<b>Total des produits</b>	<b>15'038'778.76</b>	<b>13'485'967.20</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	1'901'593.33	1'527'529.15
Autres intérêts passifs	26.75	48.00
Entretien et réparations	1'283'161.67	1'328'275.55
Administration des immeubles :		
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	1'358'486.95	1'084'474.57
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	879'990.33	792'709.58
Impôts directs	2'162'933.05	2'013'737.30
Frais d'évaluation et de révision	48'060.00	112'544.40
Frais bancaires	35'935.05	81'381.69
Frais de publication, d'impression, autres	8'699.28	20'874.00
Rémunération réglementaire à la direction	1'449'411.82	1'270'831.94
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	83'265.75	75'000.00
<b>Total des charges</b>	<b>9'211'563.98</b>	<b>8'307'406.18</b>
<b>Résultat</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>5'827'214.78</b>	<b>5'178'561.02</b>
Gains / Pertes de capital réalisés	—	—
<b>Résultat réalisé</b>	<b>5'827'214.78</b>	<b>5'178'561.02</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	330'434.79	543'037.32
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>6'157'649.57</b>	<b>5'721'598.34</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	5'827'214.78	5'178'561.02
Virement au compte gain/pertes de capital accumulé	—	—
Report de gain en capital de l'exercice précédent	—	—
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	1'803'440.99	1'739'097.03
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>7'630'655.77</b>	<b>6'917'658.05</b>
Distribution en capital	—	—
Distribution revenus	④ 5'824'060.50	—
<b>Résultat versé aux investisseurs</b>	<b>5'824'060.50</b>	<b>—</b>
Report à nouveau	1'806'595.27	6'917'658.05

④ Distribué en date du 12 septembre 2013

# Engagements hypothécaires

## Détail des dettes hypothécaires

Type	CHF	Taux	Échéance
Variable	1'300'000.00	1.05 %	-
Variable	3'504'392.80	0.92 %	-
Variable	1'500'000.00	0.98 %	-
Variable	11'650'000.00	0.82 %	-
Variable	11'300'000.00	0.82 %	-
Variable	8'000'000.00	0.77 %	-
Variable	3'930'000.00	1.02 %	-
Variable	4'000'000.00	0.82 %	-
Fixe	5'600'000.00	2.70 %	04.12.2013
Fixe	8'000'000.00	2.58 %	30.06.2014
Fixe	30'000.00	3.39 %	30.06.2014
Fixe	1'000'000.00	2.80 %	31.08.2014
Fixe	10'400'000.00	2.95 %	30.06.2015
Fixe	6'000'000.00	2.95 %	15.09.2015
Fixe	8'500'000.00	2.95 %	30.09.2015
Fixe	1'700'000.00	3.48 %	03.04.2016
Fixe	10'000'000.00	3.15 %	05.09.2016
Fixe	4'000'000.00	3.05 %	30.09.2016
Fixe	1'700'000.00	2.56 %	30.09.2016
Fixe	4'000'000.00	3.05 %	30.09.2016
Fixe	480'000.00	2.56 %	30.09.2016
Fixe	1'265'000.00	3.12 %	31.12.2016
Fixe	5'499'000.00	3.90 %	28.02.2017
Fixe	10'109'529.15	2.95 %	06.05.2017
Fixe	11'000'000.00	2.60 %	30.11.2020
Fixe	6'000'000.00	2.35 %	09.09.2021
Fixe	3'566'681.80	1.93 %	31.03.2022
Fixe	15'000'000.00	2.30 %	02.08.2023
<b>Total</b>	<b>159'034'603.75</b>	<b>2.25 %</b>	

## Détail des dettes hypothécaires remboursées

Type	CHF	Taux	Échéance
Variable	58'899'500.00	0.85 %	-
Variable	25'800'000.00	0.95 %	-
<b>Total</b>	<b>84'699'500.00</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 %	0.49 %
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	3.00 %	2.30 %
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.1b Contrat de fonds)	3.00 %	1.00 à 3.00 %
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.1a Contrat de fonds)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.1c 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 %
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0.50 %	0.50 %

## Distribution du dividende

Une distribution intermédiaire de CHF 1.90 par part, soit un montant total de CHF 5'824'060.50.- a été payée le 12 septembre 2013 pour l'exercice semestriel clos au 30 septembre 2013.

