



IMvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : DUFOUR Light Industrial and Logistics

Véhicule de placement réservé exclusivement aux institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, aux autres institutions de droit privé ou public exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et œuvrant dans le domaine de la prévoyance professionnelle.



DUFOUR LIGHT INDUSTRIAL & LOGISTICS

DUFOUR Fondation de Placement a été fondée en 2023. Elle s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, ainsi qu'aux autres institutions de droit privé ou public exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et œuvrant dans le domaine de la prévoyance professionnelle.

Dufour Investment Fondation délègue la gestion à Quantus SA, agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui affiche un track-record de 10 ans dans le secteur industriel et logistique.

DUFOUR Fondation de Placement lance DUFOUR Light Industrial & Logistics et **visé un volume d'émission de CHF 40 à 60 millions** afin d'acquérir un portefeuille de lancement d'une valeur de CHF 80 millions qui affiche un rendement global brut de 6.7% et un WAULT de 13 ans.

Le volume cible du groupe de placement est de CHF 500 millions d'ici 2030 qui pourront être déployés grâce au réseau du gestionnaire ainsi qu'à sa connaissance du marché de l'immobilier industriel.

INVESTIR 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 DUFOUR Light Industrial & Logistics a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION CORE/CORE+ : « INVESTISSEMENTS DANS DES BIENS IMMOBILIERS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DANS TOUTE LA SUISSE, AYANT DES BAUX A LONG TERME ET DES LOCATAIRES JOUISSANT D'UNE HAUTE SOLVABILITE »

La fondation de placement investit dans **des immeubles nécessaires à l'exploitation dans toute la Suisse**. Ces biens immobiliers sont loués sur la base de **baux à long terme** à des locataires bien établis et jouissant d'une **haute solvabilité**.

Les **secteurs de l'industriel et de la logistique offrent un potentiel de plus-value à long terme**. En effet, l'économie en suisse est stable et affiche une grande force d'innovation. De plus, le degré d'automatisation plus élevé aujourd'hui, entraîne un besoin accru d'espaces pour les machines et les installations. Enfin, les réglementations restrictives en matière de construction et de circulation pour les biens immobiliers à usage commercial ainsi que des réserves foncières restreintes limitent l'offre ce qui contribue à créer de la valeur dans ce secteur.

L'équipe de gestion déploie une **gestion active** avec un poids cible de minimum 75% dans la stratégie core/core+, de maximum 20% dans le value-added et de maximum 5% dans l'opportunistic. En effet, l'ajout d'une poche « satellite » dans un portefeuille « Core » existant améliore la diversification ainsi que le rapport risque/rendement.

Risk/Return Profile



Source : Dufour Fondation de placement

L'objectif est de **générer un revenu durable et adapté au risque ainsi qu'une croissance du capital à long terme**. Pour ce faire, on investit dans des biens immobiliers présentant un rapport risque/ rendement attractif et effectue des transactions de type « Sale & Rent Back » et « Build to Suit ».

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DUFOUR LIGHT INDUSTRIAL & LOGISTICS

Le produit étant une fondation de placement, il est préconisé de le comparer à l'indice de référence officiel pour ce type d'investissement, l'indice « KGAST Immobilien Schweiz Commercial » – basé sur la NAV.

L'objectif est d'acquérir des **immeubles commerciaux essentiels à l'entreprise**, offrant une grande **polyvalence d'utilisation dans toute la Suisse**, et **loués à long terme** par des **locataires principaux de haute solvabilité**. L'objectif de la stratégie d'investissement est de générer une croissance du capital et des revenus à long terme adaptés au risque pour les investisseurs. La prime de risque pour les immeubles DUFOUR Light Industrial & Logistics est nettement plus élevée que celle des autres immeubles commerciaux suisses. **L'objectif est d'atteindre un ROE de 7% par an.**

Afin de mettre en œuvre la stratégie d'investissement, Quantus SA cible des biens immobiliers d'une valeur comprise **entre CHF 10 et 35 millions** qui doivent générer un **rendement brut minimum de 5.5 %** et un rendement du cash-flow de 5% à 7%. De plus, ces immeubles sélectionnés doivent démontrer une grande polyvalence d'utilisation.

