REALSTONE

SWISS PROPERTY FUND

N° ISIN CH0039415010 / SYMBOLE SIX RSPF

RAPPORT ANNUEL N°5

AU 31 MARS 2013

REALSTONE

0 %

Impôts immobiliers chez l’investisseur

Sommaire

Introduction	3
Message du président	5
Organisation	7
Rapport annuel de l'exercice 2012 – 2013	9
Compte de fortune	14
Compte de résultat	15
Engagements hypothécaires	16
Taux de rémunération	18
Distribution du dividende	18
Liste des achats et des ventes d'avoirs durant l'exercice	19
Inventaire de la fortune du fonds	20
Présentation des immeubles	22
Le fonds en bref	27
Rapport de l'organe de révision	28

Imprimé sur papier écologique FSC

CHF 3.80

Distribution de dividende net d’impôt

Introduction

Realstone Swiss Property est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse ouvert au public. Le contrat de fonds a été établi par *Realstone* SA, à Lausanne, en sa qualité de direction de fonds, avec la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire.

Autorisé par la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds, conformément aux tâches qui lui sont dévolues de par la loi et le contrat de fonds.

Direction

Realstone SA
Av. du Théâtre 7
CH-1005 Lausanne

Banque Dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH-1001 Lausanne

CHF 564’055’288.–

Fortune totale du fonds au 31 mars 2013

Message du président

Le présent rapport annuel marque le cinquième exercice du fonds Realstone Swiss Property qui m'amène naturellement à la rétrospective de son histoire.

Lors du lancement du fonds en juin 2008, notre objectif était de constituer un parc immobilier de qualité pour nos investisseurs avec des immeubles diversifiés en Suisse permettant la distribution de rendements stables.

Le projet pouvait paraître ambitieux pour une jeune entreprise qui devait encore faire ses preuves et réaliser ses objectifs dans une période où la crise sur les marchés financiers débutait et le marché immobilier paraissait déjà tendu.

Cependant, le travail d'analyse immobilière effectué par notre équipe en amont durant les deux années qui ont précédé le lancement du fonds, les visites d'immeubles dans les 26 cantons du pays, les négociations avec leurs propriétaires, nous donnaient l'avantage d'une vision concrète du marché.

Traversant les barrières imaginaires linguistiques et culturelles de notre pays, nous déterminions le canton d'Argovie, pourtant délaissé par de nombreux investisseurs institutionnels, comme le triangle d'or immobilier helvétique situé entre les villes de Berne, Bâle et Zürich.

Nous pouvions ainsi présenter un parc immobilier de qualité pour le lancement du fonds. Depuis lors, le canton d'Argovie, situé au centre de notre triangle d'or, connaît une excellente croissance de ses valeurs immobilières.

Dès le début, nous pouvions compter sur le soutien de nos investisseurs tout en essayant de comprendre leurs besoins.

Le parc immobilier du fonds s'est étoffé dans le cadre d'une croissance maîtrisée et une diversification géographique adéquate permettant de renforcer une distribution régulière de dividendes.

Aujourd'hui, je suis heureux de constater que le même esprit d'entreprise des débuts anime nos équipes, afin de continuer notre mission et de donner une évolution saine et performante au fonds Realstone Swiss Property.

Esteban Garcia,
Président du Conseil d'administration de Realstone SA

CHF 113.48

VNI du fonds au 31 mars 2013

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. Thierry Wacker	Directeur, compliance officer marché, licencié HEI, Genève
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. Paul-Henri Juillerat	Architecte ETS UTS, Lausanne
M. Hans Enderli	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

59.17 %

Performance du fonds depuis sa création

(dividendes réinvestis et performance cumulative)

Fortune

La fortune totale du fonds Realstone Swiss Property atteint au 31 mars 2013 le montant de CHF 564'055'288.– contre CHF 450'696'398.– l'année précédente. Cette croissance résulte essentiellement du succès de l'augmentation de capital réalisée en avril 2012 qui a permis au fonds d'acquérir neuf biens immobiliers pour un montant total de CHF 91'057'681.– D'autre part, le coefficient d'endettement a été maintenu à 37 %, soit au même niveau que l'année précédente.

Au 31 mars 2013, la valeur nette d'inventaire (VNI) de la part s'élève à CHF 113.48 et progresse de 1.8 %, ou CHF 1.97 par part, en comparaison à l'année précédente. Il est important de relever que la VNI a été calculée après la distribution anticipée du dividende de CHF 3.80 net par part, réalisée le 21 mars 2013.

La progression de la VNI résulte d'une part de l'évolution favorable du marché immobilier prise en compte par les experts dans les estimations des immeubles, et d'autre part de la mise en valeur des bâtiments par une politique de rénovation consistant à améliorer l'efficience énergétique et exploiter la réserve locative.

Résultat de l'exercice

Les revenus totaux sont en hausse de 18.4 %, ou CHF 4'357'895.– par rapport à l'exercice précédent pour atteindre CHF 28'058'057.– au 31 mars 2013. Cette augmentation est essentiellement générée par les revenus locatifs supplémentaires des nouveaux biens acquis.

