



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillée: 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

Le Realstone Industrial Fund (RIF) est un fonds immobilier de droit suisse lancé en novembre 2022, spécialisé dans l'immobilier industriel et artisanal en Suisse.

Le fonds **dispose actuellement d'un pipeline d'acquisitions de près de CHF 60 millions** destinés à accroître la taille de son portefeuille et procédera à **une augmentation de capital du 12 au 23 juin 2026** afin de les financer. Par ailleurs, le fonds est également ouvert aux apports en nature.

Le RIF est géré par Realstone SA, direction de fonds qui valorise près de CHF 5.5 milliards d'actifs immobiliers en Suisse grâce aux compétences de 50 collaboratrices et collaborateurs. Les 4 véhicules de placement sous gestion représentant 268 immeubles et plus de CHF 220 millions d'état locatif.

IMVESTIR PARTNERS SA

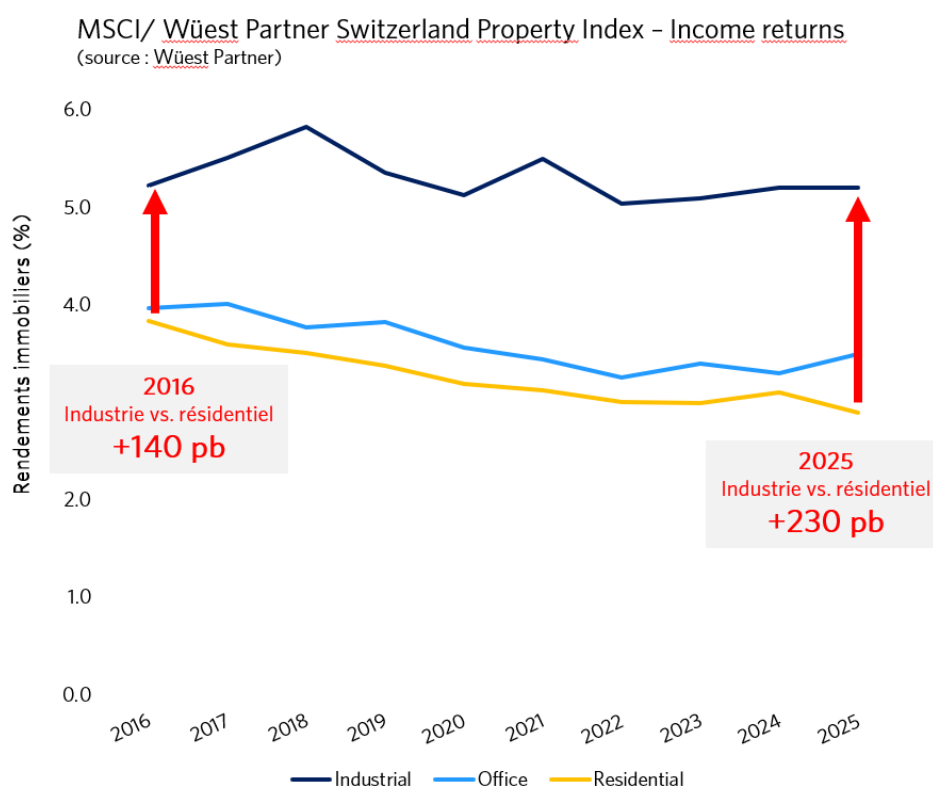
IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, tout particulièrement des produits non cotés.

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 en Suisse permet de générer une prime de rendement importante de l'ordre de 200 à 250 bps**. C'est un secteur dans lequel le prix des immeubles a peu varié ces dernières années, avec à la clé des opportunités d'investissement encore bon marché. **Dans un marché immobilier caractérisé par des rendements résidentiels en baisse, l'immobilier industriel est une niche de rendement et de performance particulièrement attractive.**



Source : Realstone SA

Realstone SA estime que **l'immobilier industriel en Suisse offre une réelle opportunité de diversification** dans l'investissement immobilier indirect, car peu de fonds offrent une exposition pure à cette classe d'actifs. Ce segment présente un **profil rendement/risque plus intéressant que l'immobilier de bureaux**. De plus, il bénéficie de **tendances favorables** en raison de la forte demande pour des surfaces industrielles près des villes et **des opportunités de reconversion et de densification qu'elles représentent sur le long terme.**

Enfin, **l'immobilier industriel est encore sous-investi par les investisseurs** alors que le secteur de l'industrie représente près de 20% du PIB suisse et des surfaces estimées à 39 millions de mètres carrés, soit 80% de la surface de bureaux.

