

RSP

RSP REALSTONE
SWISS PROPERTY

N° ISIN CH0039415010 / SYMBOLE SIX RSPF

ÉTATS FINANCIERS

AU 31 MARS 2014



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'avoirs durant l'exercice	7
Inventaire de la fortune du fonds	8
Le fonds en bref	10

Organisation

Conseil d'administration

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

Direction

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

Experts chargés des estimations

- M. Martin-Paul Broennimann** Architecte associé du bureau Architecture et Urbanisme Broennimann SA, Genève
M. Olivier Bettens Architecte EPFL, Lausanne
M. Nabil Aziz Ingénieur en génie civil EPFL, MBA HEC, directeur de la société Wüest & Partner, Genève
M. Pascal Marazzi MRICS, architecte ETH, directeur de la société Wüest & Partner, Zurich
M. Jörg Reinecke Économiste HES, brevet de gérant d'immeubles SVIT, directeur de Balmer-Etienne AG, Lucerne

Gestion des immeubles

- Bernard Nicod SA** 1003 Lausanne
Bilfinger Real Estate AG 8304 Wallisellen
Brolliet SA 1227 Carouge
De Rham & Cie SA 1001 Lausanne
Eisenegger Treuhand AG 8105 Regensdorf
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
Immobilia-Factory GMBH 9326 Horn
Lindenpark AG 6003 Lucerne
Marmillod SA 1010 Lausanne
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
Thoma + Cristuzzi Immobilien Management AG 9000 St-Gall
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 31.03.2014	au 31.03.2013
Actifs		
Avoirs à vue	861'167.31	1'901'019.32
Immeubles		
Terrains à bâtir (y.c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	30'844'462.54	—
Immeubles d'habitation	266'140'000.00	217'697'750.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	59'000'000.00	57'000'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	20'330'000.00	20'450'000.00
Immeubles à usage mixte	115'440'000.00	114'080'000.00
Immeubles à usage commercial	174'710'000.00	145'900'000.00
Total immeubles	666'464'462.54	555'127'750.00
Autres actifs	3'984'854.49	7'026'518.33
Total des actifs	671'310'484.34	564'055'287.65
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	216'730'216.60	206'371'077.65
Autres engagements	16'550'048.40	9'824'403.20
Total des passifs	233'280'265.00	216'195'480.85
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	438'030'219.34	347'859'806.80
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	- 128'407.00	906.00
Fortune nette	437'901'812.34	347'860'712.80
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	347'860'712.79	273'464'741.87
Distribution	- 13'104'134.70	- 11'648'121.00
Solde des mouvements de parts	87'335'771.39	68'356'078.50
Résultat total	15'809'462.86	17'688'013.42
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	437'901'812.34	347'860'712.79
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Situation en début d'exercice	3'065'295.00	2'452'236.00
Parts émises	766'323.00	613'059.00
Parts rachetées	—	—
Situation en fin d'année	3'831'618.00	3'065'295.00
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	① 114.29	② 113.48
Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)		
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 de CHF 1.90 du 12 septembre 2013 et CHF 1.90 du 20 mars 2014