Le total des charges est en progression de 15.9 % par rapport à l'exercice précédent et atteint CHF 16'345'592.– au 31 mars 2013. En proportion des revenus totaux, ces charges totales passent à 58.3 % au 31 mars 2013, contre 59.5 % l'année précédente. L'effort se situe essentiellement sur les charges d'administration des immeubles et les charges d'entretien et de réparations qui représentent ensemble 23.2 % des revenus locatifs de l'exercice, contre 25.0 % l'année précédente. Les impôts directs s'élèvent à CHF 3'300'313.– au 31 mars 2013 et représentent 11.8 % du total des revenus. La quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER) s'améliore à 0.97 %, contre 0.98 % l'année précédente.

La hausse contrôlée du total des charges, proportionnellement moins élevée que la progression des revenus, implique une hausse du résultat net de 22.1 % par rapport à l'année précédente. Le résultat net de l'exercice s'élève à CHF 11'712'465.–.

Stabilité du rendement de placement

Depuis sa création, le fonds Realstone Swiss Property assure un rendement de placement annuel moyen de 5.77 % grâce notamment à la distribution d'un dividende régulier qui s'élève à CHF 3.80 net par part pour l'exercice 2012-2013. La distribution régulière aux porteurs de parts fait partie des objectifs clés du fonds. Grâce notamment aux nouvelles acquisitions, cette distribution régulière reste assurée pour les investisseurs.

Fiscalité

Le fonds Realstone Swiss Property détient ses immeubles en propriété foncière directe. À ce titre, les revenus et la fortune liés aux immeubles sont assujettis à l'imposition auprès du fonds lui-même, qui bénéficie de taux d'imposition généralement plus favorables que des contribuables ordinaires (personnes physiques ou sociétés) et sont en revanche exonérés d'impôts chez les porteurs de parts. Ces revenus sont également versés sans prélèvement préalable de l'impôt anticipé. Seuls les revenus mobiliers, ainsi que la composante mobilière de la fortune du fonds, sont soumis à l'impôt auprès des porteurs de parts.

Pour l'exercice sous revue, la distribution de CHF 3.80 par part intervenue en date du 21 mars 2013 provient exclusivement de revenus immobiliers et n'est dès lors soumise à aucune imposition auprès de l'investisseur. De plus, la vente du droit préférentiel de souscription par les investisseurs n'ayant pas participé à l'augmentation de capital du mois d'avril 2012 constitue un gain en capital non imposable.

En matière d'impôts sur la fortune ou sur le capital, la valeur fiscale déterminante pour la période fiscale 2012 s'élève à CHF 0.86 par part, à mettre en relation avec un cours de clôture de CHF 132.40 au 31 décembre 2012. L'attestation officielle de l'Administration fédérale des contributions (AFC) justifiant les éléments précités est disponible en téléchargement sur le site *www.realstone.ch*.

Indépendance comme principe clé

La direction de fonds Realstone est entièrement indépendante et exerce ainsi une maîtrise totale sur les immeubles et les terrains qu'elle acquiert. Sa gestion est par conséquent dénuée de tout conflit d'intérêt envers des tiers. Cet état de fait représente un avantage déterminant pour l'investisseur qui se traduit par une gestion transparente du fonds et des immeubles gérés.

Dans cette logique, Realstone apporte un soin particulier à la rénovation de ses objets afin d'assurer la pérennité de son portefeuille d'immeubles.

Parc immobilier

Suite aux nouvelles acquisitions de l'exercice, le fonds se compose au 31 mars 2013 de quarante-et-un biens immobiliers représentant une valeur vénale de CHF 555.1 millions. Les nouveaux immeubles acquis apporteront au fonds un état locatif supplémentaire de CHF 4.4 millions.

En début d'exercice, deux immeubles ont été acquis dans le canton de Vaud. Ces derniers viennent renforcer la stratégie « Value added » du fonds avec des biens situés au centre des villes d'Yverdon-les-Bains et Aigle.

Le fonds a acquis ensuite un immeuble, situé à l'avenue Eugène-Pittard 34 à Genève, au cœur d'un quartier verdoyant et proche du plateau de Champel. Ce magnifique bâtiment commercial est au bénéfice d'un bail indexé de 15 ans avec une clinique privée de la place.

Dans une perspective de diversification géographique, le fonds a acquis quatre nouveaux immeubles situés dans la région bâloise. Deux des immeubles sont situés au centre-ville de Bâle et les deux autres dans sa périphérie, bien desservie par les transports publics. Les immeubles résidentiels situés à Hochstrasse 66 à Bâle et Therwilerstrasse 10-12 à Münchenstein sont actuellement en cours de rénovation complète. La livraison de ces immeubles est prévue à fin novembre 2013.

D'autre part, le fonds a acquis deux immeubles résidentiels situés dans le quartier du Schoenberg à Fribourg, à proximité d'écoles et de commerces. Cette acquisition inclut une parcelle à développer située entre les deux immeubles.

Enfin, le fonds dispose d'un droit de préemption sur l'achat d'une clinique médicalisée sur la commune de Saxon pour un montant total de CHF 20 millions. Un acompte de CHF 5 millions a déjà été déposé auprès d'un notaire. Il est reflété dans les comptes annuels sous la rubrique « Autres actifs » (page 14).

Ces nouvelles acquisitions viennent d'une part renforcer la stratégie « Core » et « Value added » du fonds avec des immeubles situés au centre des villes ou dans des périphéries desservies par les transports publics. D'autre part, elles accentuent la diversification géographique du fonds.