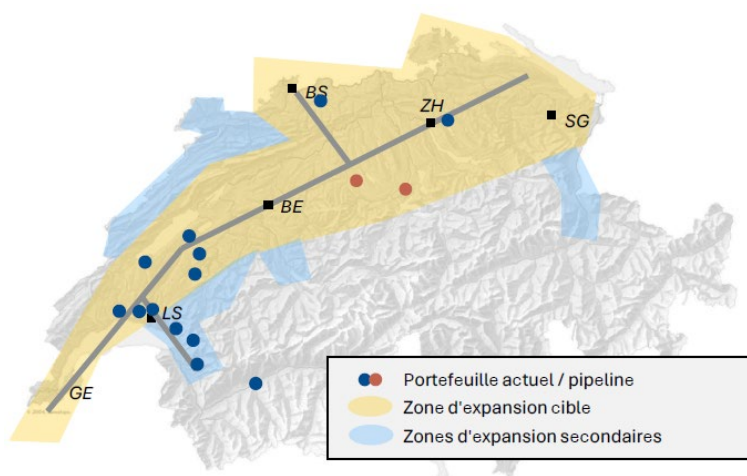
OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS :

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).

L'objectif stratégique du Realstone Industrial Fund est d'exploiter les spécificités de l'immobilier industriel en Suisse et les opportunités qu'il offre pour générer des rendements supérieurs à ceux des autres segments de l'immobilier, avec une faible volatilité. La stratégie est celle d'un fonds d'investissement centré sur la **distribution cash-flow aux investisseurs**, avec un **rendement de distribution annuel moyen de 5% parmi les plus élevés des fonds immobiliers suisses**, grâce à l'intégration d'actifs industriels offrant des rendements intéressants et à une gestion active du portefeuille.

La stratégie d'investissement du Realstone Industrial Fund **se focalise exclusivement sur des immeubles industriels**, évitant les surfaces administratives ou de vente, il est ainsi **un des seuls fonds purement industriels présents sur le marché suisse**. En outre, le gestionnaire se concentre sur des **bâtiments multi-locataires modulables et bien connectés aux principales voies de communication, pouvant s'adapter à différents usages d'industrie légère, d'artisanat, de logistique et de stockage**.

La politique d'acquisition du fonds cible principalement des immeubles industriels de qualité et diversifiés d'une valeur de **CHF 5 à 40 millions**. Le rendement brut cible pour ces actifs se situe entre **5.5% et 7.5%**, **pouvant varier selon leur localisation**, leur qualité et l'évolution du marché. De plus, **leur ROE à long terme doit se situer autour de 5% minimum**. Ces immeubles 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 se situer à proximité des centres urbains autour de l'Arc lémanique et sur le Plateau**, dans les cantons de Genève, Vaud, Fribourg, Soleure, Berne, Argovie, Zurich, Bâle et Saint-Gall. L'expansion cible au niveau national est la suivante :



Source : Realstone SA

Les immeubles sélectionnés doivent en outre présenter une réserve locative importante avec des loyers stables et pérennes.

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 du Realstone Industrial Fund est composé de **13 immeubles** pour une valeur vénale totale d'environ **CHF 125 millions**. Il génère **CHF 7.8 millions de revenus locatifs** pour un **rendement brut de 6.2%**. Selon les notes macro de Wüest Partner SA, l'emplacement des actifs du portefeuille est considéré comme « très bon » en raison de leur localisation au cœur ou en bordure immédiate des agglomérations. Le taux de vacance est de 4.5% au 30 avril 2026.