Coupon n° 11 provenant du rendement de la fortune immobilière :	CHF 1.90 par part
---	-------------------

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

## Achats

### Terrains à bâtir (y.c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction

Canton/Commune - Adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
<b>Canton de Berne</b>		
Ostermundigen - Bernstrasse	27.09.2013	5'800'000.00

### Immeubles d'habitation

Canton/Commune - Adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
<b>Canton de Bâle-Campagne</b>		
Pratteln - Whylenstrasse 10-22	01.06.2013	27'685'000.00

### Récapitulation

	Prix d'achat CHF
Terrains à bâtir (y.c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	5'800'000.00
Immeubles d'habitation	27'685'000.00
<b>Total achats</b>	<b>33'485'000.00</b>

## Ventes

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2013 au 30 septembre 2013.

## 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 d'escompte net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est de 4.15 %. Il est important de préciser que les taux d'escompte publiés par Realstone SA prennent en compte dans les cash-flows escomptés, en déduction des revenus immobiliers nets ordinaires, une provision pour travaux d'entretien futurs calculée en fonction de l'âge d'exploitation et de la valeur intrinsèque du bâtiment, respectivement de sa reconstruction en fin de vie (fonds de rénovation). D'autre part, la rente perpétuelle, qui représente environ 60 % de la valeur vénale calculée au moyen de la méthode DCF, n'est pas indexée à l'inflation. Ces

deux facteurs entraînent une réduction des taux d'escompte, de l'ordre de 0.4 % à 0.7 % selon les immeubles, par rapport à d'autres méthodes DCF usitées sur le marché des fonds immobiliers.

Ces dernières intègrent ces éléments dans le taux d'escompte et non dans les cash-flows, avec pour résultat des valorisations d'immeubles équivalentes et conformes au marché, mais des taux d'escompte plus élevés. 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.



# Inventaire de la fortune du fonds

## Terrains à bâtir (y.c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction

CHF

Canton/Commune - Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>				
Wildegg - Bruggerstrasse 7	1'090'665.69	1'850'000.00	1'152'000.00	—
<b>Canton de Berne</b>				
Ostermundigen - Bernstrasse	5'962'400.00	5'962'400.00	—	—

## Immeubles d'habitation

CHF

Canton/Commune - Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>				
Aarau - General Guisan-Strasse 37-45	18'715'081.93	18'790'000.00	13'078'000.00	402'115.30
Lenzburg - Markmatte 1-18	27'075'269.26	26'500'000.00	25'519'000.00	723'821.20
Wildegg - Lenzburgerstrasse 1-5 A	9'745'052.74	9'480'000.00	10'096'000.00	311'887.30
<b>Canton de Bâle-Campagne</b>				
Münchenstein - Therwilerstrasse 10, 12 <sup>①</sup>	8'458'650.39	8'458'650.39	3'580'000.00	—
Pratteln - Wyhlenstrasse 10-22	28'516'648.80	28'930'000.00	33'274'000.00	449'300.00
<b>Canton de Bâle-Ville</b>				
Bâle - Hochstrasse 66 <sup>①</sup>	3'282'601.82	3'282'601.82	2'028'000.00	—
<b>Canton de Fribourg</b>				
Corminboeuf - Rue du Centre 32	2'115'117.40	2'360'000.00	2'312'300.00	74'973.00
Fribourg - Av. Jean-Marie-Musy 3	9'396'899.70	9'360'000.00	5'982'300.00	236'147.00
Fribourg - Av. Jean-Marie-Musy 5	6'686'760.80	6'750'000.00	7'406'600.00	195'149.00
<b>Canton de Genève</b>				
Genève - Av. Montchoisy 7	7'990'209.91	8'700'000.00	7'200'000.00	194'272.90
Genève - Ch. de Mon-Soleil 1A	6'252'661.20	6'400'000.00	5'800'000.00	147'280.00
Meyrin - Champs-Frêchets 20	4'895'561.00	5'020'000.00	4'750'000.00	125'032.35
Meyrin - Champs-Frêchets 24	5'961'444.00	5'850'000.00	5'500'000.00	131'451.50
Meyrin - Rue Gilbert 7	7'780'945.00	8'060'000.00	7'800'000.00	226'558.00
<b>Canton de Vaud</b>				
Chavannes-près-Renens - Blancherie 46	14'619'813.27	14'890'000.00	12'261'754.00	462'350.25
Crissier - Rue du Jura 4	11'567'969.80	12'740'000.00	9'846'800.00	321'317.00
Lausanne - Rue du Bugnon 6-10	8'924'117.81	10'400'000.00	10'667'205.00	298'816.00
Lausanne - Ch. des Rosiers 2	5'598'813.10	6'060'000.00	4'522'872.00	178'125.00
Lausanne - Ch. des Rosiers 3	8'622'061.95	8'820'000.00	5'334'338.00	220'592.00
Lausanne - Ch. des Rosiers 4	7'760'485.45	7'980'000.00	7'228'697.00	243'551.00
Lausanne - Ch. des Rosiers 5	7'106'652.93	7'730'000.00	5'189'374.00	202'691.05
Lausanne - Rue de l'Industrie 9, 11	7'989'415.06	8'760'000.00	7'993'179.00	258'319.65
Puidoux - Ch. de Publoz 13, 15	21'981'271.61	21'210'000.00	15'642'246.00	591'168.50
Vevey - Rue des Marronniers 8,10	6'836'250.00	7'540'000.00	5'416'359.00	211'967.00