Mise en valeur du parc immobilier et développement de projets

La stratégie du fonds consiste à investir dans un but de mise en valeur des biens et de conservation à long terme ainsi que dans une perspective de développement durable. Dans ce cadre, le fonds réalise avec l'aide d'architectes un travail d'analyse et de rénovation aux fins d'améliorer l'efficience énergétique des bâtiments.

Pour illustrer ces propos, le fonds a réalisé une étude détaillée, pour l'immeuble situé à Lenzburgerstrasse 1-5 à Wildegg. Un raccordement au chauffage à distance local, le changement des fenêtres et l'amélioration de l'isolation thermique de l'enveloppe de l'immeuble permettrait au fonds de réduire sa consommation d'énergie fossile non-renouvelable.

Le fonds réalise également, au gré des rotations de locataires, des rénovations ponctuelles sur les immeubles au bénéfice d'une réserve locative. L'immeuble sis General Guisan-Strasse 37-45 à Aarau est un excellent exemple avec la rénovation durant l'exercice de 7 appartements sur un total de 71. L'état locatif progresse ainsi de 6.1 % par rapport à l'exercice précédent. Le nombre total d'appartements rénovés s'élève à 23 au 31 mars 2013. De même, pour les immeubles situés à Bugnon 6-10 à Lausanne où la rénovation continue des appartements à chaque rotation de locataire a permis d'améliorer l'état locatif de 5.7 % par rapport à l'exercice précédent.

Suite au départ planifié en décembre 2012 de l'unique locataire du bâtiment sis à la place de l'Université 4-6 à Genève, une rénovation complète est en cours. Elle vise à

offrir aux futurs locataires des locaux modulables et parfaitement adaptés aux besoins technologiques et de confort actuels. L'entrée des premiers locataires est prévue en août 2013.

Un autre axe d'investissement des capitaux du fonds est le développement de projets immobiliers dans le but d'exploiter au maximum les potentiels constructibles des biens-fonds. À titre d'exemple, les deux nouvelles acquisitions bâloises font l'objet d'un projet de rénovation totale, comme indiqué précédemment, et apporteront au fonds un revenu locatif complémentaire de plus de CHF 600'000.–.

Endettement

À la suite des nouvelles acquisitions de biens immobiliers, le taux d'endettement, qui s'élève à 37 % au 31 mars 2013, est stable par rapport à l'année précédente. Toutes les acquisitions sont effectuées sans reprise d'hypothèque permettant ainsi à la direction du fonds d'élaborer sa propre stratégie de gestion de la dette et de bénéficier ainsi des taux historiquement bas actuellement en vigueur.

Le taux moyen pondéré des engagements hypothécaires du fonds passe de 1.99 % au 31 mars 2012 à 1.76 % au 31 mars 2013.

Perspectives

Le marché immobilier résidentiel reste solide, malgré une évolution plus calme que les années précédentes. Suite à une intense activité de construction de nouveaux logements en 2012, l'offre devrait freiner la hausse des loyers.

La direction de fonds se focalisera durant l'année à venir sur l'exploitation du potentiel d'investissement identifié sur le parc d'immeubles existants : par le développement de projets immobiliers, la construction d'étages supplémentaires et des travaux de rajeunissement visant à améliorer leur rentabilité.

Grâce aux dernières acquisitions et à un travail de fond pour la mise en valeur du parc immobilier, l'état locatif total progresse de 18.3 % pour atteindre plus de CHF 31.1 millions au 31 mars 2013. En outre, la mise en valeur du parc représente une progression de l'état locatif de 1.6 % par rapport à l'année précédente, malgré un environnement avec une tendance de baisse des taux d'intérêts. Cette hausse réjouissante de l'état locatif permettra de consolider le potentiel de distribution des revenus aux porteurs de parts.

La direction de fonds va poursuivre sa stratégie d'investissement visant à acquérir, gérer et optimiser un portefeuille d'immeubles dans un but de conservation et de mise en valeur des biens à long terme situés dans les régions les plus attractives de Suisse.

La répartition géographique des biens se traduit par une composante « Core » de 50 % dans des immeubles situés dans des grands centres urbains, d'une composante « Value added » de 30 % dans des immeubles situés en périphérie de grandes villes et d'une composante « Opportunistic » de 20 % dans des immeubles acquis en vue d'exploiter un potentiel de rendement supérieur à la moyenne du marché.

La direction de fonds continue également l'analyse de son parc immobilier dans une perspective de développement durable avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

L'ensemble des mesures prises par la direction de fonds visent à optimiser la gestion du parc immobilier dans un but de conservation et de mise en valeur des biens à long terme.

Quote-part de perte sur loyers

La quote-part de perte sur loyers est composée des objets vacants mis en location, des objets vacants pour cause de rénovation et des pertes sur débiteurs. Le taux de perte sur loyers du fonds passe de 3.0 % au 31 mars 2012 à 3.6 % au 31 mars 2013. Cette progression résulte essentiellement de la rénovation d'appartements dans les immeubles sis à Montchoisy 7 à Genève, Bruggerstrasse 44 à Baden et General Guisan-Strasse 37-45 à Aarau. Sans la prise en compte de ces biens, la quote-part de perte sur loyers serait réduite à 2.9 %.

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 4.11 %. 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.

