COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Realitim IV réalise un premier closing de CHF 75 millions

Fundim lance le quatrième millésime de sa stratégie de développement résidentiel en Suisse romande, avec un objectif de performance nette annualisée de 10 %.

Lausanne, le 18 novembre 2026 – Fundim annonce le lancement de Realitim IV et la réalisation d'un premier closing totalisant CHF 75 millions d'engagements, à la suite de l'autorisation délivrée par la FINMA pour ce quatrième véhicule. Avec une levée de capitaux cible d'environ CHF 100 à 120 millions, le véhicule entend investir dans des opérations de développement immobilier, principalement résidentiel, en intervenant très en amont des projets.l. La période de souscription reste ouverte jusqu'en mai 2027, permettant la réalisation de closings supplémentaires.

« Ce premier closing de CHF 75 millions témoigne de la confiance renouvelée des investisseurs dans notre approche du développement immobilier. Avec Realitim IV, nous souhaitons poursuivre une stratégie éprouvée depuis 2011, fondée sur une sélection rigoureuse des projets, une création de valeur à long terme et une forte connaissance des marchés immobiliers romands. » Gilles Basse, Directeur Financier, Fundim.

Une stratégie de création de valeur ancrée dans le développement résidentiel

Realitim IV cible des actifs présentant un potentiel de requalification, de changement d'affectation ou de densification, avec un positionnement pouvant précéder la légalisation des droits à bâtir ou l'obtention des permis de construire. Les équipes accompagnent ensuite les projets tout au long de leur développement, jusqu'à la construction et à la vente des immeubles. Dans la continuité des précédents millésimes, les investissements s'orientent aujourd'hui davantage vers la densification urbaine, la transformation et la rénovation au sein de tissus déjà construits.

Le portefeuille a vocation à réunir 10 à 15 projets principalement répartis en Suisse romande. La diversification recherchée porte sur les marchés locaux, les procédures engagées, les stades d'avancement et les stratégies de sortie, associant vente en propriété par étages et cession d'immeubles locatifs. Cette diversification vise à maîtriser l'exposition aux différents marchés locaux, stades de développement et processus administratifs propres à chaque projet.

Un quatrième fonds dans la continuité d'une stratégie déployée depuis 2011

Après Realitim I en 2011, Realitim II en 2016 et Realitim III en 2021, le lancement de Realitim IV en 2026 prolonge un rythme quinquennal. Cette périodicité permet de privilégier une sélection rigoureuse des opportunités et un déploiement progressif des capitaux, en fonction de l'avancement et de la qualité des projets identifiés.

Realitim IV vise une performance nette annualisée de 10 %. À titre de référence, Realitim I, désormais clôturé, a généré un rendement net annualisé de 13 %. Realitim II présente un rendement attendu équivalent, tandis que Realitim III, dont la majorité des projets sont encore en développement, s'inscrit dans des perspectives comparables. Ces résultats et perspectives doivent être distingués de l'objectif propre à Realitim IV.

Des engagements de durabilité intégrés au processus d'investissement

Realitim IV intègre des engagements contractuels en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Ceux-ci se traduisent notamment par des objectifs élevés de performance énergétique, le recours systématique aux énergies renouvelables et une attention portée à l'accessibilité en transports publics ainsi qu'au tissu économique local. Ces critères sont pris en compte dès la conception des projets, dans un cadre de gouvernance soumis à des audits prudentiels réguliers.

Une structure adaptée au cycle des projets

Constitué sous la forme d'une société en commandite de placements collectifs (SCmPC), Realitim IV dispose d'une durée de vie annoncée de neuf ans. Cette structure permet de sécuriser les engagements des investisseurs et d'appeler les capitaux progressivement, en fonction des besoins des projets. L'investissement est réservé aux investisseurs qualifiés, avec un engagement minimum de CHF 500'000.

Contacts :

- Aurélie Fänger, Secrétaire générale, Fundim SA, afaenger@fundim.ch – 021 566 59 01
- Gilles Basse, Directeur financier, Fundim SA, gbasse@fundim.ch - 021 566 59 10

À propos de Realitim

Realitim est une famille de véhicules dédiée au développement immobilier résidentiel, dont le premier millésime a été lancé en 2011. Sa stratégie repose sur l'identification de potentiels de transformation et de valorisation, puis sur le pilotage des projets jusqu'à leur réalisation et leur cession.

À propos de Fundim

Lancée en 2011 par une équipe bénéficiant de plus de quarante années d'expertise dans l'immobilier dont plus de vingt ans dans le secteur de la promotion immobilière, Fundim SA regroupe différents véhicules d'investissement tels que Realitim, Realitim II, Realitim III et Equitim. Fundim SA s'est spécialisée dans les placements collectifs innovants privilégiant les investissements et les constructions durables en circuits courts et responsables.