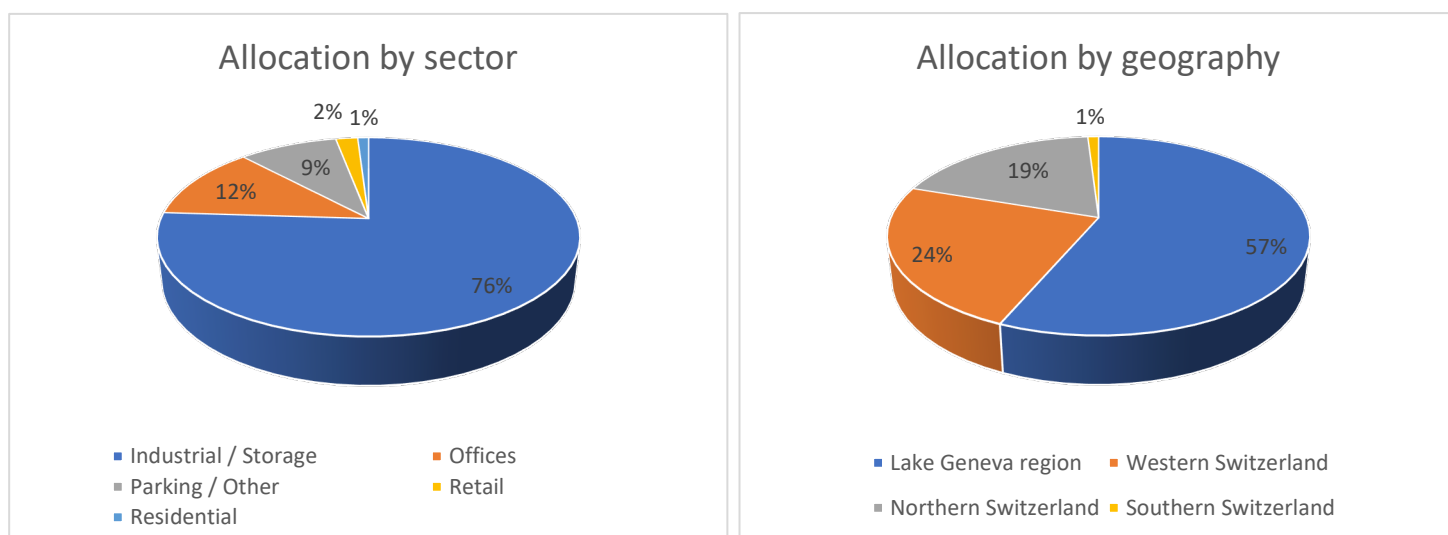
Portfolio as of 30.04.2026			
Location	Market value	Gross yield	Vacancy rate
Rte. de Crissier 4, Bussigny	34 300 000	5.41%	4.6%
Av. Haldimand 10, Yverdon	931 000	6.15%	0.0%
Rue des Bosquets 33, Vevey	1 130 000	8.16%	0.0%
Rte. de Loèche 6, Sion	950 000	6.09%	100.0%
Rue de l'Industrie 36, Aigle	6 980 000	6.95%	10.0%
Rte. de la Jonnaire 5, Rennaz	4 800 000	6.48%	11.8%
Hauptstrasse 173, Arisdorf	15 550 000	6.12%	1.4%
Rte. des Vernettes 4, St-Aubin	3 557 000	5.91%	31.2%
Rte. Des Chênes 54-58, Corpataux	4 531 000	5.16%	0.0%
Rue de l'Industrie 15, Avry	3 682 000	6.01%	0.0%
Birchstrasse 28, Düringen	7 750 000	4.96%	0.0%
Bruggacherstrasse 14, Fällanden	5 396 000	5.30%	0.0%
Route du Bugnon 38, Renens	35 680 000	7.36%	0.0%
Total	125 237 000	6.20%	4.5%

Source : Realstone SA

Les 58'000m² de surface locative sont aujourd'hui loués à 88 locataires différents, actifs dans des secteurs d'activité variés (industrie manufacturière, alimentaire, construction, etc.).

