



# 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 LSFIn..



## REALSTONE INDUSTRIAL FUND

Realstone Industrial Fund (RIF) est un fonds immobilier de droit suisse lancé en novembre 2022. Il détient 8 immeubles pour une surface locative de plus de 35'000m<sup>2</sup> et une valeur de marché de CHF 79 millions. L'objectif du fonds est d'offrir un résultat net distribuable de l'ordre de 5% de la NAV minimum. Le RIF est actuellement en phase de croissance et **dispose d'un pipeline d'acquisitions sécurisé de plus de CHF 100 millions**. Le fonds organise **une augmentation de capital du 24 mars au 4 avril 2025** afin de financer de nouvelles acquisitions et accroître la taille de son portefeuille. En parallèle, le RIF 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 à l'issue des 10 premières années d'exercice est de CHF 800 millions à CHF 1 milliard**, 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 4.5 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.

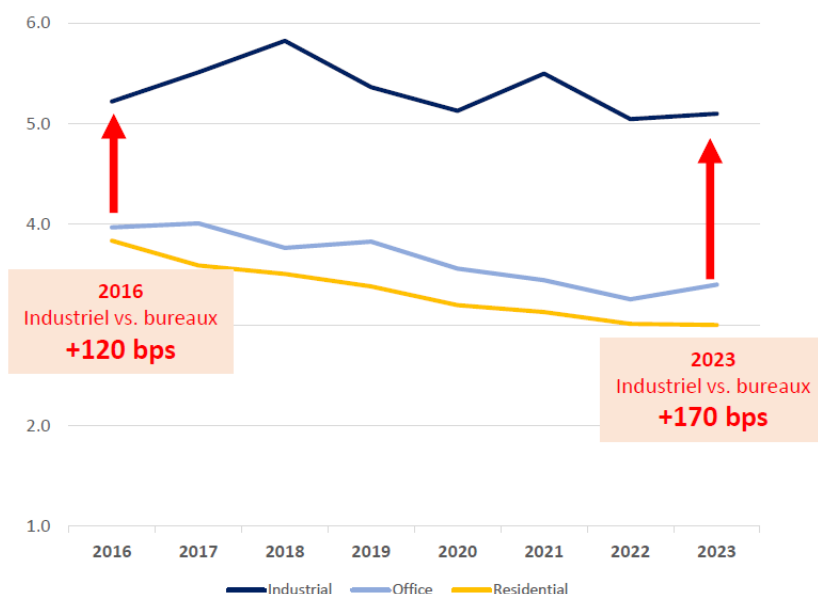
Une analyse approfondie du produit Realstone Industrial Fund a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

## 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 importante tout en présentant une volatilité plus faible.** C'est un secteur dans lequel les prix de l'immobilier ont peu varié ces dernières années, avec à la clé des opportunités d'investissement encore bon marché.

### Rendement net des actifs immobiliers

MSCI/ Wüest Partner Switzerland Property Index - rendement cash-flow  
(source: Wüest Partner)



Source : Realstone SA

L'objectif du Realstone Industrial Fund est d'exploiter les opportunités offertes par l'immobilier industriel en Suisse pour offrir un **rendement sur dividende parmi les plus élevés des fonds immobiliers suisses** avec une faible volatilité. La stratégie est celle d'un fonds d'investissement centré sur la **distribution cash-flow aux investisseurs** et vise un rendement sur distribution annuel moyen de 5%. Pour ce faire, le gestionnaire vise à intégrer des actifs industriels disponibles « hors marché » offrant des rendements intéressants, tout en stabilisant le portefeuille grâce à une **gestion des risques** rigoureuse.

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

En parallèle, le gestionnaire gère et minimise les risques suivants de l'immobilier industriel pour atteindre une faible volatilité des rendements :

-**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 longue durée et en effectuant des opérations en sale-and-lease-back. En effet, une personne à l'interne est dédiée spécifiquement en tant que commercialisatrice afin de diminuer le taux de vacance.

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

-**Risque de défaillance** : chaque acquisition avec un monolocataire important doit être confirmée par une analyse financière approfondie des comptes et du business plan du locataire pour analyser le risque de défaut sur le contrat de bail signé.

