



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Realstone Industrial Fund (RIF)

Fonds non coté réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en lien avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LFin..



REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Realstone Industrial Fund (RIF), placement collectif de droit suisse, a été lancé en novembre 2022. Il détient 5 immeubles d'une surface locative de plus de 20'000m² pour une valeur de marché de CHF 53 millions. Le RIF organise **une augmentation de capital de CHF 10 millions en décembre 2023**, et a l'ambition d'effectuer d'autres opérations dans le courant de l'année 2024 pour financer son plan d'acquisitions. En parallèle, le fonds est **ouvert à de nouvelles souscriptions** et appellera le capital aux investisseurs de façon régulière lorsqu'il a des opportunités d'investissement. Le fonds est également ouvert aux apports en nature.

Le volume cible du fonds est de CHF 500 millions d'ici 2027 qui pourront être déployés grâce au réseau du gestionnaire dans le secteur commercial et aux opérations de Sale-and-lease-back.

Le RIF est géré par Realstone SA, direction de fonds gérant près de CHF 4.2 milliards d'actifs immobiliers.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Realstone Industrial Fund a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION ACTIVE: INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER INDUSTRIEL ET ARTISANAL DE QUALITE ET DIVERSIFIES EN SUISSE

En comparaison aux autres classes d'actifs immobiliers, **l'immobilier industriel permet de générer une prime de rendement tout en présentant une volatilité plus faible**. L'équipe de Realstone SA a pour objectif d'exploiter cette particularité et **d'atteindre un rapport rendement/ risque le plus favorable pour ses investisseurs**. Pour ce faire, sa stratégie vise à



stabiliser le portefeuille grâce à une **gestion des risques** rigoureuse et rentabiliser les actifs immobiliers par sa **gestion active**.

En effet, Realstone SA **maximise les rendements des actifs** en gérant les départs des locataires, en repositionnant les sites, en augmentant la valeur et en optimisant les charges opérationnelles. En outre, l'équipe de gestion **exploite le potentiel de développement des sites** afin d'optimiser le rendement de la parcelle.

En outre, le gestionnaire gère et minimise les risques suivants de l'immobilier industriel :

-**Risque de conversion** : il se spécialise uniquement dans l'industrie légère qui offre des immeubles modulables à divers types d'activités permettant de limiter le risque de relocation, tout en minimisant les surfaces de bureaux.

-**Risque de relocation** : il recherche la sécurisation des revenus sur le long terme en appliquant des WAULT de longues durées et en effectuant des Sale-and-lease-back. En effet, une personne à l'interne est dédiée spécifiquement au fonds en tant que commercialisatrice afin de diminuer les taux de vacances.

-**Risque de concentration** : il sélectionne des actifs de taille moyenne afin de diversifier le portefeuille ainsi que les locataires.

-**Risque de défaillance** : il analyse de manière approfondie les opportunités afin de sélectionner des bâtiments de qualité loués par des locataires minimisant le risque de défaut.

En parallèle, l'équipe de gestion a pour but **d'accroître son volume sous gestion** en effectuant des **Sale-and-lease-back** grâce à sa faculté d'aligner les intérêts des investisseurs avec ceux des occupants des immeubles. De plus, elle **sélectionne de manière opportuniste et rigoureuse des actifs de qualité et diversifiés en Suisse**.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS :

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, il est préconisé de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

Le gestionnaire estime que le secteur de **l'immobilier industriel offre une réelle opportunité de diversification** dans la classe d'actifs immobilier indirect, car peu de fonds offrent une exposition pure à cette classe d'actifs, ainsi qu'un **profil rendement/risque plus optimal que l'immobilier de bureaux**. De plus, ce segment bénéficie de **tendances favorables** en raison de la forte demande pour des surfaces industrielles près des villes et **d'opportunités sur le long terme pour la reconversion et la réindustrialisation**. Enfin, **ce secteur est encore sous-investi par les investisseurs** alors qu'il représente 18.5% de la valeur ajoutée de l'économie en Suisse et un stock abondant estimé à 39 millions de m², soit 80% du stock de bureaux.

Realstone SA cible principalement dans sa politique d'acquisition des actifs industriels de qualité et diversifiés ainsi que des projets immobiliers d'une valeur de **CHF 5 millions à CHF 30 millions**, mais des objets plus importants peuvent également intéresser le fonds. Les rendements bruts cibles pour ces acquisitions se situent à environ **6%-7% selon la localisation**, ils peuvent également varier suivant la qualité des actifs ainsi que l'évolution du marché. De plus, **le ROE long-terme** de ces derniers **doit se situer environ à 4.0-4.5%**. Ces immeubles industriels (de type « halle ») et artisanaux à usage de production doivent abriter prioritairement des locataires ayant une activité en ligne avec les codes NOGA industriels, bien que cela ne constitue pas une obligation. **Ils doivent être proches des centres-urbains autour de l'arc lémanique ainsi que sur le plateau**, notamment dans les régions de Genève, Lausanne, Fribourg, Soleure, Berne, Argovie, Zürich, Bâle et Saint-Gall.

