

RDF

RDF REALSTONE DEVELOPMENT FUND

N° ISIN CH0109058716 / SYMBOLE SIX: RDF

RAPPORT SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2019 - NON AUDITÉ

REALSTONE



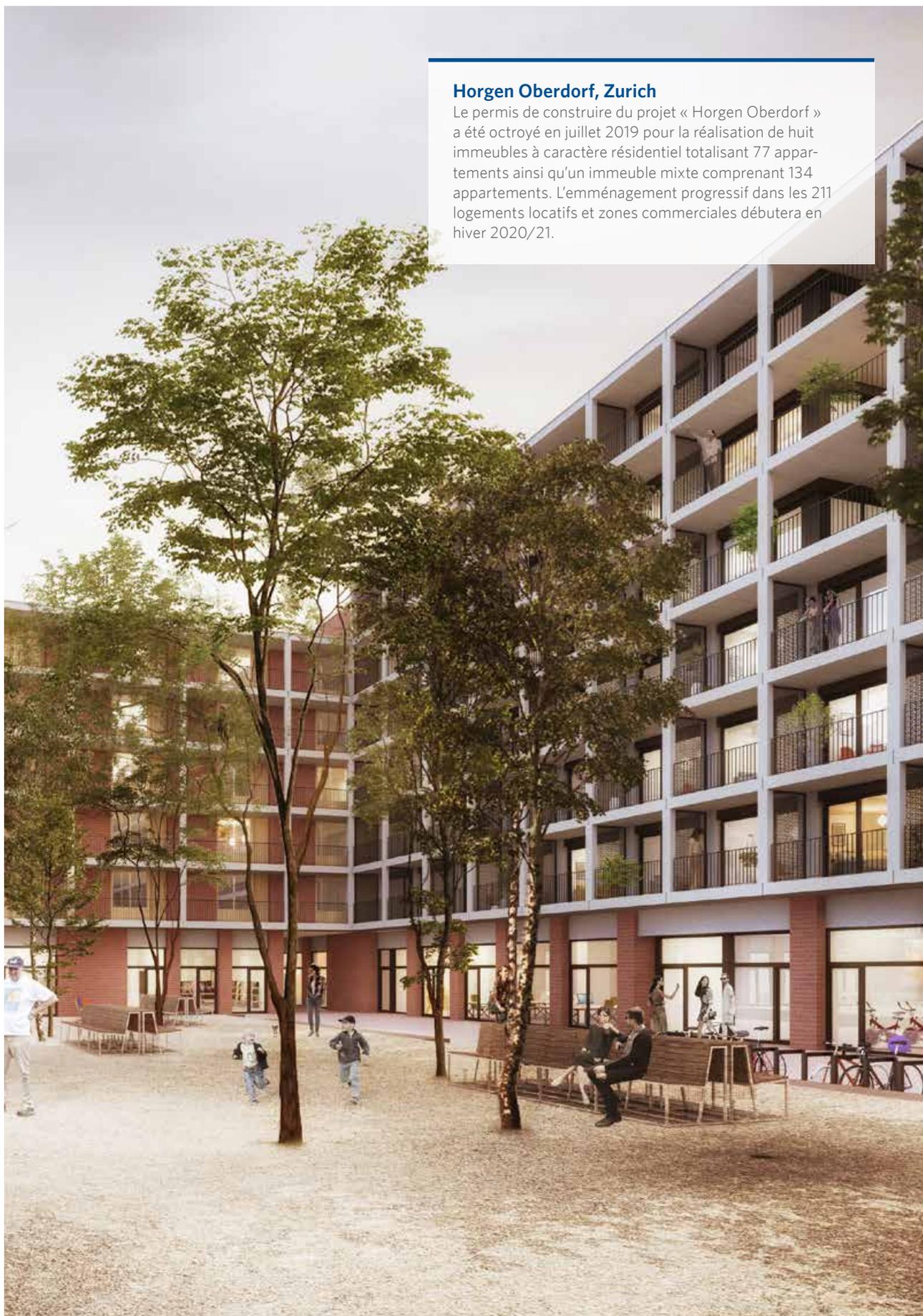


SOMMAIRE

- 05** Organisation
- 06** Le fonds en bref
- 07** Localisation des immeubles
- 08** Compte de fortune
- 09** Compte de résultat
- 10** Engagements hypothécaires
- 11** Événements postérieurs à la date du bilan
- 11** Taux de rémunération
- 12** Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)
- 14** Engagements de paiement contractuels
- 14** Liste des achats et des ventes d'avoirs durant la période
- 15** Inventaire de la fortune du fonds
- 16** Présentation des immeubles par canton

Horgen Oberdorf, Zurich

Le permis de construire du projet « Horgen Oberdorf » a été octroyé en juillet 2019 pour la réalisation de huit immeubles à caractère résidentiel totalisant 77 appartements ainsi qu'un immeuble mixte comprenant 134 appartements. L'emménagement progressif dans les 211 logements locatifs et zones commerciales débutera en hiver 2020/21.