La stratégie d'investissement **se focalise exclusivement sur les bâtiments industriels et artisanaux**, évitant les surfaces de vente et les surfaces administratives, ce qui fait du RIF l'un **des seuls fonds purement industriels présent sur le marché suisse**.

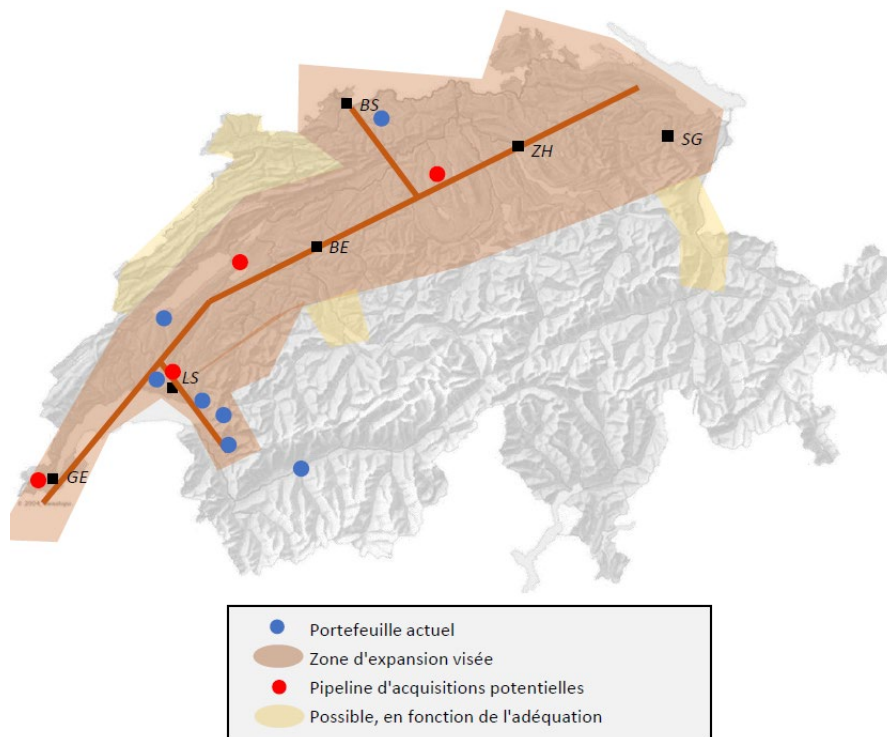
Pour poursuivre la croissance du fonds, l'équipe de gestion a pour but **d'accroître le volume sous gestion** en effectuant des opérations de **sale-and-lease-back**. En effet, le parc immobilier industriel est en grande majorité la propriété des industriels occupants en Suisse, avec un taux de propriétaires occupants de plus de 80%. Il est donc important de développer une stratégie de sale-and-lease-back pour pouvoir accéder à ces opportunités. **Le potentiel est important en Suisse** notamment dans des contextes de transmission d'entreprise, lié aux taux d'intérêt élevés et aux restrictions imposées par les banques sur le taux d'emprisonnement dans le secteur.

## 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 densification de ces surfaces**. Enfin, **ce secteur est encore sous-investi par les investisseurs** alors qu'il représente près de 20% du PIB suisse et un stock abondant de surfaces estimé à 39 millions de m<sup>2</sup>, soit 80% du stock de bureaux. Ce sous-investissement fait du Realstone Industrial Fund un **produit de diversification efficace** pour les investisseurs immobiliers.

Dans sa politique d'acquisition, Realstone SA cible principalement des actifs industriels de qualité et diversifiés ainsi que des projets immobiliers d'une valeur de **CHF 5 millions à CHF 40 millions**, mais des objets plus importants peuvent également intéresser le fonds. Les rendements bruts cibles pour ces acquisitions se situent entre **5.5% et 7.5% 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 autour de 5.0% minimum**. 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. L'expansion cible au niveau national est la suivante :