② VNI calculée après distribution de CHF 3.80 du 21 mars 2013

Compte de résultat

CHF	01.04.2013 - 31.03.2014	01.04.2012 - 31.03.2013
Revenus		
Revenus locatifs	30'678'516.03	27'581'533.10
Intérêts intercalaires	77'190.11	—
Autres revenus	576'193.90	473'982.95
Intérêts bancaires	1'117.89	2'541.27
Total des produits	31'333'017.93	28'058'057.32
Charges		
Intérêts hypothécaires	3'814'452.94	3'380'586.43
Autres intérêts passifs	610.10	183.85
Entretien et réparations	2'597'818.48	2'283'030.19
Administration des immeubles :		
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	3'419'838.15	2'473'923.44
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'840'710.96	1'643'929.91
Impôts directs	3'502'999.77	3'300'313.15
Frais d'évaluation et de révision	146'764.85	204'354.80
Frais bancaires	80'428.35	88'156.11
Frais de publication, d'impression, autres	39'666.38	54'186.00
Rémunération réglementaire à la direction	3'028'034.39	2'714'582.45
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	172'422.45	202'346.03
Total des charges	18'643'746.82	16'345'592.36
Résultat		
Résultat net	12'689'271.11	11'712'464.96
Gains / Pertes de capital réalisés	—	—
Résultat réalisé	12'689'271.11	11'712'464.96
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	3'120'191.75	5'975'548.46
Résultat de l'exercice	15'809'462.86	17'688'013.42
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	12'689'271.11	11'712'464.96
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
Résultat disponible pour être réparti	14'492'712.10	13'451'561.99
Distribution en capital	—	—
Distribution revenus	13'104'134.70	11'648'121.00
Résultat versé aux investisseurs	① 13'104'134.70	② 11'648'121.00
Report à nouveau du revenu ordinaire	1'388'577.40	1'803'440.99

① Distribué en date du 12 septembre 2013 et 20 mars 2014

② Distribué en date du 21 mars 2013

Engagements hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Type	CHF	Taux	Échéance
Variable	1'300'000.00	1.05 %	-
Variable	3'471'453.25	0.93 %	-
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	2'000'000.00	0.77 %	-
Variable	3'930'000.00	1.02 %	-
Variable	4'000'000.00	0.82 %	-
Variable	14'875'000.00	0.82 %	-
Variable	3'600'000.00	0.85 %	-
Variable	5'600'000.00	0.87 %	-
Variable	5'250'000.00	0.87 %	-
Variable	16'000'000.00	0.85 %	-
Variable	7'200'000.00	0.85 %	-
Variable	7'000'000.00	0.85 %	-
Fixe	7'890'000.00	2.58 %	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	440'000.00	2.56 %	30.09.2016
Fixe	1'235'000.00	3.12 %	31.12.2016
Fixe	5'382'000.00	3.90 %	28.02.2017
Fixe	9'990'081.55	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	750'000.00	2.45 %	02.05.2023
Fixe	1'500'000.00	2.35 %	02.05.2023
Fixe	15'000'000.00	2.30 %	02.08.2023
Total	216'730'216.60	1.84 %	

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Type	CHF	Taux	Échéance
Variable	58'899'500.00	0.85 %	-
Variable	25'800'000.00	0.95 %	-

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

Deux dividendes de CHF 1.90 par part chacun, soit un montant total de CHF 13'104'135.- ont été payés, respectivement le 12 septembre 2013 et 20 mars 2014, pour l'exercice clos au 31 mars 2014.

Coupon n° 11 provenant du rendement de la fortune immobilière	CHF 1.90 par part
Coupon n° 12 provenant du rendement de la fortune immobilière	CHF 1.90 par part
Total	CHF 3.80 par part

Liste des achats et des ventes d'avoirs durant l'exercice

Achats

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

Canton, Adresse, Commune	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Berne, Bernstrasse, Ostermundigen	27.09.2013	5'800'000.00

Immeubles d'habitation

Canton, Adresse, Commune	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Bâle-Campagne, Whylenstrasse 10-22, Pratteln	01.06.2013	27'685'000.00
Saint-Gall, Badstrasse 8, Saint-Gall	01.12.2013	2'800'000.00
Thurgovie, Bahnhofstrasse 34, Amriswil	01.12.2013	4'400'000.00
Vaud, Route de Berne 2, Lausanne	01.10.2013	6'600'000.00
Zurich, Chilenaustrasse 19-25, Dällikon	18.02.2014	7'500'000.00

Immeubles commerciaux

Canton, Adresse, Commune	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Valais, Route du Léman 29, Saxon	01.12.2013	19'875'000.00