EXEMPLE DE PORTEFEUILLE / PIPELINE

Pipeline						
Location	Industry	Purchase Cost	Gross Yield	WAULT (in years)	Number of tenants	Strategy
St. Gallen	Technology	30 000 000	6.0%	15	1	Core
Zürich	Environmental engineering	8 000 000	6.3%	10	1	Core
Graubünden/ GR	Packaging	15 000 000	6.8%	10	1	Core
Neuenburg/ NE	Packaging	15 000 000	8.8%	15	1	Core
Aargau	Mechanical Engineering	13 000 000	6.0%	10	1	Core
TOTAL		81 000 000.00	6.70%	13		

Source : IMvestir Partners SA

Cette liste n'est pas contractuelle, la fondation de placement 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.

Grâce à son réseau, l'équipe de gestion détient un **portefeuille de départ composé de 5 objets immobiliers** pour une valeur d'acquisition d'environ **CHF 80 millions**. Ces immeubles industriels sont tous monolocataires et affichent un WAULT moyen de 13 ans ainsi qu'un rendement brut moyen de 6.7%. De plus, le gestionnaire détient un **pipeline de l'ordre de CHF 300 millions**.

L'objectif est d'atteindre, en phase de stabilisation, les ratios suivants :

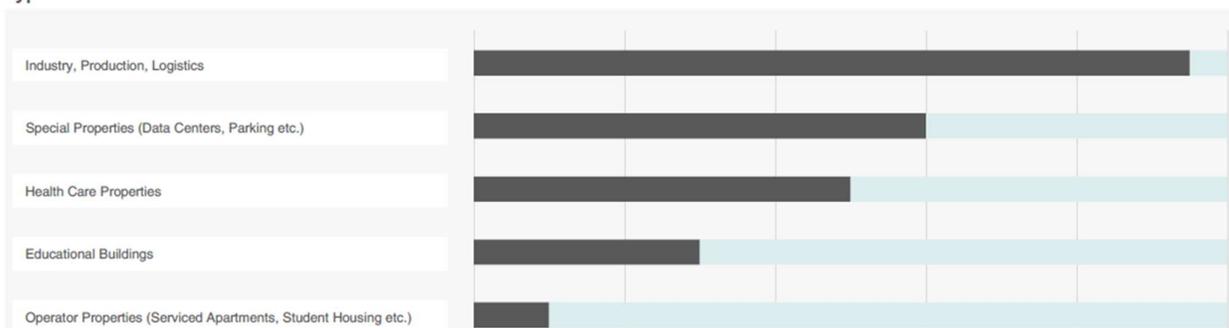
	Start phase	Stabilization phase
Gross Yield	6%-7%	5%-6%
Ebit-Margin	80%-84%	80%-82%
Net income	65%-75%	66%-69%
LTV	30%-50%	25%
CF yield	6%-9%	4.4%-5.6%
TER ISA GAV	appr- 0.7%	appr- 0.7%

Source : IMvestir Partners SA

Diversification visée :

La fondation vise la diversification des locataires suivante :

Types of Use



Source : DUFOUR Light Industrial and Logistics

La stratégie d'investissement consiste à investir dans **des immeubles industriels en Suisse** avec une part prépondérante dans l'industriel, la logistique et la production.

PERFORMANCE ATTENDUE

Le groupe de placement a pour vocation **de thésauriser les revenus** afin de les réinvestir dans de nouveaux actifs, d'entretenir le portefeuille et de poursuivre la croissance de la fondation.

La fondation DUFOUR Light Industrial & Logistics vise à générer **des rendements de trésorerie stables de 5% à 7%** en investissant dans des immeubles commerciaux essentiels à l'entreprise, qui offrent une grande polyvalence d'utilisation dans toute la Suisse, et qui sont loués à long terme par des locataires principaux de haute solvabilité.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

L'équipe de gestion de Quantus SA prévoit une croissance du portefeuille du groupe de placement à un rythme soutenu jusqu'à l'atteinte de l'objectif stratégique. Il devrait ainsi croître d'environ **CHF 100 millions par an** pour atteindre une **taille de CHF 500 millions d'ici la 5^{ème} année.**

ESG

Quantus SA a signé l'UNPRI (Principes pour l'Investissement Responsable) et est membre de Swiss Sustainable Finance, principale association suisse dans le domaine de la finance durable. Le groupe de placement deviendra membre du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

La fondation de placement DUFOUR applique une **stratégie ESG durable et ancrée stratégiquement** afin de réduire considérablement les émissions de CO2 de son parc immobilier.

