



# Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

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.



## REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT

Realstone Fondation de Placement a été fondée en 2018 par Realstone Holding SA.

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.

Realstone Fondation de Placement délègue sa direction (gestion et administration) à Realstone SA, direction de fonds fondée à Lausanne en 1961 et agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

A ce jour, elle propose le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), lancé en 2020.

Le volume cible du groupe de placement RIRS est de CHF 500 millions d'ici 2027 qui pourront être déployés grâce au réseau du gestionnaire.

Le portefeuille du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) détient 27 immeubles qui totalisent 698 appartements et 7'032 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, pour une valeur de marché de CHF 311.6 millions.

La RIRS est **ouverte à de nouvelles souscriptions** et appellera le capital aux investisseurs de façon régulière lorsqu'il a des opportunités d'investissement. La fondation pourrait émettre également des parts supplémentaires dans le cadre d'apports en nature.

---

## 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 Realstone Fondation de placement (RIRS) 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 RESIDENTIEL AVEC POTENTIEL DE DENSIFICATION ET SITUES DANS LES CENTRES URBAINS DE SUISSE

L'équipe de Realstone SA investit principalement dans **des immeubles résidentiels si possible avec un potentiel de densification, situés dans les centres urbains de Suisse** et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau, **avec un objectif minimum de 80 % en Suisse romande.**

Realstone SA déploie une gestion active des immeubles avec la rénovation des appartements lors de la rotation des locataires et la réaffectation, le cas échéant, des espaces commerciaux en logements afin de réaliser les réserves du portefeuille.

---

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT REALSTONE IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (RIRS)

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 Immo-Index de la CAFP (KGAST).

L'objectif est d'acquérir des immeubles résidentiels présentant **un rendement régulier à long terme** ou avec un **potentiel de valorisation**. L'équipe de gestion vise un ROE de 3% tout en appliquant un ratio d'endettement de 25%.

En parallèle, le groupe de placement RIRS tend à **réduire son empreinte carbone** et à **rajeunir l'âge économique de son portefeuille** grâce à des rénovations à caractère durable et permettant **d'améliorer les performances énergétiques des immeubles.**

Realstone SA, dans la politique d'acquisition qu'elle déploie pour le groupe de placement RIRS, cible principalement des actifs résidentiels de qualité d'une valeur de **CHF 10 millions à CHF 30 millions**. Les bâtiments sélectionnés ont la particularité d'avoir **une réserve locative attrayante comprise généralement entre 15% et 50%.**

---

## LE PORTEFEUILLE AU 30.09.2023

Le portefeuille du groupe de placement RIRS est composé de **27 immeubles** pour une valeur de marché **d'environ CHF 311.60 millions** ; il génère **CHF 11.93 millions de revenus locatifs. De plus, le portefeuille affiche des réserves locatives de l'ordre de 15%** (CHF 1.83 million) qui seront

principalement exploitées dans les cantons de Vaud (21% de réserves) et Genève (22% de réserves) au fur et à mesure de la rotation des locataires.

L'emplacement des biens du portefeuille **est à 66% supérieur au rating 3.5/5** (Macro-location ratings de Wüest & Partner) en raison de leur localisation au cœur ou en bordure immédiate des villes. Le taux de perte sur loyer au 30.09.2023 est de 1.44%.

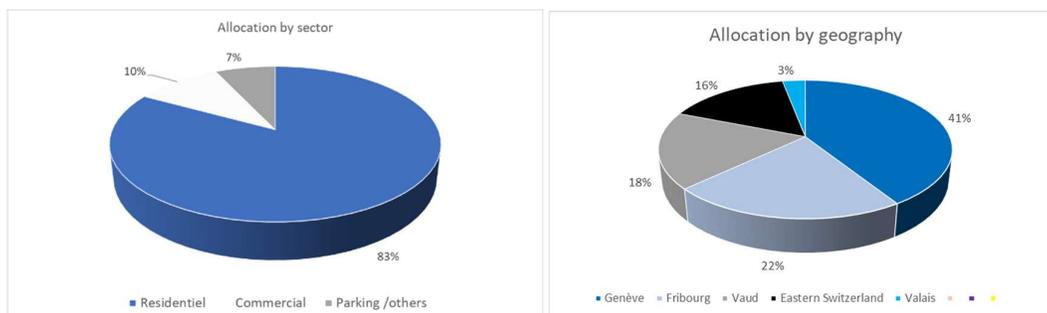
En 2023, l'équipe de gestion a procédé à l'acquisition **de 4 immeubles pour un montant de CHF 39.86 millions** et qui affichent un **rendement brut sur acquisition de 4.12%**. Ces derniers présentent également une réserve locative de 31% ainsi que des gains non-réalisés sur prix d'acquisition de l'ordre de 13%.