Récapitulation

Type	Prix d'achat CHF
Terrains à bâtir (y.c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	5'800'000.00
Immeubles d'habitation	48'985'000.00
Immeubles commerciaux	19'875'000.00
Total achats	74'660'000.00

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2013 au 31 mars 2014

Inventaire de la fortune du fonds

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

Canton, Adresse, Commune	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
AG, Bruggerstrasse 7, Wildegg	1'154'443.63	2'210'000.00	1'152'000.00	—
BE, Bernstrasse, Ostermundigen	16'893'210.33	16'893'210.33	—	—
BL, Therwilerstrasse 10, 12, Münchenstein	8'252'650.39	8'252'650.39	3'580'000.00	—
BS, Hochstrasse 66, Bâle	3'488'601.82	3'488'601.82	2'015'000.00	—

Immeubles d'habitation

Canton, Adresse, Commune	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
AG, General Guisan-Strasse 37-45, Aarau	19'361'384.68	19'480'000.00	13'078'000.00	876'683.85
AG, Markmatte 1-18, Lenzburg	27'133'718.46	26'320'000.00	25'519'000.00	1'406'910.50
AG, Lenzburgerstrasse 1-5 A, Wildegg	9'881'682.58	9'560'000.00	10'096'000.00	605'917.60
BL, Wyhlenstrasse 10-22, Pratteln	28'691'648.80	28'790'000.00	33'274'000.00	1'118'791.00
FR, Rue du Centre 32, Corminboeuf	2'115'117.40	2'320'000.00	2'312'300.00	142'733.00
FR, Av. Jean-Marie-Musy 3, Fribourg	9'396'899.70	9'310'000.00	5'982'300.00	459'925.00
FR, Av. Jean-Marie-Musy 5, Fribourg	6'728'330.25	6'710'000.00	7'406'600.00	360'361.20
GE, Av. Montchoisy 7, Genève	7'990'209.91	8'880'000.00	7'200'000.00	367'810.90
GE, Ch. de Mon-Soleil 1A, Genève	6'253'461.20	6'560'000.00	5'800'000.00	294'652.50
GE, Champs-Frêchets 20, Meyrin	4'895'561.00	5'090'000.00	4'750'000.00	244'131.00
GE, Champs-Frêchets 24, Meyrin	5'961'444.00	5'910'000.00	5'500'000.00	273'373.50
GE, Rue Gilbert 7, Meyrin	7'780'945.00	8'170'000.00	7'800'000.00	453'946.00
SG, Badstrasse 8, Saint-Gall	2'847'924.00	2'830'000.00	2'049'000.00	49'290.00
TG, Bahnhofstrasse 34, Amriswil	4'565'201.00	4'500'000.00	2'631'000.00	76'660.60
VD, Blancherie 46, Chavannes-près-Renens	14'767'054.29	14'840'000.00	12'261'754.00	935'579.90
VD, Rue du Jura 4, Crissier	11'600'149.80	12'790'000.00	9'846'800.00	651'709.00
VD, Rue du Bugnon 6-10, Lausanne	8'994'732.96	10'360'000.00	10'667'205.00	596'122.00
VD, Ch. des Rosiers 2, Lausanne	5'625'455.64	6'370'000.00	4'522'872.00	338'905.00
VD, Ch. des Rosiers 3, Lausanne	8'651'334.35	8'860'000.00	5'334'338.00	448'662.50
VD, Ch. des Rosiers 4, Lausanne	7'791'140.97	8'060'000.00	7'228'697.00	478'787.00
VD, Ch. des Rosiers 5, Lausanne	7'499'233.92	7'800'000.00	5'189'374.00	384'272.70
VD, Rue de l'Industrie 9, 11, Lausanne	7'989'415.06	8'830'000.00	7'993'179.00	517'607.65
VD, Rte de Berne 2, Lausanne	7'015'800.00	6'940'000.00	3'195'491.00	186'549.95
VD, Ch. de Publoz 13, 15, Puidoux	22'214'395.27	21'390'000.00	15'642'246.00	1'202'699.80
VD, Rue des Marronniers 8, 10, Vevey	6'836'250.00	7'660'000.00	5'416'359.00	425'570.75
ZH, Chilenaustrasse 19-25, Dällikon	7'725'000.00	7'810'000.00	6'310'400.00	46'386.90