Les bâtiments sélectionnés présentent une réserve locative importante avec des loyers stables et pérennes (WAULT de 10 ans visé). Selon les opportunités, le gestionnaire affinera les critères d'acquisition afin de **repositionner, densifier ou exploiter le potentiel de manière active**.

LE PORTEFEUILLE:

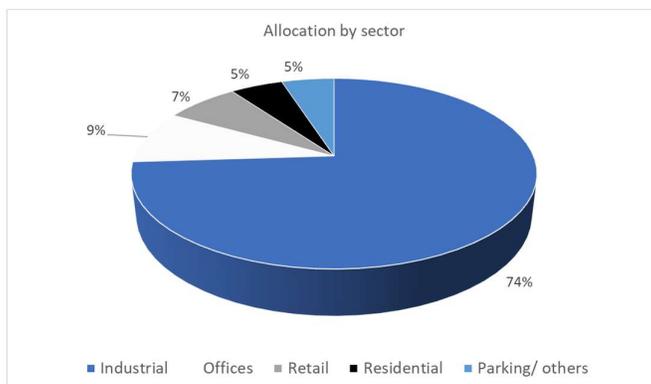
Le portefeuille est composé de **5 immeubles** pour une valeur de marché **d'environ CHF 53 millions** ; il génère **CHF 2.7 millions de revenus locatifs** ce qui implique un **rendement global brut de 5.1%**. L'emplacement des biens du portefeuille est « Très Bonne » en raison de leur localisation au cœur ou en bordure immédiate des villes. Le taux de vacance est de 11.5%.

Portfolio as of 30.09.2023			
Location	Market Value	Gross Yield	Vacancy rate
Rte de Crissier 4, Bussigny	45 360 000.00	5.10%	10.8%
Place de l'église 4-6, Morges	4 483 000.00	3.60%	0.0%
Avenue Haldimand 10, Yverdon	924 000.00	6.20%	0.0%
Rue des Bosquets 33, Vevey	1 150 000.00	8.00%	0.0%
Route de Loeche 6, Sion	1 080 000.00	5.30%	100.0%
TOTAL	52 997 000.00	5.10%	11.5%

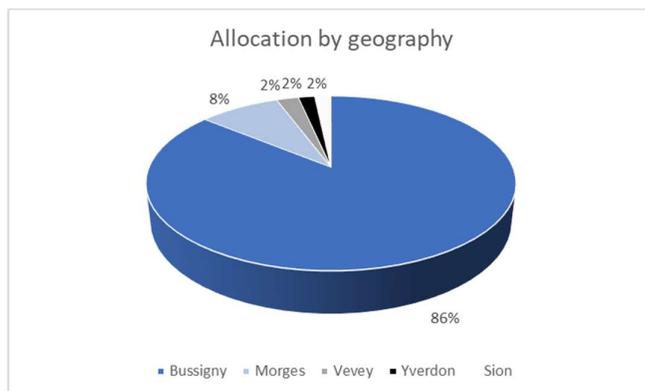
Source : IMvestir Partners SA

Diversification :

Le portefeuille est alloué principalement dans le secteur industriel et artisanal (74%).

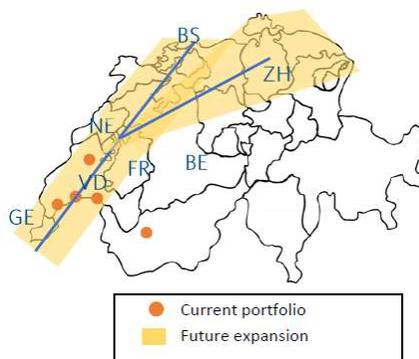


Source : IMvestir Partners SA



Source : IMvestir Partners SA

L'immeuble de Bussigny crée une concentration dans le portefeuille. Toutefois, une dilution progressive est visée au fur et à mesure des acquisitions futures. L'expansion cible au niveau national est la suivante :



Source : Realstone SA

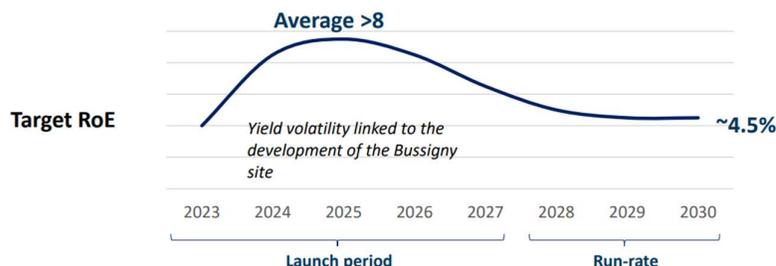
La stratégie d'investissement du fonds consiste à investir dans **des immeubles industriels « purs »** et d'éviter le secteur des bureaux. En outre, le gestionnaire se concentre sur des **immeubles d'industrie légère, de logistique, de stockage** ainsi que sur des **immeubles artisanaux** multi-locataires.

PERFORMANCE ATTENDUE :

Le RIF a pour objectif de générer des perspectives de rendement supérieures au secteur commercial. A terme, il vise **un rendement du dividende minimal de 4.5%**.