ORGANISATION

Realstone Development Fund 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 du 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. Les décisions en matière de placement^① et la surveillance des gérances, ont été déléguées par Realstone SA à Solvalor fund management S.A.

Direction de fonds

Realstone SA, Av. d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Christian Niels, Président, Administrateur de Rilsa SA, régie immobilière, Lausanne

M^e Charles de Bavier, Vice-président, Avocat, associé de l'Etude Kellerhals Carrard, Genève

M. Johannes Ehrensperger, Architecte, associé du bureau CCHE Architecture et Design SA, Lausanne

Direction

M^{me} Sandra Pelichet Michel, Directrice Exécutive

M^{me} Violaine Augustin-Moreau, Directrice Exécutive

M^{me} Sara Luzòn Canto, Directrice Exécutive

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. Pascal Marazzi-de-Lima, MRICS, Architecte ETH, directeur de la société Wüest Partner SA, Zurich

(jusqu'au 31 janvier 2019)

Wüest Partner SA, Genève, représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima et M. Léon Ly *(dès le 1^{er} février 2019)*

M. Jörg Reinecke, Économiste d'entreprise HES, brevet de gérant d'immeubles SVIT, directeur de Balmer-Etienne AG, Lucerne

Gestion des immeubles

Alterimo Sàrl, 1023 Crissier

Bernard Nicod SA, 1003 Lausanne

de Rham SA, 1001 Lausanne

Domicim SA, 1003 Lausanne

Gerama SA, 1701 Fribourg

Gribi Bewirtschaftung AG, 4005 Bâle

H&B Real Estate AG, 8004 Zurich

Multigestioni SA, 6600 Locarno

Privera AG, 3073 Gümligen

Régie du Rhône SA, 1000 Lausanne

Rilsa SA, 1002 Lausanne

Wincasa AG, 8404 Winterthur

Gestionnaire

Solvalor fund management S.A., Av. d'Ouchy 4, 1006 Lausanne

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Place St-François 14, 1001 Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC), Av. C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

^① Certaines décisions d'investissement et de désinvestissement (notamment l'achat et la vente d'immeubles respectivement l'achat et la vente de participations) demeurent de la compétence de la direction de fonds.

LE FONDS EN BREF

Chiffres résumés

CHF	au 30.06.2019	au 30.06.2018
Fortune totale	1'010'885'202.92	954'258'527.25
Fortune nette du fonds	672'161'198.24	660'850'649.39
Valeur vénale estimée des immeubles	754'150'000.00	750'110'000.00
Valeur vénale estimée des terrains, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	247'040'000.00	196'000'000.00

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part
01.01 – 30.06.2019	5'062'500	672'161'198.24	132.77
01.01 – 30.06.2018	5'062'500	660'850'649.39	130.54

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	30.06.2019	30.06.2018
Taux de perte sur loyers	8.75 %	5.34 %
Coefficient d'endettement	30.06 %	26.70 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62.44 %	54.17 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.87 %	① 1.10 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.37 %	① 1.45 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2.37 %	1.15 %
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC)	1.75 %	② 1.01 %
Rendement sur distribution	–	–
Coefficient de distribution (Payout ratio)	–	–
Agio/disagio au 30.06	–8.57 %	–0.72 %
Rendement du placement	2.40 %	1.16 %

Performance du fonds (dividende réinvesti)

	30.06.19 ^③	2018 ^④	Depuis création du fonds ^⑤
Realstone Development Fund	–0.37 %	–10.28 %	40.19 %
SXI Real Estate Funds Broad ^⑥	12.96 %	–5.32 %	68.92 %

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.

① Aucune rémunération à la Direction n'a été prélevée sur le produit de l'émission 2017 non investi en actif immobilier pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 mai 2018.