Immeubles d'habitation en droit de superficie

Canton, Adresse, Commune	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
NE, L'Esplanade, La Chaux-de-Fonds	50'601'897.92	59'000'000.00	81'700'000.00	4'690'672.65

Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)

Canton, Adresse, Commune	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
AG, Bruggerstrasse 9, Wildegg	20'058'552.83	20'330'000.00	13'770'193.00	1'129'419.35

Immeubles à usage mixte

Canton, Adresse, Commune	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
AG, Bruggerstrasse 44, Baden	9'737'093.43	10'270'000.00	6'972'000.00	495'329.05
AG, Bruggerstrasse 11, Wildegg	22'156'411.45	22'280'000.00	16'196'000.00	1'216'458.05
BS, Maulbeerstrasse 31, Bâle	3'544'921.50	3'690'000.00	2'926'000.00	204'748.00
FR, Rte des Arsenaux 15, Fribourg	18'410'835.09	19'690'000.00	17'755'600.00	1'056'032.80
LU, Wydenhof, Ebikon	20'862'230.24	20'140'000.00	19'394'000.00	1'116'481.23
VD, Rue Margencel 27-31, Aigle	7'792'730.00	7'600'000.00	6'213'228.00	422'070.00
VD, Échallens 100, 102 / Avelines 1, Lausanne	17'974'428.22	18'690'000.00	22'399'527.00	1'025'240.00
VD, Rte du Pavement 75, Lausanne	5'784'683.10	5'580'000.00	5'088'513.00	317'578.00
VD, Rue St-Roch 4-8 / Plaine 53, Yverdon	8'237'420.55	7'500'000.00	6'956'069.00	413'632.00

Immeubles à usage commercial

Canton, Adresse, Commune	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
AG, Zürcherstrasse 1, 5A, Baden	4'291'062.40	4'010'000.00	3'616'000.00	237'935.10
BL, Niederbergstrasse 1, Reinach	19'813'802.55	19'710'000.00	24'918'000.00	1'074'395.85
GE, Université 4, 6, Genève	39'233'561.01	39'160'000.00	32'000'000.00	274'265.00
GE, Av. Eugène-Pittard 34, Genève	35'428'365.98	37'970'000.00	7'009'503.00	1'327'204.45
VD, Av. de Chailly 2, Lausanne	4'890'476.63	4'910'000.00	3'233'552.00	236'876.00
VD, Grand-Rue 90, 92, Montreux	41'228'244.18	43'630'000.00	38'723'062.00	2'079'470.70
VS, Route du Léman 29, Saxon	22'137'392.70	25'320'000.00	18'000'000.00	416'668.00

Récapitulation

Type	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Terrains à bâtir (y.c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	29'788'906.17	30'844'462.54	6'747'000.00	—
Immeubles d'habitation	260'313'490.24	266'140'000.00	227'006'915.00	12'944'039.80
Immeubles d'habitation en droit de superficie	50'601'897.92	59'000'000.00	81'700'000.00	4'690'672.65
Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)	20'058'552.83	20'330'000.00	13'770'193.00	1'129'419.35
Immeubles à usage mixte	114'500'753.58	115'440'000.00	103'900'937.00	6'267'569.13
Immeubles à usage commercial	167'022'905.45	174'710'000.00	127'500'117.00	5'646'815.10
Totaux	642'286'506.19	666'464'462.54	560'625'162.00	30'678'516.03