Portfolio as of 30.09.2023						
City	Adress	Acquisition year	Use	MV	Gross Yield on MV	Vacancy rate %
Fribourg	Mon-Repos 5/7	2021	Mixed	24 920 000	4.61%	1.23%
Genève	Aïre 56	2020	Residential	19 560 000	3.56%	0.21%
Meyrin	Vieux Bureau 104-106	2020	Residential	14 400 000	3.61%	0.00%
Meyrin	Petite fugue 2-4-6-8	2020	Residential	16 820 000	3.81%	0.00%
Vernier	Louis-Casai 41	2020	Residential	12 690 000	3.82%	0.00%
Onex	Traille 3-19-23-27-29-31-33	2020	Residential	29 800 000	3.54%	0.00%
Aïre	Usine à Gaz 2-4	2020	Residential	23 780 000	3.72%	0.00%
Givisiez	Rte Mont-Carmel 9-11-13-15-17	2020	Residential	22 960 000	4.26%	2.92%
Brent	Brent 27-29-31	2021	Residential	7 410 000	4.02%	5.18%
Basel	Ziegelhöfen 153	2022	Residential	4 512 000	2.90%	0.00%
Buchs	Lochweg 14,14a	2022	Residential	6 408 000	3.83%	0.00%
Rapperswil	Rigistrasse 1	2022	Residential	1 990 000	4.31%	0.00%
Künten	Bellikonerstrasse 2	2022	Mixed	1 690 000	4.60%	0.00%
Spreitenbach	Haselstrasse 10	2022	Residential	4 210 000	3.35%	1.02%
Martigny	Rue de la Prairie 5,14,16	2022	Residential	5 817 000	5.16%	0.96%
Oftringen	Irisweg 9,11	2022	Residential	5 844 000	4.04%	0.00%
Emmenbrücke	Haldenstrasse 21,23,25	2022	Residential	13 810 000	3.10%	0.00%
Glarus	Adlergut 5,7	2022	Residential	5 230 000	4.24%	6.65%
St-Gallen	Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1	2022	Residential	6 677 000	4.15%	0.43%
Villars-sur-Glâne	Route de la Glâne 128-130	2022	Residential	13 501 000	3.87%	0.00%
Payerne	Rue de Lausanne 17-19-21	2022	Residential	9 289 000	4.15%	2.39%
Vevey	Rue des Moulins 25/Corsier 5-7	2022	Mixed	11 087 000	3.93%	0.00%
Yverdon-les-Bains	Rue des Philosophes 20A	2023	Residential	9 906 000	3.62%	0.00%
Basel	Bruderholzstrasse 92	2023	Residential	4 020 000	2.50%	8.37%
Clarens	Rue Gambetta 22	2023	Residential	11 175 000	3.89%	0.36%
Etagnières	Rue des Crêts 3	2023	Residential	7 180 000	4.00%	0.00%
Lancy	Chemin des Fraisiers 13	2023	Residential	16 910 000	3.38%	0.00%
<b>TOTAL</b>				<b>311 596 000</b>	<b>3.83%</b>	<b>1.44%</b>

Source : IMvestir Partners SA

## Diversification :

Le portefeuille est alloué principalement dans le secteur résidentiel (83%) en Suisse romande (84%).



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** consiste à investir dans **des immeubles résidentiels en Suisse avec une part prépondérante en Suisse romande (80%)**.

## PERFORMANCE ATTENDUE

Au 30.09.2023, le groupe de placement RIRS a généré un rendement sur fonds propres de 2.48% (avant réévaluation) sous la contrainte d'un coefficient d'endettement de 27.29%, conformément à la stratégie d'investissement.

L'équipe de gestion vise un ROE de 3% tout en appliquant un ratio d'endettement de 25%.

## STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

L'équipe de gestion de Realstone SA prévoit de poursuivre la croissance du portefeuille du groupe de placement RIRS à un rythme soutenu jusqu'à l'atteinte de l'objectif stratégique. Il devrait ainsi croître d'environ **CHF 50 à 100 millions par an** pour atteindre une **taille de CHF 500 millions d'ici 2027**.