② Le rendement au 30 juin 2018 a été recalculé sur la même base que celui au 30 juin 2019

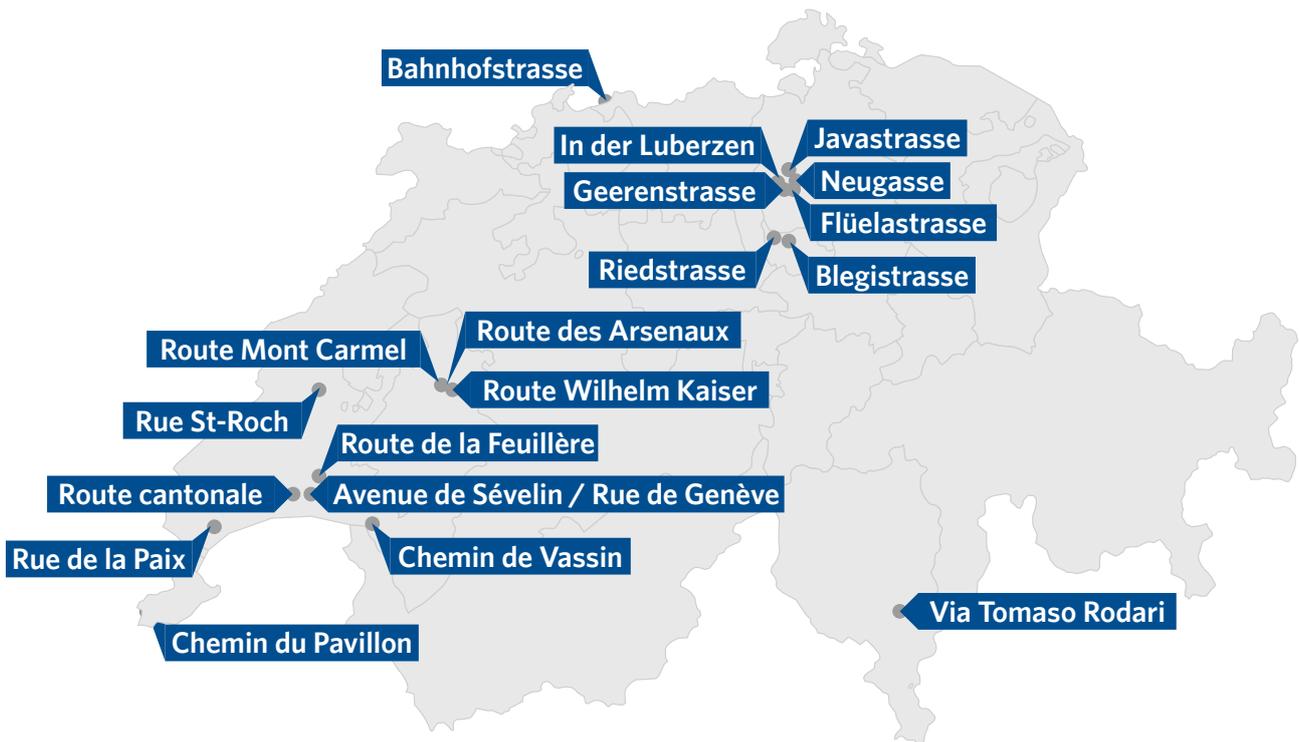
③ Du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

④ Du 1^{er} janvier au 31 décembre

⑤ Du 30 juin 2010 au 30 juin 2019 (performance cumulative)

⑥ L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Broad 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

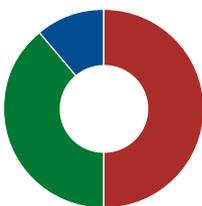
LOCALISATION DES IMMEUBLES



STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

Répartition par allocation stratégique

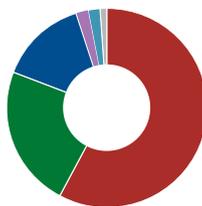
Selon la valeur vénale au 30 juin 2019



Core	50%
Development	39%
Value added	11%

Répartition géographique

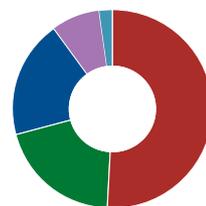
Selon la valeur vénale au 30 juin 2019



Arc Lémanique	58%
Zürich	23%
Espace Mittelland	14%
Suisse centrale	2%
Suisse du Nord-ouest	2%
Tessin	1%

Répartition par utilisation

Selon les états locatifs des immeubles existants au 30 juin 2019



Logements	51%
Surfaces commerciales	20%
Bureaux	19%
Places de parc	8%
Autre	2%

Core: Immeubles locatifs stabilisés axés sur des revenus locatifs solides et à long terme dont la stratégie de gestion permettra d'améliorer leur attractivité.
Development: Objets permettant la création substantielle de surfaces locatives en acceptant une phase avec peu ou sans revenu locatif.
Value-added: Immeubles dont la valeur est durablement accrue grâce à des mesures d'optimisation dont la transformation, la densification et le repositionnement de la surface locative.

