

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 du fonds

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

Performances clés au trimestre (au 31.03.2019)

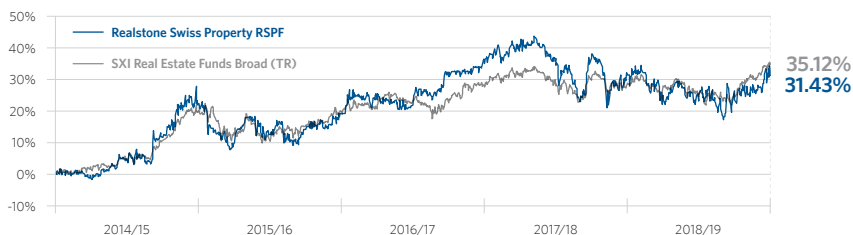
Cours de bourse	CHF 136.60
Capitalisation boursière (CHF mios)	898
Performance exercice 2017-2018	-3.72%
Performance 01.04.2018 - 31.03.2019	-0.17%
Performance depuis le lancement	109.34%
Agio	12.97%
Agio de l'indice (SXI Real Estate Funds Broad)	24.37%

Chiffres clés du dernier rapport annuel (au 31.03.2018)

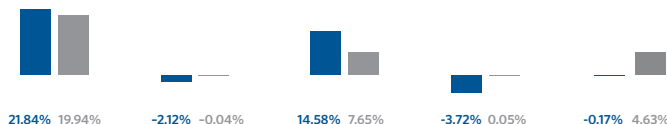
Fortune totale (CHF mios)	1007
Fortune nette (CHF mios)	744
VNI	CHF 122.62
Marge EBIT	64.51%
Rendement du placement	3.68%
ROE	3.34%
Dividende dernier exercice	CHF 3.80
Rendement sur distribution	2.68%
Coefficient de distribution	102.38%
Coefficient d'endettement	25.13%
Quote-part de perte sur loyers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

Performance

Performance cumulée sur 5 derniers exercices



Performance annuelle

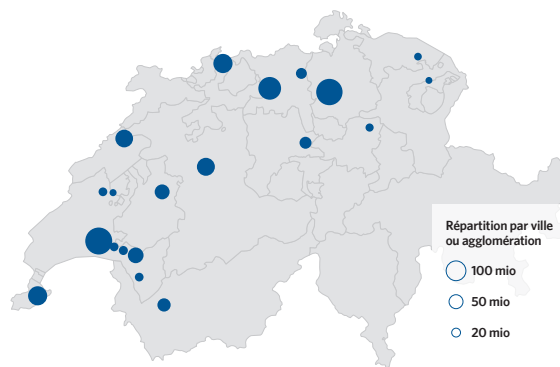


Parc immobilier

Répartition géographique

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

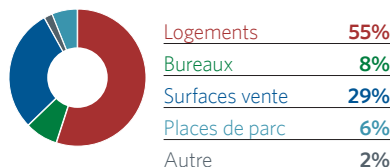
Arc Lémanique	37%
Suisse Nord-Ouest	21%
Espace Mittelland	17%
Zurich	20%
Suisse Centrale	3%
Suisse Orientale	2%



Structure du parc immobilier

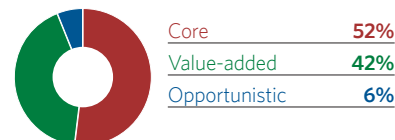
Par utilisation

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

Au cours du premier trimestre 2019, le fonds Realstone Swiss Property (RSP) a poursuivi sa stratégie de création de valeur grâce à la vente d'un immeuble commercial repositionné avec succès. Acquis en 2014 pour un prix de revient de CHF 9.3 millions, l'immeuble commercial sis à Schützengasse 21 à Zurich a été vendu à un Family Office pour CHF 12.75 millions suite à un appel d'offre public. Cet immeuble a été acheté avec un contrat de bail échu puis a été réaménagé et reloué avec succès à un locataire unique par notre équipe de gestion.

Dans le même temps, le recentrage sur les actifs résidentiels se confirme avec l'achat de deux immeubles d'habitation dans la région Lémanique. Situés à Nyon et Chavannes-près-Renens, ils sont composés d'un total de 45 logements et occupent des emplacements de premier plan. La transaction s'est effectuée hors marché avec un propriétaire privé et offre un rendement brut de plus de 4.4% sur l'investissement, ainsi qu'un potentiel d'augmentation des revenus locatifs d'environ 20%.

Le mois de mars a également marqué la fin des travaux sur l'immeuble de Blancherie 46 à Chavannes-près-Renens. Réalisée sur dix-huit mois, cette rénovation complète de l'enveloppe de l'immeuble - isolation, toiture et fenêtres - aura en outre permis de réaliser des Loggias à la place des balcons et de remplacer les ascenseurs. Le fonds Realstone Swiss Property a investi un montant de CHF 3.6 mios pour améliorer le confort des locataires et réduire la consommation énergétique de cet immeuble datant de 1970.