-Environnement :

L'objectif est de respecter les normes internationales et nationales telles que LEED, Maison à Énergie Plus ou Minergie. L'accent est mis sur les énergies renouvelables comme les systèmes photovoltaïques, les pompes à chaleur et la récupération de chaleur. De plus, la fondation applique des "Green Leases" dans l'objectif de réduire l'impact environnemental des immeubles utilisés à des fins opérationnelles.



-Social :

Dans sa gestion courante, la fondation DUFOR intègre des critères de durabilité, des processus orientés vers le marché et les clients, et met en place des partenariats à long terme avec les investisseurs et les locataires dans le but de créer un dialogue coopératif avec toutes les parties prenantes.

De plus, la fondation s'engage à promouvoir le développement technologique national en encourageant l'utilisation de nouvelles technologies et en favorisant l'innovation.

Le gestionnaire sensibilise les partenaires et prestataires de services afin de mettre en œuvre les objectifs de durabilité. Comme la plupart des biens immobiliers sont acquis par le biais de transactions « Sale & Rent Back », le gestionnaire applique à ces immeubles des contrats de location sous forme de « Green Leases ». Il s'agit de contrats de location qui favorisent la durabilité et contribuent à la transformation « verte » du bien immobilier.

-Gouvernance :

Le gestionnaire vise à appliquer une stratégie d'entreprise à long terme et effectue des investissements responsables conformément aux six principes de l'UNPRI.

Ainsi, Quantus SA applique un processus d'investissement transparent et travaille avec des experts indépendants. De plus, l'équipe a mis en place des processus, des directives internes ainsi que des comités indépendants afin de prévenir des conflits d'intérêts.

L'ÉQUIPE DE QUANTUS SA :

Quantus SA a été fondée en 1980 et agréée FINMA depuis 2001. Son équipe de gestion représente **9 personnes**. Elles réunissent des compétences **en finances, en gestion d'une fondation de placement, en gestion immobilière en Suisse et en Europe et en transactions immobilières. Quantus SA est spécialisée dans la gestion d'actifs et de portefeuilles ainsi que dans le financement immobilier.** Au fil des années, Quantus SA a acquis des compétences élevées dans le domaine de **l'immobilier industriel et logistique.**

Grâce à son **expertise**, l'équipe de gestion traite rapidement les **transactions complexes** et à forte intensité d'investissement, ce qui lui permet de saisir des opportunités. En outre, Quantus SA dispose d'un excellent réseau dans le domaine « Sale & Rent Back » et « Build to Suit », ce qui



lui permet de réaliser régulièrement des transactions « off-market » ou d'établir des contacts directs avec les propriétaires d'entreprises. Enfin, l'équipe détient **des experts dans la gestion de projets avec un seul locataire** qui savent notamment analyser de manière approfondie la solvabilité des locataires ainsi que les risques.

En tant qu'entreprise boutique gérée par son propriétaire, Quantus SA bénéficie de **processus décisionnels courts** et agit en tant que partenaire et gestionnaire de transactions efficace et flexible. De plus, elle bénéficie d'une **cohésion d'équipe** car cette dernière est en place depuis de nombreuses années.

En outre, Quantus SA bénéficie **du track-record de DAGSIS** qui est un groupe de placement dans immobilier commercial et « spécial » qui a été lancé en 2016 et qui détient au 30.06.2023, une fortune totale de 255 millions.

Le Conseil de fondation est composé de quatre membres qui assurent une organisation professionnelle et allégée grâce à ses spécialistes métiers. En effet, ces derniers garantissent une large expertise grâce à leurs parcours diversifiés dans toute la chaîne de valeur des secteurs immobilier et financier. Enfin, ils bénéficient d'un savoir-faire important dans le domaine de la durabilité.

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 Janvier 2025.

Le véhicule de placement mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, aux autres institutions de droit privé ou public exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et œuvrant dans le domaine de la prévoyance professionnelle.