COMPTE DE FORTUNE

CHF	au 30.06.2019	au 30.06.2018
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	5'959'843.39	4'895'023.66
Immeubles		
Immeubles d'habitation	459'990'000.00	452'220'000.00
Immeuble à usage commercial	294'160'000.00	297'890'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	247'040'000.00	196'000'000.00
Total des immeubles	1'001'190'000.00	946'110'000.00
Autres actifs	3'735'359.53	3'253'503.59
Total des actifs	1'010'885'202.92	954'258'527.25
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	145'477'500.00	128'644'472.20
Autres engagements à court terme	16'776'819.29	20'439'439.96
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	155'514'700.90	124'009'657.00
Total des passifs	317'769'020.19	273'093'569.16
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	693'116'182.73	681'164'958.09
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-20'954'984.49	-20'314'308.70
Fortune nette	672'161'198.24	660'850'649.39
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	666'012'131.70	659'142'667.41
Distribution	-9'618'750.00	-5'872'500.00
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	15'767'816.54	7'580'481.98
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	672'161'198.24	660'850'649.39
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation en début de période	5'062'500	5'062'500
Parts émises	0	0
Parts rachetées	0	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'062'500	5'062'500
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	132.77	130.54
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	770'143.67	223'221.11
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

COMPTE DE RÉSULTAT

CHF	01.01-30.06.2019	01.01-30.06.2018
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	15'913'442.77	13'429'447.42
Intérêts intercalaires portés à l'actif	883'509.71	–
Autres revenus	101'311.89	317'189.26
Total des produits	16'898'264.37	13'746'636.68
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'637'326.34	1'635'756.00
Entretien et réparations	439'060.29	197'058.89
Entretien et réparations extraordinaires	136'407.19	–
Administration des immeubles :		
Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	1'785'501.62	1'142'736.58
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	1'049'249.33	853'226.29
Amortissements des immeubles	426'077.84	110'433.87
Impôts directs	2'237'674.25	1'545'296.43
Frais d'estimation et d'audit	144'655.10	113'020.80
Frais bancaires	35'431.84	52'819.94
Frais de publication, d'impression, autres	27'666.96	26'242.60
Rémunération réglementaire versée à la direction	2'877'553.97	3'825'669.93
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	176'965.07	150'445.95
Total des charges	10'973'569.80	9'652'707.28
Résultat		
Résultat net	5'924'694.57	4'093'929.40
Gains et pertes en capitaux réalisés	113'991.72	–
Résultat réalisé	6'038'686.29	4'093'929.40
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	9'729'130.25	3'486'552.58
Résultat de la période	15'767'816.54	7'580'481.98
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	6'038'686.29	4'093'929.40
Report de gain en capital de l'exercice précédent	2'606'132.55	2'606'132.55
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	3'126'414.23	2'462'518.55
Résultat disponible pour être réparti	11'771'233.07	9'162'580.50
Distribution en capital	–	–
Distribution revenus	–	–
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	–	–
Report à nouveau de gain en capital	2'720'124.27	2'606'132.55
Report à nouveau de revenu ordinaire	9'051'108.80	6'556'447.95
Report total à nouveau	11'771'233.07	9'162'580.50

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Inventaire des engagements hypothécaires

Type	CHF	Taux	Échéance
A court terme			
Variable	5'000'000.00	0.25 %	-
Variable	6'400'000.00	0.75 %	-
Variable	1'955'000.00	0.84 %	-
Variable	14'655'000.00	0.85 %	-
Variable	77'530'000.00	0.95 %	-
Variable	15'500'000.00	1.40 %	-
Fixe	24'437'500.00	1.69 %	11.02.2020
Total à court terme	145'477'500.00		
A long terme (de 1 à 5 ans)			
Fixe	10'000'000.00	1.98 %	30.06.2021
Fixe	9'725'000.00	2.65 %	30.06.2021
Fixe	7'000'000.00	1.83 %	27.09.2022
Fixe	6'000'000.00	1.65 %	15.10.2022
Fixe	6'000'000.00	1.78 %	25.01.2023
Fixe	4'915'000.00	2.25 %	30.06.2023
Fixe	10'000'000.00	0.42 %	11.01.2024
Fixe	7'780'000.00	1.27 %	13.01.2024
Total à long terme (de 1 à 5 ans)	61'420'000.00		
A long terme (supérieur à 5 ans)			
Fixe	21'505'000.00	1.51 %	01.04.2025
Fixe	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2025
Fixe	10'000'000.00	0.63 %	11.01.2026
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	30.06.2026
Fixe	12'870'000.00	1.21 %	08.06.2027
Fixe	15'000'000.00	0.85 %	11.01.2028
Fixe	21'119'700.90	1.30 %	31.03.2028
Total à long terme (supérieur à 5 ans)	94'094'700.90		
Total à long terme	155'514'700.90		
Total	300'992'200.90	1.24 %	
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers		3.08	

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

L'immeuble sis à La Tour-de-Peilz (Vassin 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26) a été vendu avec effet au 30 Juillet 2019 pour un prix de 82.2 millions.