## PIPELINE

Grâce à son réseau, l'équipe de gestion de Realstone SA détient un **pipeline composé de 5 objets immobiliers** pour une valeur d'acquisition d'environ CHF 109.2 millions. Ces immeubles se situent à Genève et Lausanne, ainsi que dans deux villes en fort développement comme Morges et Bulle. Ils bénéficient tous d'une réserve locative généreuse de 20% en moyenne. Le prix d'achat est modélisé de manière à obtenir une contribution positive dès l'intégration de l'immeuble dans le portefeuille.

Pipeline as of 02.2024			
City	Acquisition price	Gross yield on MV	Status
Bulle	22 000 000	5.46%	NBO accepted
Morges	11 000 000	4.51%	NBO sent
Genève	44 000 000	5.82%	NBO sent
Lausanne	23 000 000	4.18%	NBO sent
Lausanne	9 200 000	3.99%	NBO sent
<b>TOTAL</b>	<b>109 200 000</b>		

Source : IMvestir Partners SA

*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

Pour rendre compte des données énergétiques du parc du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), **la Fondation utilise les indices environnementaux publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)**: taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. Le périmètre ainsi que les résultats ci-dessous ont été relevé au 31.12.2022, les données relatives à la dernière clôture 2023 sont en cours d'analyse et seront partagés lors de la publication du prochain rapport annuel. Ces indices se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE). La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque viennent compléter les indices de l'AMAS.

### **Données mesurées et non pas estimées**

L'empreinte carbone réelles du parc immobilier est obtenue en pondérant les données avec des facteurs de conversion selon la norme SIA 380:2015. Cette méthode de calcul, reconnue et

préconisée par l'AMAS, remplace celle de la norme SIA 2031:2009 précédemment utilisée. Afin de mesurer la progression annuelle de manière cohérente, la nouvelle méthode a été appliquée au précédent bilan.

### **Taux de couverture**

Le taux de couverture indique la part de la SRE du parc disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données. **Le taux de couverture au 31.12.2022 était de 79.83%.**

### **Intensité énergétique**

La consommation d'énergie comprend le chauffage et l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles du portefeuille. Cela permet de comparer les fonds immobiliers entre eux, ainsi que la progression de chacun. **La consommation au 31.12.2022 était de 170.40 kWc/m<sup>2</sup>.**

### **Intensité carbone**

Indicateur des émissions de CO<sub>2</sub> rapportées à la SRE, l'intensité carbone s'appuie sur la norme SIA 380:2015. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs. **Les émissions carbonées au 31.12.2022 étaient de 32.95 kg / m<sup>2</sup> / an.**

### **Mix énergétique**

Intégrant aussi bien les agents fossiles que non fossiles, le mix énergétique indique l'empreinte carbone d'un portefeuille (calculé en % de SRE). Cela permet de mesurer le chemin à parcourir pour atteindre les 80 % de décarbonation à l'horizon 2031.

### **Consommation d'eau**

L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver. **La consommation d'eau au 31.12.2022 était de 1.37 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>.**

### **Puissance photovoltaïque**

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. Cela permet également aux locataires de bénéficier d'une électricité décarbonée et locale, à prix préférentiel. De nouvelles installations prévues dans les



années à venir augmenteront la production. **La puissance totale au 31.12.2022 était de 120.8 kWc.**

Enfin, Realstone SA a signé **le Pacte mondial des Nations Unies en 2020** et les solutions de placement gérées par Realstone participent également au **benchmark GRESB depuis 2021**.

#### L'ÉQUIPE DE REALSTONE SA :

L'équipe de gestion de Realstone SA dédiée spécifiquement à la gestion du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) représente **quatre personnes**. Elles réunissent des compétences **en gestion immobilière, en acquisition, en développement immobilier et en commercialisation**. Elles s'appuient en outre sur les **diverses compétences présentes au sein de Realstone SA** qui est composée de **39 personnes** gérant 4 véhicules de placement immobilier représentant 234 immeubles en Suisse et environ CHF 175 millions d'état locatif.

Grâce au réseau de l'équipe, **un dealflow soutenu permet de venir étoffer le parc existant**. De plus, le **track-record** de l'équipe ainsi que la large expérience **dans la gestion active**, permettent au gestionnaire d'exploiter les réserves locatives du portefeuille.

---

#### 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 2024.*

**La fondation mentionnée dans ce document est réservée 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.**

---