1.76 %

Taux d’intérêt hypothécaire moyen du fonds

Compte de fortune

CHF	au 31.03.2013	au 31.03.2012
Actifs		
Avoirs à vue	1'901'019.32	1'364'087.39
Immeubles		
Immeubles d'habitation	217'697'750.00	190'460'000.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie	57'000'000.00	55'000'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	20'450'000.00	20'480'000.00
Immeubles à usage mixte	114'080'000.00	94'710'000.00
Immeubles à usage commercial	145'900'000.00	86'440'000.00
Total immeubles	**555'127'750.00**	**447'090'000.00**
Autres actifs	7'026'518.33	2'242'310.85
Total des actifs	**564'055'287.65**	**450'696'398.24**
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	206'371'077.65	167'749'461.25
Autres engagements	9'824'403.20	9'729'638.12
Total des passifs	**216'195'480.85**	**177'479'099.37**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	347'859'806.80	273'217'298.87
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	906.00	247'443.00
Fortune nette	**347'860'712.80**	**273'464'741.87**
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	273'464'741.87	158'531'360.70
Distribution	– 11'648'121.00	– 9'318'496.80
Solde des mouvements de parts	68'356'078.50	105'740'373.20
Résultat total	17'688'013.42	18'511'504.77
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	**347'860'712.79**	**273'464'741.87**
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Situation en début d'exercice	2'452'236	1'471'342
Parts émises	613'059	980'894
Parts rachetées	—	—
Situation en fin d'année	**3'065'295**	**2'452'236**
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	**113.48** [1]	**111.52** [2]
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 3.80 du 21 mars 2013
② VNI calculée après distribution de CHF 3.80 du 19 mars 2012

Compte de résultat

CHF	01.04.2012 – 31.03.2013	01.04.2011 – 31.03.2012
Revenus		
Revenus locatifs	27'581'533.10	23'007'567.48
Autres revenus	473'982.95	685'675.41
Intérêts bancaires	2'541.27	6'919.69
Total des produits	**28'058'057.32**	**23'700'162.58**
Charges		
Intérêts hypothécaires	3'380'586.43	3'109'825.51
Autres intérêts passifs	183.85	1'443.85
Entretien et réparations	2'283'030.19	2'124'902.15
Administration des immeubles :		
Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	2'473'923.44	2'252'916.33
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'643'929.91	1'382'769.54
Impôts directs	3'300'313.15	2'829'771.00
Frais d'évaluation et de révision	204'354.80	150'411.80
Frais bancaires	88'156.11	74'801.71
Frais de publication, d'impression, autres	54'186.00	—
Rémunération réglementaire à la direction	2'714'582.45	2'076'140.69
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	202'346.03	102'017.63
Total des charges	**16'345'592.36**	**14'105'000.21**
Résultat		
Résultat net	**11'712'464.96**	**9'595'162.37**
Gains / Pertes de capital réalisés	—	916'500.00
Résultat réalisé	**11'712'464.96**	**10'511'662.37**
Gains / Pertes de capital non réalisés (variation)	5'975'548.46	7'999'842.40
Résultat de l'exercice	**17'688'013.42**	**18'511'504.77**
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	11'712'464.96	10'511'662.37
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	1'739'097.03	545'931.46
Résultat disponible pour être réparti	**13'451'561.99**	**11'057'593.83**
Distribution en capital	—	—
Distribution revenus	11'648'121.00	9'318'496.80
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs ou déja versé	**11'648'121.00** [1]	**9'318'496.80** [2]
Report à nouveau	1'803'440.99	1'739'097.03

① *Distribué en date du 21 mars 2013*
② *Distribué en date du 19 mars 2012*

Engagements hypothécaires

Détail des dettes hypothécaires

Type	CHF	Taux	Échéance
Variable	1'300'000.00	1.05 %	–
Variable	2'968'000.00	0.80 %	–
Variable	19'000'000.00	0.80 %	–
Variable	25'300'000.00	0.80 %	–
Variable	5'969'000.00	0.80 %	–
Variable	6'000'000.00	0.80 %	–
Variable	2'000'000.00	0.80 %	–
Variable	2'800'000.00	0.80 %	–
Variable	2'000'000.00	0.80 %	–
Variable	5'940'000.00	0.80 %	–
Variable	5'037'000.00	0.77 %	–
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	1.01 %	–
Fixe	5'600'000.00	2.70 %	04.12.2013
Fixe	8'000'000.00	2.58 %	30.06.2014
Fixe	170'000.00	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	520'000.00	2.56 %	30.09.2016
Fixe	1'295'000.00	3.12 %	31.12.2016
Fixe	5'499'000.00	3.90 %	28.02.2017
Fixe	10'226'395.85	2.95 %	06.05.2017
Fixe	11'000'000.00	2.60 %	30.11.2020
Fixe	3'566'681.80	1.93 %	31.03.2022
Total	**206'371'077.65**	**1.76 %**	

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Type	CHF	Taux	Échéance
Variable	16'000'000.00	0.68 %	07.04.2012
Variable	33'039'000.00	0.68 %	07.04.2012
Variable	8'000'000.00	2.85 %	21.05.2012
Total	**57'039'000.00**		

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 %	0.54 %
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	3.00 %	2.46 %
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 de CHF 3.80 par part, soit un montant total de CHF 11'648'121.– a été payée le 21 mars 2013 pour l'exercice clos au 31 mars 2013.