En outre, les actifs du fonds disposent d'une **réserve locative importante** avec un loyer moyen de CHF 149.-/m² qui est 33% en-dessous du quantile 50% selon les benchmarks de Wüest Partner. Cet écart important permet de limiter le risque de relocation des surfaces en cas de départ d'un locataire, tout en créant un potentiel d'appréciation des revenus locatifs dans le futur.

Diversification :



Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est alloué principalement dans le secteur industriel et artisanal (76%). Le reste des surfaces correspond en grande partie à des surfaces administratives ou de dépôt présentes sur les sites industriels.

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.

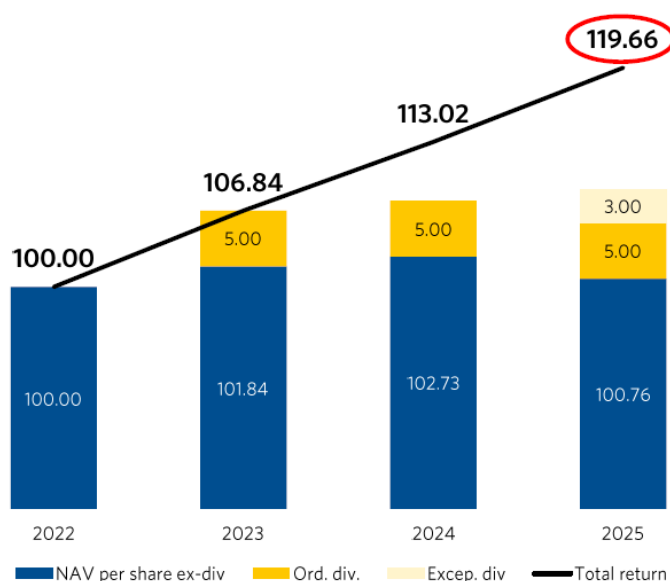
PERFORMANCE ATTENDUE :

Depuis son lancement en novembre 2022, le fonds a généré une performance cumulée de **19.66% (dividendes réinvestis)**, ce qui correspond à un **rendement de placement annualisé de 5.99%**. Trois coupons de CHF 5.00 par part ont été distribués au titre des exercices 2023, 2024 et 2025, démontrant la capacité du portefeuille à générer un dividende régulier et élevé pour les investisseurs. Additionnellement, un dividende exceptionnel de CHF 3.00 par part a été distribué pour l'exercice 2025 au titre d'un gain en capital réalisé sur la vente d'une parcelle, cédée avec une plus-value grâce à l'obtention d'un permis de construire.

Le fonds est aujourd'hui structuré de manière mixte entre **détention directe et indirecte**. Au 30 avril 2026, environ 40% du portefeuille était détenu en direct et 60% de façon indirecte à travers des sociétés immobilières. Le gestionnaire prévoit de faire évoluer ce rapport vers 80% de détention directe à l'horizon 2028, ce qui permettra la distribution d'un dividende majoritairement défiscalisé.

Les actifs du portefeuille actuel et ceux du pipeline d'acquisitions financé par la prochaine augmentation de capital devraient permettre de **maintenir voire d'augmenter l'objectif de 5%** de dividende distribuable aux porteurs de parts.

Performance cumulée depuis le lancement du fonds et rendement de placement (dividendes réinvestis)



Source : Realstone SA

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

L'équipe de gestion prévoit d'investir de **manière graduelle** dans un portefeuille immobilier industriel au rythme moyen de **CHF 50 à 100 millions par année**. Le Realstone Industrial Fund procédera à des augmentations de capital lorsqu'il aura des opportunités qui correspondent aux critères d'acquisition conformes à la stratégie d'investissement. Le fonds est également ouvert aux apports en nature.

De plus, avec plus de 80% des bâtiments industriels en Suisse détenus par les entreprises qui les occupent, le potentiel pour des opérations de sale-and-leaseback est important, notamment dans des contextes de transmission d'entreprise. Cette approche constitue un axe stratégique développé par Realstone SA afin d'accéder à ces opportunités et poursuivre la croissance du portefeuille du fonds.