## 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	49'808'430.61	58'000'000.00	81'700'000.00	2'324'388.15

<sup>①</sup> Immeuble en rénovation

## 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	20'000'093.19	20'550'000.00	13'770'193.00	557'270.50

## Immeubles à usage mixte

CHF

Canton/Commune - Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>				
Baden - Bruggerstrasse 44	8'955'276.98	9'160'000.00	6'972'000.00	228'664.55
Wildegg - Bruggerstrasse 11	22'027'274.34	21'850'000.00	16'196'000.00	602'837.10

## Canton de Bâle-Ville

Bâle - Maulbeerstrasse 31	3'544'921.00	3'670'000.00	2'926'000.00	103'455.00
---------------------------	--------------	--------------	--------------	------------

## Canton de Fribourg

Fribourg - Rte des Arsenaux 15	18'349'906.02	19'840'000.00	17'755'600.00	523'159.90
--------------------------------	---------------	---------------	---------------	------------

## Canton de Lucerne

Ebikon - Wydenhof	20'832'230.24	20'670'000.00	19'394'000.00	623'821.57
-------------------	---------------	---------------	---------------	------------

## Canton de Vaud

Aigle - Rue Margencel 27-31	7'792'730.00	7'640'000.00	6'213'228.00	211'020.00
Lausanne - Échallens 100, 102 / Avelines 1	17'974'428.22	18'470'000.00	22'399'527.00	528'850.00
Lausanne - Rte du Pavement 75	5'784'683.10	5'530'000.00	5'088'513.00	166'911.00
Yverdon - Rue St-Roch 4-8 / Plaine 53	8'237'420.55	7'740'000.00	6'956'069.00	203'677.00

## Immeubles à usage commercial

CHF

Canton/Commune - Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
<b>Canton d'Argovie</b>				
Baden - Zürcherstrasse 1, 5A	4'291'062.40	4'090'000.00	3'616'000.00	119'614.70

## Canton de Bâle-Campagne

Reinach - Niederbergstrasse 1	19'808'183.80	19'730'000.00	24'918'000.00	538'819.75
-------------------------------	---------------	---------------	---------------	------------

## Canton de Genève

Genève - Université 4, 6 <sup>①</sup>	36'297'629.54	36'210'000.00	32'000'000.00	—
Genève - Av. Eugène-Pittard 34	35'501'665.43	38'030'000.00	7'009'503.00	597'990.10

## Canton de Vaud

Lausanne - Av. de Chailly 2	4'854'585.25	4'910'000.00	3'233'552.00	116'052.00
Montreux - Grand-Rue 90, 92	41'232'189.13	43'400'000.00	38'723'062.00	1'013'114.50