TAUX DE RÉMUNÉRATION

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la Direction		
Pour la commission de gestion (art. 19.1) ^①	1.00 %	0.58 %
Pour la commission d'émission (art. 18.1)	5.00 %	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.4 2 ^e partie)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction (art. 19.4 2 ^e partie)	4.00 %	4.00 %
Pour les démarches lors de la construction (art. 19.4 2 ^e partie)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations (art.19.4 2 ^e partie) ^①	Tarifs SIA	3.00–11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.4 2 ^e partie) ^①	6.00 %	6.00 %

Rémunération à la Banque dépositaire

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19.8)	125.- /Position	125.- /Position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Transparence des commissions de gestion

La direction du fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « Commercialisation » de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19.7).

La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens de la directive sur la transparence du 12 juin 2014 de la SFAMA.

^① Taux maximum par année

PRINCIPE D'ÉVALUATION ET DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (VNI)

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008 (état au 13 septembre 2016), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash-Flow» (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

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 ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, 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 dans 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.

La méthode «Discounted Cash-Flow» (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. 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'actualisation est déterminé spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble. Il se base sur le taux sans risque assorti d'une majoration liée au risque d'illiquidité et corrigé des éventuelles majorations et déductions propres à l'objet en question. Ces corrections résultent notamment de la localisation (macro/micro-situation), de la qualité de l'objet, de l'affectation ainsi que du contexte actuel du marché immobilier.

Le taux d'escompte net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.35 % (31.12.18) à 3.31 % (30.06.2019). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.77 % à 3.95 %.



Les Arsenaux, Fribourg

Les Arsenaux forment un ensemble d'appartements, de bureaux et d'arcades situé au cœur de la ville de Fribourg. Facilement accessible à pied, à vélo et en voiture, c'est un nouvel espace de vie dynamique dédié aux familles ainsi qu'aux étudiants mais aussi aux entrepreneurs et aux commerçants. Ce projet prendra vie dès le 1er septembre 2019 avec l'arrivée des premiers locataires dans le bâtiment B composé de 96 studios et appartements en colocations pour étudiants et dans le bâtiment C composé de 66 logements fonctionnels et contemporains pour les couples et les familles. Le bâtiment A, composé quant à lui de 72 logements, sera mis en exploitation le 1er décembre 2019. La commercialisation des logements est d'ores et déjà un succès avec un taux de 48% de contrats signés sur l'entier du site au 31 juillet 2019, dont le bâtiment B qui est déjà presque complet.

ENGAGEMENTS DE PAIEMENT CONTRACTUELS

Montant total des engagements de paiement contractuels à la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Type d'engagement	Date	CHF
Achat d'immeubles	30.06.2019	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	30.06.2019	60.3 millions

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS DURANT LA PÉRIODE

Achats

Aucune transaction pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019.

Ventes

Immeubles d'habitation

Canton, Commune, Adresse	Détails vente	Date de vente	Prix de vente CHF
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + place de parc	12.04.2019	530'000.00
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + place de parc	16.04.2019	350'000.00
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + 2 places de parc	17.04.2019	530'000.00
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + 2 places de parc	23.05.2019	570'000.00
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + 2 places de parc	03.06.2019	560'000.00
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + place de parc	04.06.2019	650'000.00
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + 2 places de parc	14.06.2019	620'000.00
TI, Bellinzone, Tomaso Rodari 20a	Lot de PPE, un appartement + place de parc	17.06.2019	355'000.00
Total des ventes			4'165'000.00

