

COMMUNIQUÉ

Fonds de placement immobilier réservé aux investisseurs qualifiés au sens des articles 10 al. 3 LPCC en relation avec les articles 4 al. 3 à 5 et 5 al. 1 LSFIn et 10 al.3ter LPCC

Un premier exercice réussi avec un dividende de CHF 5.00 par part et un portefeuille de 7 immeubles



Bussigny (VD) – Route de Crissier 4, Boulevard de l'Arc-en-Ciel 28, 38, 42

Lausanne, le 26 avril 2024 – **Au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2023, le Realstone Industrial Fund a développé son portefeuille avec l'acquisition de sept actifs. La rentabilité des immeubles, optimisée à travers une nette baisse de la vacance, permet la distribution d'un dividende de CHF 5.00 par part, en ligne avec les objectifs fixés et ce, dès le premier exercice. Fort de cette base solide, le gestionnaire souhaite poursuivre et accélérer sa croissance au cours de l'année 2024.**

- Fortune totale du fonds: CHF 67.18 millions
- Fortune nette du fonds: CHF 39.84 millions
- Valeur nette d'inventaire par part (VNI): CHF 106.84
- Revenu locatif: CHF 2.68 millions
- Résultat réalisé: CHF 1.99 million
- Rendement sur fonds propres (ROE): 5.91%
- Quote-part de perte sur loyer sur l'exercice: 10.01%
- Quote-part de perte sur loyer en décembre 2023: 5.45%
- WAULT au 31 décembre 2023: 3.4 ans

Le premier exercice du Realstone Industrial Fund, s'étendant exceptionnellement sur une période de 13 mois et clôturé au 31 décembre 2023 a été marqué par l'acquisition de 7 immeubles qui ont permis de développer son portefeuille. En novembre 2022, le fonds a procédé à l'apport en nature du portefeuille initial, composé de cinq actifs situés à Bussigny (VD), Morges (VD), Yverdon-les-Bains (VD), Vevey (VD) et Sion (VS).

Par la suite, le fonds a poursuivi sa croissance à travers le succès de l'augmentation de capital de CHF 10 millions menée en décembre 2023. Le produit de cette émission de nouvelles parts a permis de financer l'acquisition de deux actifs industriels à Aigle (VD) et Rennaz (VD). A la fin de ce premier exercice, le Realstone Industrial Fund comporte donc plus de 26'000 m² de surfaces industrielles et commerciales pour un état locatif total de CHF 3.48 millions.

Fortune

Au 31 décembre 2023, le Realstone Industrial Fund affiche une fortune totale de CHF 67.18 millions, avec une dette hypothécaire totale de CHF 20.05 millions. Le coefficient d'endettement est de 31.16%, inférieur à la limite réglementaire de 50% actuellement en vigueur pour le fonds, ce qui permet une marge de manœuvre. Le gestionnaire souhaite bénéficier de cette flexibilité pour réaliser de nouvelles acquisitions durant l'année 2024 et ainsi poursuivre la stratégie de croissance du Realstone Industrial Fund.

Résultat

Le Realstone Industrial Fund enregistre une solide performance opérationnelle avec un résultat net de CHF 1.99 million et un résultat total de CHF 2.55 millions. Le revenu locatif total est quant à lui de CHF 2.68 millions. Le travail de gestion des actifs industriels a permis une baisse substantielle de la quote-part de perte sur loyer, qui est de 10.01% en moyenne annuelle mais seulement de 5.45% sur le mois de décembre 2023.

Près de 3'000 m² de surfaces commerciales ont ainsi été louées ou prolongées sur le site de Bussigny (VD), expliquant cette importante progression. La marge EBIT du portefeuille est 79.01% et le ROE est de 5.91%.

Le dividende par part s'élève à CHF 5.00, payable le 30 avril 2024.

Perspectives

Le Realstone Industrial Fund dispose d'un pipeline conséquent d'opportunités d'acquisition actuellement à l'étude. Conformément à sa stratégie d'investissement, les objets sélectionnés ciblent des actifs industriels bien connectés aux voies de communication et adaptables à différents usages industriels et artisanaux.

Le gestionnaire étudie par ailleurs plusieurs possibilités d'opérations en sale-and-leaseback, permettant à des industriels occupants de libérer des capitaux afin développer leurs activités tout en continuant à occuper leurs locaux de façon sécurisée sur le long terme.

Finalement, le travail se poursuit sur le projet de démolition/reconstruction sur le site de Bussigny (VD) avec des études en cours en vue de la construction d'un bâtiment industriel vertical adapté à des activités de production industrielle légère et/ou de haute technologie.

Le rapport annuel au 31 décembre 2023 est disponible à ce lien:

[Rapport annuel Realstone Industriel Fund 61 au 31.12.2023](#)

Realstone Industrial Fund – en bref

- Un des rares fonds de placement visant un portefeuille d'actifs purement industriels et des localisations de qualité
- Une exposition unique aux rendements élevés et à la faible volatilité offerts par l'immobilier industriel
- Une combinaison équilibrée entre un portefeuille d'actifs industriels stabilisés et des opérations de construction et de reconversion
- Un produit d'investissement offrant des rendements élevés: ROE moyen supérieur à 8% pendant les 5 premières années grâce à des investissements fortement créateurs de valeur
- Un rendement cash récurrent avec un cash-flow cible de CHF 5.00 par part, nettement supérieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses
- Un important potentiel de création de valeur futur à travers la reconversion des sites industriels proches des villes
- Une équipe de spécialistes de l'immobilier industriel et commercial avec un modèle de gestion des risques rigoureux

Contact pour les investisseurs:

Julian Reymond

Realstone SA, CEO

+41 58 262 00 66

julian.reymond@realstone.ch

DISCLAIMER Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées du fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports annuels. Les performances historiques ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.