Par ailleurs, le RIF détient l'actif situé à la Route de Crissier 4 à Bussigny, qui présente un potentiel de développement important, avec près de 30'000 m³ de droits à bâtir potentiels selon le futur plan d'affectation actuellement en discussion. Au 30 avril 2026, cet actif affichait une valeur de marché de CHF 34.3 millions, un rendement brut de 5.41% et un taux de vacance de 4.6%. Après la vente en décembre 2025 d'une parcelle dotée d'un permis de construire grâce au travail du gestionnaire, d'autres opérations de ce type permettant de générer un gain en capital seront lancées au cours des prochaines années en fonction des opportunités.

Le volume cible du fonds après 10 ans est de CHF 800 millions à 1 milliard, qui pourront être déployés grâce au réseau du gestionnaire dans le secteur commercial et aux opérations de sale-and-leaseback.

PIPELINE :

Grâce à son réseau de brokers et à sa capacité de prospection auprès d'entreprises industrielles propriétaires de leurs immeubles, l'équipe de gestion dispose d'un pipeline avancé d'acquisitions et d'opérations de sale-and-leaseback, représentant un volume avoisinant **CHF 60 millions**. Ce pipeline comprend notamment deux actifs situés dans la région de Lucerne, qui devraient être intégrés au fonds en juillet 2026.

Pipeline			
Localisation	Volume estimé	Rdt. brut	ROE moyen
Lucerne	25-50 millions	5.80%	4.90%
Lucerne	10-25 millions	5.60%	5.10%

Cette liste n'est pas contractuelle. Realstone SA se réserve le droit d'acquérir des immeubles ne figurant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères, de ne pas acheter ces immeubles si les négociations n'aboutissent pas ou de les acheter à un prix différent des montants indiqués ci-dessus.

Source : Realstone SA

D'autres acquisitions potentielles sont actuellement à l'étude pour un volume additionnel de **CHF 40 millions**, ce qui porterait à CHF 100 millions le pipeline total pour l'année 2026 (état mai 2026).

ESG

Signataire depuis 2020 du Pacte mondial des Nations Unies et de ses objectifs de développement durable, 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 un équilibre entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

Pour l'acquisition et la gestion des immeubles, mais également pour les projets de rénovation, **Realstone SA se base sur des indicateurs clés de performance (KPI)** afin de procéder aux décisions d'investissement, en particulier l'intensité carbone.

Dans le but de **réduire les émissions de CO₂** moyennes du Realstone Industrial Fund sous le seuil de 10 kg/m²/an (SIA 2031, selon la surface de référence énergétique, SRE) pour au moins 80% des placements immobiliers du fonds d'ici 2031, la stratégie ESG du gestionnaire prévoit **l'optimisation énergétique des immeubles et la production d'énergies renouvelables**, grâce à la rénovation de l'enveloppe des bâtiments, au remplaçant des systèmes de chauffages à énergie fossile et à l'installation de panneaux photovoltaïques.



L'ÉQUIPE DE REALSTONE SA

L'équipe dédiée au Realstone Industrial Fund est constituée de **5 personnes** réunissant des compétences **en gestion immobilière industrielle (2 ETP), en acquisition et gestion du portefeuille (1 ETP), en développement immobilier industriel (1 ETP) et en commercialisation (1 ETP).**

Grâce à son réseau, Realstone SA reçoit et analyse **un flux soutenu d'opportunités d'acquisitions**. Sa large expertise interne lui permet de créer de la valeur pour les investisseurs en s'appuyant sur le savoir-faire des **50 collaboratrices et collaborateurs de Realstone SA**. A titre d'illustration, la solide expérience des **12 membres du département Rénovation & Construction**, répartis entre Lausanne et Zurich, permettra de travailler sur des projets de redéveloppement et de reconversion des sites industriels afin de générer une rentabilité supplémentaire pour le fonds pour 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.

Une cotation du Realstone Industrial Fund pourrait intervenir dans un horizon d'environ 5 ans, **lorsqu'il aura atteint le seuil de CHF 700-800 millions** de fortune totale et si les conditions de marché seront adéquates.



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 Juin 2026.

Le fonds mentionné dans ce document est 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.