INVENTAIRE DE LA FORTUNE DU FONDS

Canton, Commune, Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus locatifs
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction			
FR, Fribourg, Route des Arsenaux 6, 8, 10	61'930'896.36	71'330'000.00	0.00
VD, Gland, Rue de la Paix	9'272'713.61	11'860'000.00	0.00
ZH, Horgen, Neugasse 8, 10	137'804'510.00	147'100'000.00	825'381.00
AG, Rheinfelden, Bahnhofstrasse 21	17'331'662.40	16'750'000.00	159'830.90
Total	226'339'782.40	247'040'000.00	985'211.90
Immeubles d'habitation			
FR, Fribourg, Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10	37'561'929.15	42'630'000.00	954'125.00
TI, Bellinzzone, Via Tomaso Rodari 20 A ^①	10'316'571.70	8'370'000.00	131'305.00
VD, Saint-Sulpice, Route cantonale 97-99 A et B	38'025'263.32	42'640'000.00	852'423.90
VD, Lausanne, Avenue de Sévelin 13 A-E	151'531'914.78	211'270'000.00	4'440'002.00
VD, Yverdon-les-Bains, Rue St-Roch 36, 38, 40, 42	26'328'235.52	30'190'000.00	614'525.00
VD, Lausanne, Route de la Feuillère 11-17, 27 ^①	41'853'499.95	51'290'000.00	1'082'398.00
VD, La Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 14-26 ^①	56'796'382.28	73'600'000.00	1'369'064.50
Total	362'413'796.70	459'990'000.00	9'443'843.40
Immeubles à usage commercial			
VD, Gland, Rue de la Paix 1	7'075'508.60	6'520'000.00	151'277.20
VD, Lausanne, Rue de Genève 95	4'917'496.75	4'730'000.00	153'576.00
VD, Lausanne, Avenue de Sévelin 15	8'826'904.55	7'390'000.00	57'943.80
FR, Givisiez, Rte Mont Carmel 1/3/5 ^②	23'978'900.44	23'120'000.00	937'245.17
GE, Le Grand-Saconnex, Chemin du Pavillon 2 ^②	131'361'142.62	140'150'000.00	1'300'000.02
ZG, Baar, Blegistrasse 21/23 ^②	11'929'499.63	11'750'000.00	233'919.17
ZG, Cham, Riedstrasse 3/5 ^②	11'320'277.79	11'250'000.00	301'134.65
ZH, Zürich-Altstetten, Flüelastrasse 6-12	26'241'672.21	27'520'000.00	758'446.20
ZH, Urdorf, In der Luberzen 40/42 ^②	25'110'327.23	24'130'000.00	692'395.15
ZH, Volketswil, Javastrasse 2/4 ^②	23'821'868.37	24'450'000.00	553'451.26
ZH, Wallisellen, Geerenstrasse 10 ^②	13'836'121.90	13'150'000.00	344'998.85
Total	288'419'720.10	294'160'000.00	5'484'387.47
Total général	877'173'299.20	1'001'190'000.00	15'913'442.77

^① Immeuble en propriété par étage (PPE)

^② Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC - FINMA.

Au 30 juin 2019, un locataire représente plus de 5% des revenus locatifs du fonds. Il s'agit de DuPont de Nemours International Sàrl (7.54%).

Sociétés immobilières

Le fonds Realstone Development Fund détient 100% du capital-actions de la société immobilière Axess Real Estate SA.

IMMEUBLES

FRIBOURG



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements	154
Surfaces commerciales (m ²)	8'631
État locatif (EL)	3'901'487.04
Prix de revient	61'540'829.59
Valeur vénale (VV)	66'750'000.00
Ratio EL/VV	5.93%
Ratio EL/PR	6.34%
Vacant de la période	2.87%
Vacant au 30.06.2019	2.43%

LES RÉSIDENCES CAMPUS

Fribourg (FR), Rte de Wilhelm-Kaiser 4, 8, 10



Nombre de logements	154
Surfaces commerciales (m ²)	457
État locatif (EL)	1'946'340.00
Prix de revient	37'561'929.15
Valeur vénale (VV)	42'630'000.00
Ratio EL/VV	4.57%
Ratio EL/PR	5.18%
Vacant de la période	1.73%
Vacant au 30.06.2019	0.83%

MONT CARMEL

Givisiez (FR), Rte Mont Carmel 1, 3, 5



Nombre de logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	8'174
État locatif (EL)	1'955'147.04
Prix de revient	23'978'900.44
Valeur vénale (VV)	23'120'000.00
Ratio EL/VV	8.46%
Ratio EL/PR	8.15%
Vacant de la période	4.00%
Vacant au 30.06.2019	3.99%

GENÈVE



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	22'590
État locatif (EL)	2'600'000.04
Prix de revient	131'361'142.62
Valeur vénale (VV)	140'150'000.00
Ratio EL/VV	1.86%
Ratio EL/PR	1.98%
Vacant de la période	0.00%
Vacant au 30.06.2019	0.00%

