

Stratégie des 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 des 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 (TR)
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 (31.12.2017)	CHF 0.61
Commission de gestion (max 1%)	0.49%

Performances clés au trimestre (au 31.12.2017)

Cours de bourse	CHF 149.00
Capitalisation boursière (CHF mios)	904
Performance exercice 2016 - 2017	14.58%
Performance 01.04.2017 - 31.12.2017	-0.97%
Performance depuis le lancement	120.35%
Agio	23.44%
Agio de l'indice (SXI Real Estate Funds)	29.20%

Chiffres clés du dernier rapport annuel (au 31.03.2017)

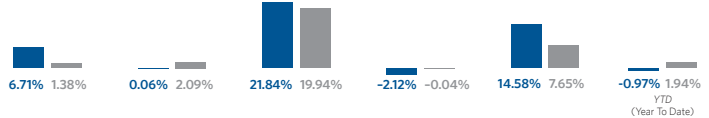
Fortune totale (CHF mios)	985
Fortune nette (CHF mios)	673
VNI	CHF 122.07
Marge EBIT	70.36%
Rendement du placement	4.43%
ROE	4.31%
Dividende dernier exercice	CHF 3.80
Rendement sur distribution	2.49%
Coefficient de distribution	97.79%
Coefficient d'endettement	30.49%
Quote-part de perte sur loyers	9.81%
TER REF GAV	0.86%
TER REF MV	1.10%

Performance

Performance cumulée sur 5 derniers exercices



Performance annuelle

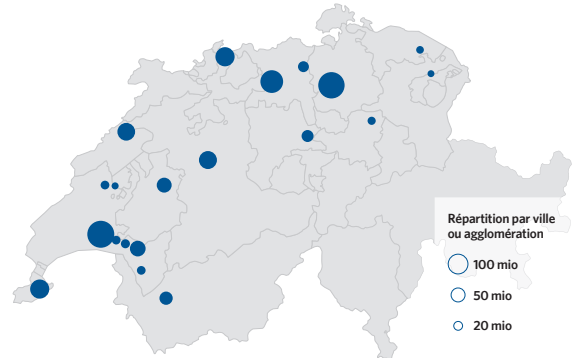


Parc immobilier

Répartition géographique

Répartition par région selon la valeur vénale (au 30.09.2017)

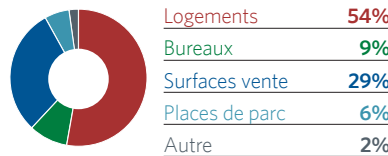
Arc Lémanique	38%
Suisse Nord-Ouest	22%
Espace Mittelland	18%
Zurich	18%
Suisse Centrale	3%
Suisse Orientale	1%



Structure du parc immobilier

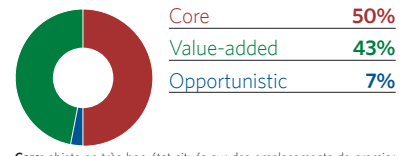
Par utilisation

selon l'état locatif (au 30.09.2017)



Par allocation stratégique

selon la valeur vénale (au 30.09.2017)



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.

Commentaires de la Direction de Fonds

Emission de capital

L'augmentation de capital du fonds Realstone Swiss Property, qui s'est terminée le 7 décembre dernier, a été couronnée de succès. En effet, la totalité des 551'358 nouvelles parts émises ont été souscrites, pour une valeur d'environ CHF 69 mios. L'objectif de la direction de fonds a été largement atteint, démontrant ainsi la confiance des investisseurs dans un contexte de marché très concurrentiel.

Cet apport permettra au fonds de poursuivre sa stratégie de création de valeur à travers des projets de densification et de rénovation des immeubles existants, augmentant ses revenus locatifs et consolidant la valeur patrimoniale du fonds. Le produit de l'émission soutiendra également la réduction du taux d'endettement.

Performance et marchés

La période d'octobre à décembre 2017 a connu un regain de volatilité sur les marchés, principalement causée par de nombreuses émissions de capital et la cotation de deux nouveaux fonds immobiliers. L'ensemble des fonds qui composent le SWIIT ont été impactés, l'agio du fonds RSP passant ainsi de 21% à 11% à fin novembre. En conséquence, la valorisation des fonds immobiliers est devenue encore plus intéressante pour les investisseurs. À noter que la tendance s'est inversée courant décembre pour recouvrer le niveau de début septembre, l'agio du fonds RSP s'établissant à 23.4% au 31 décembre 2017.