Coupon n° 10 provenant du rendement de la fortune immobilière :	CHF 3.80 par part

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

Achats

Immeubles d'habitation

Canton/Commune – Adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Canton de Bâle-Campagne		
Münchenstein – Therwilerstrasse 10, 12	14.02.2013	3'900'000.00
Canton de Bâle-Ville		
Bâle – Hochstrasse 66	19.02.2013	1'350'000.00
Canton de Fribourg		
Fribourg – Av. Jean-Marie-Musy 3	01.10.2012	8'850'000.00
Fribourg – Av. Jean-Marie-Musy 5	01.03.2013	6'300'000.00

Immeubles à usage mixte

Canton/Commune – Adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Canton de Bâle-Ville		
Bâle – Maulbeerstrasse 31	31.07.2012	3'450'000.00
Canton de Vaud		
Aigle – Rue Margencel 27–31	01.07.2012	7'300'000.00
Yverdon-les-Bains – Rue St-Roch 4–8 / Rue de la Plaine 53	01.07.2012	7'650'000.00

Immeubles commerciaux

Canton/Commune – Adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
Canton de Bâle-Campagne		
Reinach – Niederbergstrasse 1	01.10.2012	19'000'000.00
Canton de Genève		
Genève – Av. Eugène-Pittard 34	16.08.2012	33'257'681.00

Récapitulation

	Prix d'achat CHF
Immeubles d'habitation	20'400'000.00
Immeubles à usage mixte	18'400'000.00
Immeubles à usage commercial	52'257'681.00
Total achats	**91'057'681.00**

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1er avril 2012 au 31 mars 2013.

Inventaire de la fortune du fonds

2012–2013

Immeubles d'habitation

CHF

Canton/Commune – Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie				
Aarau – General Guisan-Strasse 37–45	17'979'002.43	17'970'000.00	13'078'000.00	873'974.20
Lenzburg – Markmatte 1–18	26'978'496.11	26'160'000.00	25'519'000.00	1'485'133.25
Wildegg – Lenzburgerstrasse 1-5 A	9'745'052.74	9'460'000.00	10'096'000.00	624'288.60
Wildegg – Bruggerstrasse 7	998'381.36	1'800'000.00	1'152'000.00	—
Canton de Bâle-Campagne				
Münchenstein – Therwilerstrasse 10, 12	4'017'000.00	4'017'000.00	3'580'000.00	—
Canton de Bâle-Ville				
Bâle – Hochstrasse 66	1'410'750.00	1'410'750.00	2'028'000.00	—
Canton de Fribourg				
Corminboeuf – Rue du Centre 32	2'115'117.40	2'360'000.00	2'260'300.00	118'064.00
Fribourg – Av. Jean-Marie-Musy 3	9'396'899.70	9'360'000.00	5'982'300.00	233'111.00
Fribourg – Av. Jean-Marie-Musy 5	6'492'580.80	6'660'000.00	7'406'600.00	27'897.00
Canton de Genève				
Genève – Av. Montchoisy 7	7'909'979.62	8'700'000.00	7'200'000.00	488'301.00
Genève – Ch. de Mon-Soleil 1A	6'252'661.20	6'400'000.00	5'800'000.00	296'570.00
Meyrin – Champs-Fréchets 20	4'895'561.00	5'000'000.00	4'750'000.00	239'101.00
Meyrin – Champs-Fréchets 24	5'961'444.00	5'830'000.00	5'500'000.00	287'289.00
Meyrin – Rue Gilbert 7	7'780'945.00	8'050'000.00	7'800'000.00	451'101.00
Canton de Vaud				
Chavannes-près-Renens – Blancherie 46	14'449'274.06	14'760'000.00	12'261'754.00	897'891.95
Crissier – Rue du Jura 4	11'521'969.80	12'510'000.00	9'846'800.00	618'349.85
Lausanne – Rue du Bugnon 6–10	8'654'171.24	10'230'000.00	10'667'205.00	565'408.55
Lausanne – Ch. des Rosiers 2	5'575'588.54	5'670'000.00	4'522'872.00	365'524.80
Lausanne – Ch. des Rosiers 3	8'618'801.32	8'720'000.00	5'334'338.00	450'362.05
Lausanne – Ch. des Rosiers 4	7'706'813.66	7'910'000.00	7'228'697.00	481'158.50
Lausanne – Ch. des Rosiers 5	7'085'770.89	7'560'000.00	5'189'374.00	445'608.80
Lausanne – Rue de l'Industrie 9, 11	7'989'415.06	8'720'000.00	7'993'179.00	501'228.15
Puidoux – Ch. de Publoz 13, 15	21'848'168.16	20'920'000.00	15'642'246.00	1'183'407.65
Vevey – Rue des Marronniers 8,10	6'836'250.00	7'520'000.00	5'416'359.00	424'483.65

Immeubles d'habitation en droit de superficie

CHF

Canton/Commune – Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton de Neuchâtel				
La Chaux-de-Fonds – L'Esplanade	49'256'469.18	57'000'000.00	81'832'000.00	4'483'314.60

Immeubles d'habitation en propriété par étage (PPE)

CHF

Canton/Commune – Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie				
Wildegg – Bruggerstrasse 9	19'865'824.56	20'450'000.00	13'770'193.00	1'170'497.05