## Récapitulation

CHF

	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Terrains à bâtir et imm. en construction	7'053'065.69	7'812'400.00	—	—
Immeubles d'habitation	247'879'754.93	254'071'252.21	218'429'024.00	6'206'885.00
Imm. Hab. en droit de superficie	49'808'430.61	58'000'000.00	81'700'000.00	2'324'388.15
Imm. Hab. en PPE	20'000'093.19	20'550'000.00	13'770'193.00	557'270.50
Immeubles à usage mixte	113'498'870.45	114'570'000.00	103'900'937.00	3'192'396.12
Immeubles à usage commercial	141'985'315.55	146'370'000.00	109'500'117.00	2'385'591.05
<b>Totaux</b>	<b>580'225'530.42</b>	<b>601'373'652.21</b>	<b>527'300'271.00</b>	<b>14'666'530.82</b>

<sup>①</sup> Immeuble en rénovation

# Le fonds en bref

## Chiffres résumés

CHF	au 30.09.2013	au 30.09.2012
Fortune totale	611'626'828.89	503'619'469.73
Fortune nette du fonds	435'539'797.45	347'542'418.71
Valeur vénale estimée des immeubles	601'373'652.21	498'520'000.00

Boucllement semestriel	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
30.09.2013	3'831'618	435'539'797.45	① 113.67	1.90	—	1.90
30.09.2012	3'065'295	347'542'418.71	113.38	—	—	—

① VNI calculée après distribution intermédiaire de CHF 1.90 le 12 septembre 2013

## Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	30.09.2013	30.09.2012
Quote-part de perte sur loyers	② 5.98 %	2.22 %
Coefficient d'endettement	26.45 %	29.80 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.44 %	65.41 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF)	0.85 %	0.99 %
Rentabilité des fonds propres « Return on Equity » (ROE) ③	1.41 %	1.65 %
Rendement sur distribution ③	1.57 %	0.00 %
Coefficient de distribution	99.95 %	0.00 %
Agio/disagio au 30.09	6.62 %	16.25 %
Rendement de placement ③	1.84 %	1.67 %

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.

② dont 2.27 % de vacants dus à des rénovations.

③ Calcul pour six mois (01.04.2013 - 30.09.2013)

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

	④ 2013	⑤ 2012	⑥ Depuis création du fonds	Exercice comptable semestriel 2013
Realstone Swiss Property	- 3.53 %	10.31 %	54.30 %	- 3.07 %
swx Immobilienfonds Index ⑦	- 3.71 %	5.03 %	32.55 %	- 2.50 %

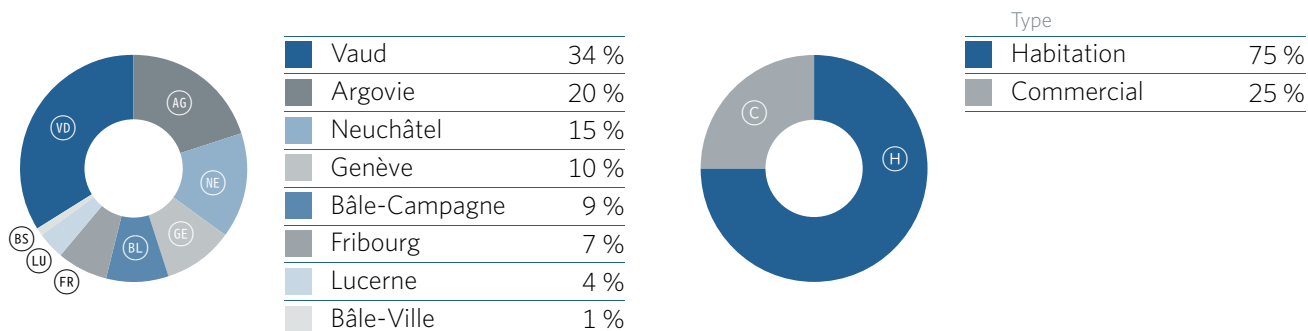
④ du 1er janvier au 30 septembre 2013

⑤ du 1er janvier au 30 septembre 2012

⑥ du 25 juin 2008 au 30 septembre 2013 (performance cumulative)

⑦ 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



Au 30.09.2013, aucun locataire ne représente plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds.

# 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)