Source : Realstone SA

**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 :

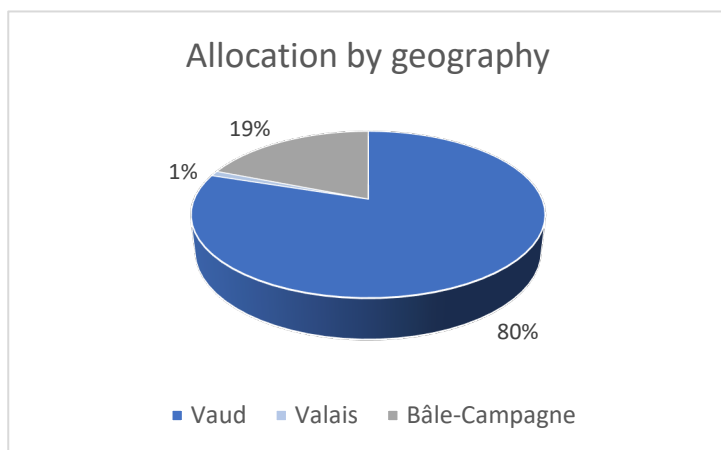
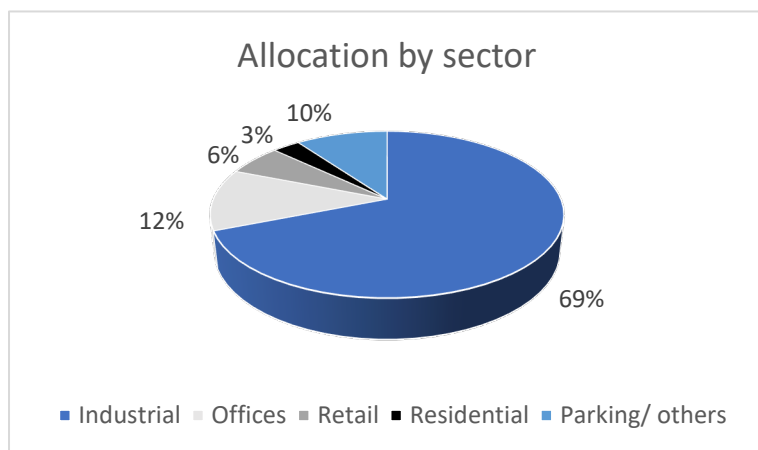
Le portefeuille est composé de **8 immeubles** pour une valeur de marché **d'environ CHF 79 millions** ; il génère **CHF 4.4 millions de revenus locatifs** ce qui implique un **rendement global brut de 5.5%**. L'emplacement des biens du portefeuille est « Très Bonne » en raison de leur localisation au cœur ou en bordure immédiate des villes. Le taux de vacance est de 4.75%.

Portfolio as of 30.09.2024			
Location	Market value	Gross yield	Vacancy rate
Rte de Crissier 4, Bussigny	45 460 000	5.13%	3.78%
Place de l'Eglise 4-6, Morges	4 326 000	3.68%	0.00%
Avenue Haldimand 10, Yverdon	898 500	6.36%	0.00%
Rue des Bosquets 33, Vevey	1 109 000	8.30%	0.00%
Route de Loeche 6, Sion	1 014 000	5.93%	100.00%
Route de la Jonnaire 5, Rennaz	4 540 000	6.40%	6.84%
Rue de l'Industrie 36, Aigle	7 000 000	6.90%	10.00%
Hauptstrasse 173, Arisdorf	15 000 000	6.10%	0.19%
<b>TOTAL</b>	<b>79 347 500</b>	<b>5.53%</b>	<b>4.75%</b>

Source : Realstone SA

### Diversification :

Le portefeuille est alloué principalement dans le secteur industriel et artisanal (69%). Le reste des surfaces correspond en grande partie à des surfaces administratives ou résidentielles présentes dans les sites industriels du portefeuille.



Source : IMvestir Partners SA

Le site industriel de Bussigny crée une concentration dans le portefeuille, bien qu'il concentre 8 halles aux profils divers louées à près de 20 locataires différents. Toutefois, une dilution progressive est visée au fur et à mesure des acquisitions futures.

**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 sur distribution de l'ordre de 5.0%**.

**Le rendement cible (ROE) visé est plus important pendant les premières années d'exercice** du fonds grâce à une dérogation permettant d'atteindre un coefficient d'endettement jusqu'à 50% et à la réalisation prévue de gains en capitaux. Le gestionnaire prévoit de distribuer ce rendement supplémentaire aux investisseurs. Le coefficient d'endettement sera ensuite ramené à 33% maximum d'ici 2027.