OCTAGON PARC

Le Grand-Saconnex (GE), Ch. Du Pavillon 2



Nombre de logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	22'590
État locatif (EL)	2'600'000.04
Prix de revient	131'361'142.62
Valeur vénale (VV)	140'150'000.00
Ratio EL/VV [®]	1.86%
Ratio EL/PR	1.98%
Vacant de la période	0.00%
Vacant au 30.06.2019	0.00%

TESSIN



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements	28
Surfaces commerciales (m ²)	0
État locatif (EL)	424'620.00
Prix de revient	10'316'571.70
Valeur vénale (VV)	8'370'000.00
Ratio EL/VV	5.07%
Ratio EL/PR	4.12%
Vacant de la période	50.80%
Vacant au 30.06.2019	46.86%

RESIDENZA LECHE PARK

Bellinzona (TI), Via Tomaso Rodari 20A



Nombre de logements	28
Surfaces commerciales (m ²)	0
État locatif (EL)	424'620.00
Prix de revient	10'316'571.70
Valeur vénale (VV)	8'370'000.00
Ratio EL/VV	5.07%
Ratio EL/PR	4.12%
Vacant de la période	50.80%
Vacant au 30.06.2019	46.86%

VAUD



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements	796
Surfaces commerciales (m ²)	9'361
État locatif (EL)	18'333'637.20
Prix de revient	335'355'205.75
Valeur vénale (VV)	427'630'000.00
Ratio EL/VV	4.29%
Ratio EL/PR	5.47%
Vacant de la période	5.02%
Vacant au 30.06.2019	4.36%

LA FEUILLÈRE

Lausanne (VD), Rte de la Feuillère 11-17, 27



Nombre de logements	73
Surfaces commerciales (m ²)	0
État locatif (EL)	2'178'096.00
Prix de revient	41'853'499.95
Valeur vénale (VV)	51'290'000.00
Ratio EL/VV	4.25%
Ratio EL/PR	5.20%
Vacant de la période	0.46%
Vacant au 30.06.2019	0.00%

[®] Il s'agit d'un bail triple net, c'est-à-dire que le locataire assume la quasi-totalité des charges.

SÉBEILLON Lausanne (VD),
Av. de Sévelin 13 A-E, 15, Genève 95



Nombre de logements	374
Surface comm. & garderie (m ²)	6'932
État locatif (EL)	9'778'035.00
Prix de revient	165'276'316.08
Valeur vénale (VV)	223'390'000.00
Ratio EL/VV	4.38 %
Ratio EL/PR	5.92 %
Vacant de la période	4.92 %
Vacant au 30.06.2019	4.78 %

DOMAINE DU PARC
La Tour-de-Peilz (VD), Ch. de Vassin 14-26



Nombre de logements	100
Surface comm. & garderie (m ²)	693
État locatif (EL)	2'943'984.00
Prix de revient	56'796'382.28
Valeur vénale (VV)	73'600'000.00
Ratio EL/VV	4.00 %
Ratio EL/PR	5.18 %
Vacant de la période	7.41 %
Vacant au 30.06.2019	6.50 %

RUE DE LA PAIX
Gland (VD), Rue de la Paix 1



Nombre de logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	1'306
État locatif (EL)	354'134.40
Prix de revient	7'075'508.60
Valeur vénale (VV)	6'520'000.00
Ratio EL/VV	5.43 %
Ratio EL/PR	5.01 %
Vacant de la période	17.12 %
Vacant au 30.06.2019	9.62 %

LA RÉSIDENCE AZUR
Saint-Sulpice (VD), Rte Cantonale 97-99 A et B



Nombre de logements	186
Surfaces commerciales (m ²)	430
État locatif (EL)	1'704'847.80
Prix de revient	38'025'263.32
Valeur vénale (VV)	42'640'000.00
Ratio EL/VV [®]	4.00 %
Ratio EL/PR	4.48 %
Vacant de la période	0.00 %
Vacant au 30.06.2019	0.00 %

SQUARE HALDIMAND
Yverdon-les-Bains (VD), Rue St-Roch 36 38 40 43



Nombre de logements	63
Surfaces commerciales (m ²)	0
État locatif (EL)	1'374'540.00
Prix de revient	26'328'235.52
Valeur vénale (VV)	30'190'000.00
Ratio EL/VV	4.55 %
Ratio EL/PR	5.22 %
Vacant de la période	10.84 %
Vacant au 30.06.2019	7.86 %

ZOUG

CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements	2
Surfaces commerciales (m ²)	10'494
État locatif (EL)	1'633'096.44
Prix de revient	23'249'777.42
Valeur vénale (VV)	23'000'000.00
Ratio EL/VV	7.10 %
Ratio EL/PR	7.02 %
Vacant de la période	34.46 %
Vacant au 30.06.2019	32.07 %