Immeubles à usage mixte

CHF

Canton/Commune – Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie				
Baden – Bruggerstrasse 44	8'358'984.24	8'570'000.00	6'972'000.00	506'978.25
Wildegg – Bruggerstrasse 11	22'027'274.34	21'850'000.00	16'196'000.00	1'227'751.55
Canton de Bâle-Ville				
Bâle – Maulbeerstrasse 31	3'544'921.50	3'670'000.00	2'926'000.00	131'121.00
Canton de Fribourg				
Fribourg – Rte des Arsenaux 15	18'349'292.36	19'930'000.00	17'755'600.00	1'058'633.80
Canton de Lucerne				
Ebikon – Wydenhof	20'861'402.70	20'810'000.00	19'394'000.00	1'130'398.40
Canton de Vaud				
Aigle – Rue Margencel 27–31	7'784'550.00	7'580'000.00	6'213'228.00	262'679.00
Lausanne – Échallens 100, 102 / Avelines 1	17'912'288.42	18'400'000.00	22'399'527.00	1'046'872.00
Lausanne – Rte du Pavement 75	5'784'683.10	5'530'000.00	4'961'300.00	305'770.00
Yverdon – Rue St-Roch 4–8 / Plaine 53	8'212'130.00	7'740'000.00	6'956'069.00	296'407.00

Immeubles à usage commercial

CHF

Canton/Commune – Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Canton d'Argovie				
Baden – Zürcherstrasse 1, 5A	4'291'062.40	4'100'000.00	3'616'000.00	253'048.30
Canton de Bâle-Campagne				
Reinach – Niederbergstrasse 1	19'808'183.80	19'730'000.00	24'918'000.00	515'594.75
Canton de Genève				
Genève – Pl. de l'Université 4, 6	34'411'193.90	36'000'000.00	32'000'000.00	1'177'500.00
Genève – Av. Eugène-Pittard 34	35'502'506.43	37'930'000.00	7'009'503.00	685'297.40
Canton de Vaud				
Lausanne – Av. de Chailly 2	4'806'869.67	4'960'000.00	3'233'552.00	231'642.00
Montreux – Grand-Rue 90, 92	41'201'566.81	43'180'000.00	38'723'062.00	2'039'774.00

Récapitulation

CHF

	Prix de revient	Valeur vénale	Valeur incendie	Revenus locatifs
Immeubles d'habitation	212'220'094.09	217'697'750.00	186'255'024.00	11'058'254.00
Imm. Hab. en droit de superficie	49'256'469.18	57'000'000.00	81'832'000.00	4'483'314.60
Imm. Hab. en PPE	19'865'824.56	20'450'000.00	13'770'193.00	1'170'497.05
Immeubles à usage mixte	112'835'526.66	114'080'000.00	103'773'724.00	5'966'611.00
Immeubles à usage commercial	140'021'383.01	145'900'000.00	109'500'117.00	4'902'856.45
Totaux	**534'199'297.50**	**555'127'750.00**	**495'131'058.00**	**27'581'533.10**

Présentation des immeubles

Canton	Argovie
Ville	Aarau
Adresse	General Guisan-Str. 37–44
Logements	71
Commerces	0
Prix de revient	17'979'002.43
Etat locatif	1'030'968.60
Valeur vénale	17'970'000.00
Ratio EL / VV %	5.74 %

Canton	Argovie
Ville	Baden
Adresse	Bruggerstr. 44
Logements	30
Commerces	7
Prix de revient	8'358'984.24
Etat locatif	543'799.80
Valeur vénale	8'570'000.00
Ratio EL / VV %	6.35 %

Canton	Argovie
Ville	Baden
Adresse	Zürcherstr. 1, 5A
Logements	3
Commerces	5
Prix de revient	4'291'062.40
Etat locatif	246'333.00
Valeur vénale	4'100'000.00
Ratio EL / VV %	6.01 %

Canton	Argovie
Ville	Lenzburg
Adresse	Markmatte 1–18
Logements	122
Commerces	0
Prix de revient	26'978'496.11
Etat locatif	1'522'464.60
Valeur vénale	26'160'000.00
Ratio EL / VV %	5.82 %

Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstr. 11
Logements	38
Commerces	11
Prix de revient	22'027'274.34
Etat locatif	1'249'134.00
Valeur vénale	21'850'000.00
Ratio EL / VV %	5.72 %

Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstr. 9
Logements	54
Commerces	0
Prix de revient	19'865'824.56
Etat locatif	1'175'292.60
Valeur vénale	20'450'000.00
Ratio EL / VV %	5.75 %

Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Lenzburgerstr. 1–5 A
Logements	46
Commerces	2
Prix de revient	9'745'052.74
Etat locatif	618'659.40
Valeur vénale	9'460'000.00
Ratio EL / VV %	6.54 %

Canton	Bâle-Campagne
Ville	Reinach
Adresse	Niederbergstr. 1
Logements	16
Commerces	17
Prix de revient	19'808'183.80
Etat locatif	1'123'802.20
Valeur vénale	19'730'000.00
Ratio EL / VV %	5.70 %

Canton	Bâle-Ville
Ville	Bâle
Adresse	Maulbeerstr. 31
Logements	9
Commerces	1
Prix de revient	3'544'921.50
Etat locatif	196'938.00
Valeur vénale	3'670'000.00
Ratio EL / VV %	5.37 %

