

### Stratégie de fonds

Dans un contexte comportant de réels défis pour le marché immobilier, Realstone Swiss Property poursuit sa stratégie de création de valeur en s'appuyant sur 4 fondamentaux que sont : l'approche sélective des **acquisitions**, la gestion proactive des **rénovations**, une politique ciblée de **densification** et l'intégration dans le patrimoine de projets de **construction**.

### Caractéristiques de fonds

Nom du fonds	<b>Realstone Swiss Property (RSP)</b>
Catégorie	<b>Fonds immobilier de droit suisse ouvert au public</b>
Devise de référence	<b>CHF</b>
Clôture de l'exercice	<b>31 mars</b>
Calcul VNI	<b>Semestriel</b>
Lancement	<b>25 juin 2008</b>
Achats/Ventes de parts	<b>Négoce en bourse</b>
N° ISIN	<b>CH0039415010</b>
Numéro de valeur	<b>3941501</b>
Symbole Bourse Suisse SIX	<b>RSPF</b>
Indice de référence	<b>SXI Real Estate Funds Broad</b>
Direction de fonds	<b>Realstone SA</b>
Gestionnaire	<b>Solvalor fund management SA</b>
Banque dépositaire	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b>
Market Maker	<b>Banque Cantonale Vaudoise</b>
Organe de révision	<b>PricewaterhouseCoopers SA</b>
Organe de publication	<b>swissfunddata.ch</b>
Avantages fiscaux	<b>Porteurs de parts exonérés d'impôt</b>
Valeur fiscale par part (31.12.2018)	<b>CHF 0.18</b>
Commission de gestion (max 1%)	<b>0.49%</b>

### Performances clés au trimestre (au 31.12.2018)

Cours de bourse	<b>CHF 128.50</b>
Capitalisation boursière (CHF mios)	<b>844</b>
Performance exercice 2017-2018	<b>-3.72%</b>
Performance 01.04.2018 - 31.12.2018	<b>-6.09%</b>
Performance depuis le lancement	<b>96.93%</b>
Agio	<b>6.27%</b>
Agio de l'indice (SXI Real Estate Funds Broad)	<b>15.70%</b>

### Chiffres clés du dernier rapport annuel (au 31.03.2018)

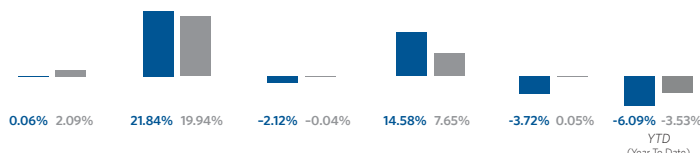
Fortune totale (CHF mios)	<b>1007</b>
Fortune nette (CHF mios)	<b>744</b>
VNI	<b>CHF 122.62</b>
Marge EBIT	<b>64.51%</b>
Rendement du placement	<b>3.68%</b>
ROE	<b>3.34%</b>
Dividende dernier exercice	<b>CHF 3.80</b>
Rendement sur distribution	<b>2.68%</b>
Coefficient de distribution	<b>102.38%</b>
Coefficient d'endettement	<b>25.13%</b>
Quote-part de perte sur loyers	<b>8.89%</b>
TER REF GAV	<b>0.86%</b>
TER REF MV	<b>1.03%</b>

### Performance

#### Performance cumulée sur 5 derniers exercices



#### Performance annuelle

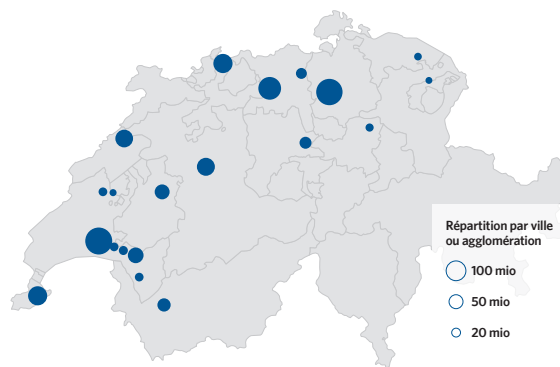


### Parc immobilier

#### Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur de l'actif (au 30.09.2018)

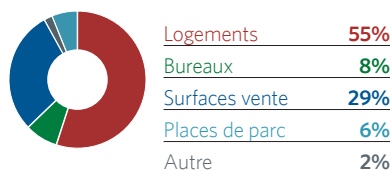
Arc Lémanique	<b>37%</b>
Suisse Nord-Ouest	<b>21%</b>
Espace Mittelland	<b>17%</b>
Zurich	<b>20%</b>
Suisse Centrale	<b>3%</b>
Suisse Orientale	<b>2%</b>



#### Structure du parc immobilier

##### Par utilisation

selon l'état locatif (au 30.09.2018)



##### Par allocation stratégique

selon la valeur vénale (au 30.09.2018)



**Core:** objets en très bon état situés sur des emplacements de premier ordre. **Value Added:** objets avec potentiel d'amélioration de l'état locatif par la rénovation/densification. **Opportunistic:** objets à risque plus élevé, mais présentant des perspectives de rendement à hauteur de ce risque.

### Rétrospective de l'année 2018

Les revenus locatifs d'environ CHF 24,5 millions (exercice précédent : CHF 23,2 millions) ont augmenté de 5,5%, soit CHF 1,3 millions, principalement en raison de la réduction des vacants et de l'acquisition d'un immeuble. Au cours de la période sous revue, le taux de perte sur loyers s'est nettement amélioré. En effet, il s'élève à 7.83 % contre 9.97% au 30 septembre 2017, ce qui représente une amélioration de plus de 2% du revenu locatif net théorique. Les frais d'entretien et de réparation ont augmenté en raison d'un changement dans la politique d'activation et d'amortissement des travaux sur les immeubles. La valeur vénale des immeubles s'élève à CHF 1'034.3 millions (CHF 978.8 millions), avec un taux d'endettement de 22.97% (31.55%).

L'augmentation de capital réalisée en juillet 2018 a de nouveau répondu à toutes les attentes. La totalité des 505'412 parts mises sur le marché, d'une valeur totale de CHF 62 millions, ont été souscrites et cotées le 18 juillet 2018. Le produit de l'émission nous permettra de poursuivre notre stratégie de création de valeur par le biais de projets de densification et de modernisation, ainsi que par l'acquisition de nouveaux objets. Dans ce contexte, 25 appartements et 3'113 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ont été acquis le 5 juillet 2018 dans le centre d'Affoltern am Albis, dans le canton de Zurich, pour un montant total de CHF 25,5 millions. Cet achat permet au fonds de diversifier ses investissements en Suisse alémanique et d'augmenter ses revenus locatifs.