Le fonds en bref

Chiffres résumés

CHF	au 31.03.2014	au 31.03.2013
Fortune totale	671'310'484.34	564'055'287.65
Fortune nette du fonds	437'901'812.34	347'860'712.80
Valeur vénale estimée des immeubles	666'464'462.54	555'127'750.00

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
2013/2014	3'831'618	437'901'812.34	① 114.29	3.80	—	3.80
2012/2013	3'065'295	347'860'712.80	① 113.38	3.80	—	3.80
2011/2012	2'452'236	273'464'741.87	① 111.52	3.80	—	3.80
2010/2011	1'471'342	158'531'360.70	① 107.75	3.75	—	3.75
2009/2010	980'895	108'324'335.96	110.43	3.75	—	3.75
2008/2009	878'071	94'605'119.75	107.74	2.00	—	2.00

① VNI calculée après distribution

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	2013/2014	2012/2013
Quote-part de perte sur loyers	② 7.56 %	3.64 %
Coefficient d'endettement	32.52 %	37.18 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.22 %	66.69 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0.86 %	0.97 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF NAV)	1.34 %	1.43 %
Rentabilité des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	3.61 %	5.08 %
Rendement sur distribution	3.10 %	2.97 %
Coefficient de distribution	103.27 %	99.45 %
Agio/disagio au 31.03	7.36 %	12.79 %
Rendement de placement	4.06 %	5.17 %

② dont 4.19 % de vacants dus à des rénovations

Performance du fonds Realstone Swiss Property (dividende réinvesti)

	2014 ③	2013	Depuis création du fonds ④	Exercice Comptable 2013/2014
Realstone Swiss Property	3.38 %	- 3.67 %	59.29 %	0.06 %
swx Immobilienfonds Index ⑤	3.69 %	- 2.76 %	38.79 %	2.09 %

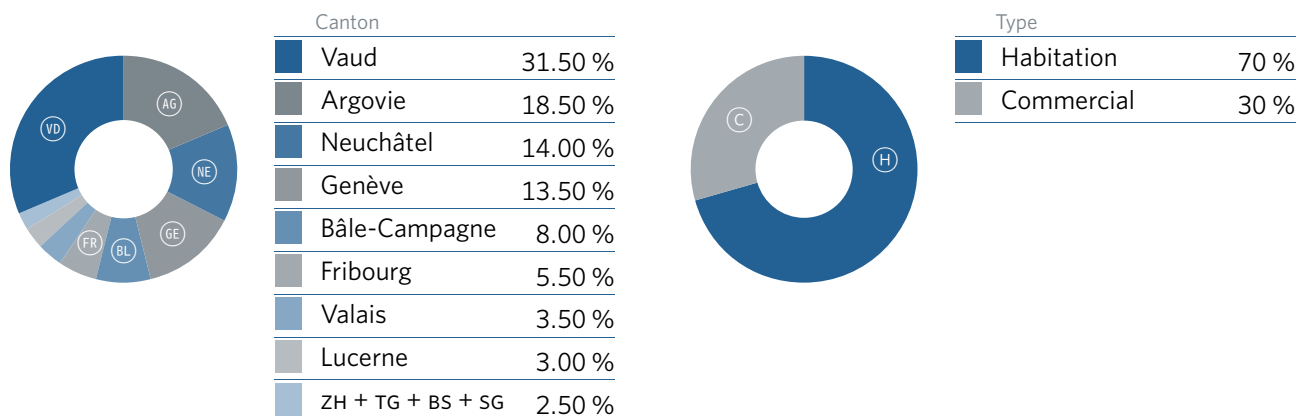
③ du 1er janvier au 31 mars 2014

④ du 25 juin 2008 au 31 mars 2014 (performance cumulative)

⑤ 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. 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.

Répartition des états locatifs par canton et par type



Au 31 mars 2014, aucun locataire ne représente plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds.

RSP

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
info@realstone.ch