Canton	Fribourg
Ville	Corminboeuf
Adresse	Centre 32
Logements	9
Commerces	0
Prix de revient	2'115'117.40
Etat locatif	139'440.00
Valeur vénale	2'360'000.00
Ratio EL / VV %	5.91 %

Canton	Fribourg
Ville	Fribourg
Adresse	Arsenaux 15
Logements	37
Commerces	9
Prix de revient	18'349'292.36
Etat locatif	1'086'811.80
Valeur vénale	19'930'000.00
Ratio EL / VV %	5.45 %

Canton	Fribourg
Ville	Fribourg
Adresse	Jean-Marie-Musy 3
Logements	32
Commerces	0
Prix de revient	9'396'899.70
Etat locatif	468'472.20
Valeur vénale	9'360'000.00
Ratio EL / VV %	5.01 %

Canton	Fribourg
Ville	Fribourg
Adresse	Jean-Marie-Musy 5
Logements	32
Commerces	0
Prix de revient	6'492'580.80
Etat locatif	345'954.00
Valeur vénale	6'660'000.00
Ratio EL / VV %	5.19 %

Canton	Genève
Ville	Genève
Adresse	A. Eugène-Pittard 34
Logements	0
Commerces	1
Prix de revient	35'502'506.43
Etat locatif	1'455'808.20
Valeur vénale	37'930'000.00
Ratio EL / VV %	3.84 %

Canton	Genève
Ville	Genève
Adresse	Mon-Soleil 1A
Logements	12
Commerces	0
Prix de revient	6'252'661.20
Etat locatif	296'040.00
Valeur vénale	6'400'000.00
Ratio EL / VV %	4.63 %

Canton	Genève
Ville	Genève
Adresse	Montchoisy 7
Logements	24
Commerces	4
Prix de revient	7'909'979.62
Etat locatif	524'256.00
Valeur vénale	8'700'000.00
Ratio EL / VV %	6.03 %

Canton	Genève
Ville	Genève
Adresse	Université 4, 6
Logements	0
Commerces	1
Prix de revient	34'411'193.90
Etat locatif	1'507'225.45
Valeur vénale	36'000'000.00
Ratio EL / VV %	4.19 %

Canton	Genève
Ville	Meyrin
Adresse	Champs-Fréchet 20
Logements	12
Commerces	1
Prix de revient	4'895'561.00
Etat locatif	246'996.00
Valeur vénale	5'000'000.00
Ratio EL / VV %	4.94 %

Canton	Genève
Ville	Meyrin
Adresse	Champs-Fréchet 24
Logements	12
Commerces	2
Prix de revient	5'961'444.00
Etat locatif	290'424.00
Valeur vénale	5'830'000.00
Ratio EL / VV %	4.98 %

Canton	Genève
Ville	Meyrin
Adresse	Gilbert 7
Logements	26
Commerces	0
Prix de revient	7'780'945.00
Etat locatif	454'896.00
Valeur vénale	8'050'000.00
Ratio EL / VV %	5.65 %

Canton	Lucerne
Ville	Ebikon
Adresse	Wydenhof
Logements	28
Commerces	24
Prix de revient	20'861'402.70
Etat locatif	1'139'772.60
Valeur vénale	20'810'000.00
Ratio EL / VV %	5.48 %

Canton	Neuchâtel
Ville	La Chaux-de-Fonds
Adresse	Esplanade
Logements	294
Commerces	6
Prix de revient	49'256'469.18
Etat locatif	4'772'688.89
Valeur vénale	57'000'000.00
Ratio EL / VV %	8.37 %

Canton	Vaud
Ville	Aigle
Adresse	Margencel 27–31
Logements	21
Commerces	2
Prix de revient	7'784'550.00
Etat locatif	420'720.00
Valeur vénale	7'580'000.00
Ratio EL / VV %	5.55 %

Canton	Vaud
Ville	Chavannes-près-Renens
Adresse	Blancherie 46
Logements	77
Commerces	0
Prix de revient	14'449'274.06
Etat locatif	944'376.00
Valeur vénale	14'760'000.00
Ratio EL / VV %	6.40 %

Canton	Vaud
Ville	Crissier
Adresse	Jura 4
Logements	55
Commerces	3
Prix de revient	11'521'969.80
Etat locatif	651'444.00
Valeur vénale	12'510'000.00
Ratio EL / VV %	5.21 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Chailly 2
Logements	10
Commerces	3
Prix de revient	4'806'869.67
Etat locatif	242'664.00
Valeur vénale	4'960'000.00
Ratio EL / VV %	4.89 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Bugnon 6-10
Logements	46
Commerces	7
Prix de revient	8'654'171.24
Etat locatif	598'872.00
Valeur vénale	10'230'000.00
Ratio EL / VV %	5.85 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Echallens 100, 102
Logements	80
Commerces	1
Prix de revient	17'912'288.42
Etat locatif	1'058'940.00
Valeur vénale	18'400'000.00
Ratio EL / VV %	5.76 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Industrie 9, 11
Logements	37
Commerces	5
Prix de revient	7'989'415.06
Etat locatif	515'484.00
Valeur vénale	8'720'000.00
Ratio EL / VV %	5.91 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Pavement 75
Logements	15
Commerces	1
Prix de revient	5'784'683.10
Etat locatif	313'360.00
Valeur vénale	5'530'000.00
Ratio EL / VV %	5.67 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Rosiers 2
Logements	30
Commerces	4
Prix de revient	5'575'588.54
Etat locatif	381'720.00
Valeur vénale	5'670'000.00
Ratio EL / VV %	6.73 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Rosiers 3
Logements	36
Commerces	2
Prix de revient	8'618'801.32
Etat locatif	477'960.00
Valeur vénale	8'720'000.00
Ratio EL / VV %	5.48 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Rosiers 4
Logements	44
Commerces	6
Prix de revient	7'706'813.66
Etat locatif	505'452.00
Valeur vénale	7'910'000.00
Ratio EL / VV %	6.39 %