Le rendement cible (ROE) visé est supérieur à 8% au cours des 5 premières années puis de 4.5% dès 2027. Le fonds bénéficie d'une dérogation permettant d'atteindre un coefficient d'endettement jusqu'à 50% pendant les premiers exercices.

Target return on investment >8% for the first 5 years, then 4.5% run-rate



- TER-GAV: 0.95
- Product quotation from year 6

Source : Realstone SA

Pour ce faire, le gestionnaire vise à **créer de la valeur au moyen de projets de développement.**

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

L'équipe de gestion prévoit d'investir de **manière graduelle** dans un portefeuille immobilier au rythme moyen de CHF 80 à 100 millions par an pendant 5 ans. **Ainsi, d'ici 2027, la taille du fonds devrait atteindre un volume de CHF 500 millions.** Si les conditions de marché sont adéquates, le gestionnaire **prévoit ensuite une cotation du véhicule.**

Par ailleurs, le site de Bussigny offre un potentiel de développement important avec à cette date près de 52 000 m³ de droits à bâtir non réalisés et à terme plus de 100 000 m³ en cas de révision du plan d'affectation. Un projet est en cours d'étude pour transformer une halle en bâtiment industriel, ce qui permettra à terme créer de la valeur pour les investisseurs en améliorant la qualité du bâti sur le site.

PIPELINE :

Grâce à son réseau auprès de brokers et à sa capacité de prospection auprès d'entreprises propriétaires, l'équipe de gestion détient un pipeline avancé pour des acquisitions et des sale-and-lease back en Suisse romande.

Pipeline			
Location	Use	Market Value	Gross Yield
Rennaz, Vaud	Industrial/ artisanal	1-5 million	7.0%
Aigle, Vaud	Industrial/ artisanal	5-10 million	7.3%

Cette liste n'est pas contractuelle, Realstone SA peut effectuer l'acquisition d'immeubles n'étant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères, ne pas acheter ces immeubles si les négociations n'aboutissent pas, ou les acheter à un prix différent des montants ci-dessus.

En plus du pipeline évoqué ci-dessus, les équipes du gestionnaire analysent actuellement près de CHF 80 mio d'actifs industriels pour de potentielles acquisitions en 2024.

ESG :

Realstone SA applique une **approche durable intégrée**, prenant en compte les paramètres de durabilité **dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement**, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

Lors de l'acquisition d'immeubles mais également pour les projets de construction et de rénovation, Realstone SA se base sur des critères (KPI) en particulier le CO₂ pour procéder aux décisions d'investissement.

Afin de réduire les émissions de CO₂, l'équipe de gestion a les **objectifs suivants**:

- **Optimisation énergétique et production d'énergies renouvelables:** Atteindre le seuil de 10kg/m²/an d'émission de CO₂ (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 pour au moins 80% des placements immobiliers du fonds en remplaçant les systèmes de chauffages à énergie fossile, en intégrant des panneaux photovoltaïques et en rénovant l'enveloppe des bâtiments.
- **Economie circulaire :** Recycler et réutiliser les matériaux pour les nouveaux projets.
- **Gestion des déchets :** Sensibiliser tous les locataires sur la gestion durable des déchets.

Enfin, Realstone a signé le Pacte mondial des Nations Unies en 2020 et les fonds gérés par Realstone participent également au benchmark GRESB depuis 2021. Le fonds Realstone Industrial Fund ne dispose pas encore de notation GRESB.



L'ÉQUIPE DE REALSTONE SA :

L'équipe de gestion dédiée spécifiquement à la gestion du fonds RIF représente **quatre personnes**. Elle réunit des compétences **en gestion immobilière, en acquisition, en développement immobilier et en commercialisation**. Ces dernières s'appuient en outre sur les **diverses compétences présentes au sein de Realstone SA** qui est composée de **38 personnes** gérant 4 produits de placement immobilier représentant 231 immeubles en Suisse et environ CHF 170 millions d'état locatif.

Grâce au réseau de l'équipe et du Groupe Realstone, le fonds détient **un dealflow soutenu dans le secteur industriel**. De plus, le **track-record** de l'équipe ainsi que la large **expertise interne dans le secteur commercial**, permettent au gestionnaire de développer des projets de développement et d'effectuer des opérations de Sale-and-lease back.

En outre, Realstone SA dispose d'une solide expérience en construction et développement de projets. Cette expérience se traduit par une équipe de 12 personnes répartis entre Lausanne et Zurich. Realstone SA compte capitaliser sur cette équipe pour initier des projets de redéveloppement et de reconversion des sites industriels, comme c'est le cas sur le site de Bussigny. Ces projets permettront de générer une rentabilité supplémentaire pour le fonds qui viendra compléter le dividende organique.

NÉGOCE SECONDAIRE DES PARTS :

Le fonds n'est pas coté en bourse mais un marché secondaire est organisé par la BCV.

D'ici 2027, le gestionnaire prévoit d'effectuer une cotation du véhicule sous réserve que le fonds ait atteint une taille critique et si les conditions de marché le permettent.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright novembre 2023.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.