Le fonds est structuré en **détention indirecte** et affiche un **TER GAV actuel de 0.65%**.

Les actifs du portefeuille actuel ainsi que du pipeline d'acquisitions sécurisé de plus de CHF 100 millions permettent de **dépasser l'objectif de 5.0%** de dividende distribuable aux investisseurs et de maintenir le dividende vers les 5.0% même après la réduction de l'endettement du fonds.

	ROE réalisé <sup>1</sup>				
	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Portefeuille actuel (au ratio d'endettement cible)</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.7%</b>	<b>4.7%</b>
Acquisition sécurisée 1 – VD	7.8%	7.3%	6.7%	5.6%	5.1%
Acquisition sécurisée 2 – AG	5.3%	4.9%	4.5%	5.1%	5.2%
Acquisition sécurisée 3 – GE	5.4%	5.1%	4.7%	4.7%	4.7%
Acquisition sécurisée 4 – BE	6.7%	6.3%	5.8%	5.8%	5.8%
<b>Fonds avec toutes les acquisitions (au ratio d'endettement cible)</b>	<b>5.8%</b>	<b>5.4%</b>	<b>5.1%</b>	<b>5.0%</b>	<b>5.0%</b>
<b>Ratio d'endettement cible %</b>	<b>45%</b>	<b>40%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>

<sup>1</sup> ROE calculé sur la valeur nette d'actifs requise au ratio d'endettement cible, hors taxes de liquidation



#### STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

L'équipe de gestion prévoit d'investir de **manière graduelle** dans un portefeuille immobilier au rythme moyen de CHF 50 à 100 millions par an suivant opportunités. Si les conditions de marché sont adéquates et que la **taille critique du produit est atteinte**, le gestionnaire **prévoit ensuite une cotation du véhicule** à envisager sur un horizon d'environ 10 ans.

Par ailleurs, le site de Bussigny offre un potentiel de développement important avec à cette date près de 52 000 m<sup>3</sup> de droits à bâtir non réalisés et à terme plus de 100 000 m<sup>3</sup> 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. Le gestionnaire prévoit de convertir ces droits à bâtir en gains en capital pour les investisseurs à travers des ventes ciblées.

#### 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, représentant un volume avoisinant les 200 millions de francs. Parmi ce pipeline, quatre opportunités d'acquisition sont sécurisées pour un volume total de plus de 100 millions de francs.

Pipeline				
Localisation	Volume estimé	Rdt. brut	ROE moyen	Statut
Vaud	25-50 million	6.80%	6.50%	Sécurisé
Argovie	25-50 million	5.70%	5%	Sécurisé
Genève	25-50 million	5.50%	4.90%	Sécurisé
Berne	5-10 million	6.30%	6.10%	Sécurisé
Fribourg	1-5 million	6.50%	6.00%	Phase BO
Fribourg	1-5 million	6.50%	5.80%	Phase BO
Fribourg	1-5 million	6.50%	5.80%	Phase BO
Vaud	1-5 million	6.30%	5.10%	Phase NBO
Genève	10-15 million	5.20%	4.90%	Phase NBO
Vaud	1-5 million	8.40%	5.80%	Phase NBO
Vaud	1-10 million	5.50%	n/a	Phase pre-NBO
Genève	25-50 million	5.50%	n/a	Phase pre-NBO

*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.*

## 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 CO<sub>2</sub> pour procéder aux décisions d'investissement.

Afin de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, l'équipe de gestion a les **objectifs suivants**:

- **Optimisation énergétique et production d'énergies renouvelables** : Atteindre le seuil de 10kg/m<sup>2</sup>/an d'émission de CO<sub>2</sub> (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'EQUIPE DE REALSTONE SA :

L'équipe de gestion dédiée spécifiquement à la gestion du fonds RIF représente **cinq personnes**. Elle réunit des compétences **en gestion immobilière industrielle (2 ETP), en acquisition et gestion du portefeuille (1 FTP), en développement immobilier industriel (1 FTP) et en commercialisation (1 FTP)**. Ces dernières s'appuient en outre sur les **diverses compétences présentes au sein de Realstone SA** qui est composée de **40 personnes** gérant 4 produits de placement immobilier représentant 244 immeubles en Suisse et plus de 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.

Dans un horizon 10 ans, 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 février 2025.*

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

---