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Rosiers 5
Logements	37
Commerces	2
Prix de revient	7'085'770.89
Etat locatif	465'480.00
Valeur vénale	7'560'000.00
Ratio EL / VV %	6.16 %

Canton	Vaud
Ville	Montreux
Adresse	Grand-Rue 90, 92
Logements	10
Commerces	2
Prix de revient	41'201'566.81
Etat locatif	2'094'657.60
Valeur vénale	43'180'000.00
Ratio EL / VV %	4.85 %

Canton	Vaud
Ville	Puidoux
Adresse	Publoz 13, 15
Logements	71
Commerces	0
Prix de revient	21'848'168.16
Etat locatif	1'226'436.00
Valeur vénale	20'920'000.00
Ratio EL / VV %	5.86 %

Canton	Vaud
Ville	Vevey
Adresse	Marronniers 8, 10
Logements	30
Commerces	0
Prix de revient	6'836'250.00
Etat locatif	425'652.00
Valeur vénale	7'520'000.00
Ratio EL / VV %	5.66 %

Canton	Vaud
Ville	Yverdon-les-Bains
Adresse	St-Roch 4–8 / Plaine 53
Logements	13
Commerces	4
Prix de revient	8'212'130.00
Etat locatif	407'184.00
Valeur vénale	7'740'000.00
Ratio EL / VV %	5.26 %

Projets de construction

Canton	Argovie
Ville	Wildegg
Adresse	Bruggerstr. 7

Canton	Bâle-Campagne
Ville	Münchenstein
Adresse	Therwilerstr. 10, 12

Canton	Bâle-Ville
Ville	Bâle
Adresse	Hochstr. 66

REALSTONE
SUI 7
REALSTONE

Le fonds en bref

Chiffres résumés

CHF	au 31.03.2013	au 31.03.2012
Fortune totale	564'055'287.65	450'696'398.24
Fortune nette du fonds	347'860'712.80	273'464'741.87
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	555'127'750.00	447'090'000.00

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
2011/2012	2'452'236	273'464'741.87	111.52 [1]	3.80	—	3.80
2012/2013	3'065'295	347'860'712.80	113.48 [2]	3.80	—	3.80

① VNI calculée après distribution de CHF 3.80 du 19 mars 2012
② VNI calculée après distribution de CHF 3.80 du 21 mars 2013

Indices calculés selon la directive de la SFA

	2012/2013	2011/2012
Quote-part de perte sur loyers	3.64 %	3.03 %
Coefficient d'endettement	37.18 %	37.52 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.69 %	67.53 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF)	0.97 %	0.98 %
Rentabilité des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	5.08 %	6.77 %
Rendement sur distribution	2.97 %	2.99 %
Coefficient de distribution	99.45 %	97.12 %
Agio/disagio au 31.03.	12.79 %	13.79 %
Rendement de placement	5.17 %	7.03 %

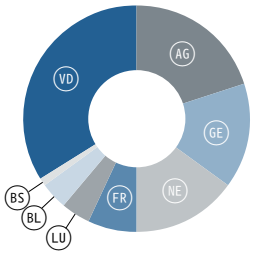
La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.
Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

Performance du fonds Realstone Swiss Property (dividende réinvesti)

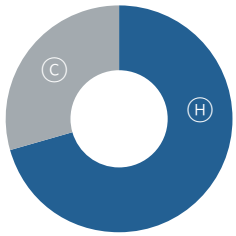
	2013 [3]	2012	Depuis création du fonds [4]	Exercice Comptable 2012/2013
Realstone Swiss Property	– 0.47 %	10.80 %	59.17 %	6.71 %
swx Immobilienfonds Index [5]	– 1.24 %	6.27 %	35.94 %	1.38 %

③ du 1er janvier au 31 mars 2013
④ du 25 juin 2008 au 31 mars 2013 (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.

Répartition des revenus locatifs par canton et par type



Canton	
Vaud	34 %
Argovie	20 %
Neuchâtel	15 %
Genève	15 %
Fribourg	7 %
Lucerne	4 %
Bâle-Campagne	4 %
Bâle-Ville	1 %



Type	
Habitation	71 %
Commercial	29 %

Au 31.03.2013, aucun locataire ne représente plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds.

Rapport de l'organe de révision

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels de Realstone Swiss Property Fund

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements Realstone Swiss Property comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 14 à 21, et 27) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2013

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 mars 2013 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Simona Terranova
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Raphaël Marclay
Expert-réviseur

Genève, le 24 juin 2013

25.15 %

Progression de la fortune totale du fonds sur l'exercice

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