BLEGISTRASSE
Baar (ZG), Blegistrasse 21, 23



Nombre de logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	5'244
État locatif (EL)	897'269.04
Prix de revient	11'929'499.63
Valeur vénale (VV)	11'750'000.00
Ratio EL/VV	7.64 %
Ratio EL/PR	7.52 %
Vacant de la période	47.78 %
Vacant au 30.06.2019	44.94 %

RIEDSTRASSE
Cham (ZG), Riedstrasse 3, 5



Nombre de logements	2
Surfaces commerciales (m ²)	5'250
État locatif (EL)	735'827.40
Prix de revient	11'320'277.79
Valeur vénale (VV)	11'250'000.00
Ratio EL/VV	6.54 %
Ratio EL/PR	6.50 %
Vacant de la période	18.26 %
Vacant au 30.06.2019	16.35 %

[®] Toutes les charges d'exploitation et d'entretien courants de l'objet sont à la charge du locataire (FMEL)

ZURICH



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements	1
Surfaces commerciales (m ²)	24'754
État locatif (EL)	5'547'290.52
Prix de revient	89'009'989.72
Valeur vénale (VV)	89'250'000.00
Ratio EL/VV	6.22 %
Ratio EL/PR	6.23 %
Vacant de la période	15.36 %
Vacant au 30.06.2019	10.38 %

FLUELASTRASSE
Zurich-Altstetten (ZH), Fluelastrasse 6-12



Nombre de logements	1
Surfaces commerciales (m ²)	6'671
État locatif (EL)	1'527'212.40
Prix de revient	26'241'672.21
Valeur vénale (VV)	27'520'000.00
Ratio EL/VV	5.55 %
Ratio EL/PR	5.82 %
Vacant de la période	0.68 %
Vacant au 30.06.2019	0.68 %

IN DER LUBERZEN
Urdorf (ZH), In der Luberzen 40, 42



Nombre de logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	7'539
État locatif (EL)	1'695'718.80
Prix de revient	25'110'327.23
Valeur vénale (VV)	24'130'000.00
Ratio EL/VV	7.03 %
Ratio EL/PR	6.75 %
Vacant de la période	18.43 %
Vacant au 30.06.2019	18.47 %

JAVASTRASSE
Volketswil (ZH), Javastrasse 2, 4



Nombre de logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	7'367
État locatif (EL)	1'592'048.52
Prix de revient	23'821'868.37
Valeur vénale (VV)	24'450'000.00
Ratio EL/VV	6.51 %
Ratio EL/PR	6.68 %
Vacant de la période	30.57 %
Vacant au 30.06.2019	13.22 %

GEERENSTRASSE
Wallisellen (ZH), Geerenstrasse 10



Nombre de logements	0
Surfaces commerciales (m ²)	3'177
État locatif (EL)	732'310.80
Prix de revient	13'836'121.90
Valeur vénale (VV)	13'150'000.00
Ratio EL/VV	5.57 %
Ratio EL/PR	5.29 %
Vacant de la période	5.70 %
Vacant au 30.06.2019	5.71 %

EN DÉVELOPPEMENT

ARSENAUX
Fribourg (FR), Rte des Arsenaux 6, 8, 10

Statut	En construction
Surface brute de plancher à développer (m ²)	19'370

OCTAGON PARC
Le Grand-Saconnex (GE), Ch. Du Pavillon 2

Statut	A l'étude
Surface brute de plancher à développer (m ²)	7'000

LA COMBAZ
Gland (VD), Rue de la Paix

Statut	PPA en vigueur
Surface brute de plancher à développer (m ²)	12'100

SEVELIN 15
Lausanne (VD), Av. de Sévelin 15

Statut	Permis de construire obtenu pour une partie
Surface brute de plancher à développer (m ²)	6'300

HORGEN OBERDORF
Horgen (ZH), Neugasse

Statut ^①	En développement
Surface brute de plancher à développer (m ²)	60'000

BAHNHOFSTRASSE
Rheinfelden (AG), Bahnhofstrasse 21

Statut	PPA en développement
Surface brute de plancher à développer (m ²)	n/a

^① Le permis de construire de la 1^{re} phase a été obtenu après le 30 juin 2019



REALSTONE SA
www.realstone.ch

Headquarters
Av. d'Ouchy 6, CP1255
1001 Lausanne
+41 58 262 00 00

Branch
Bleicherweg 33
8002 Zürich
+41 58 262 00 47

Representative office
Esplanade de Pont-Rouge 2
1212 Grand-Lancy
+41 58 262 00 30