



SWISSROC
INVESTMENT

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 9 avril 2021

Embargo: lundi 12 avril 2021



Swissroc Investment annonce le rachat d'un portefeuille de BMS (Building Materials Suisse), filiale du Groupe BME (Building Materials Europe) et lance le véhicule d'investissement "Swissroc Industrial Opportunities (CH) SA".

Swissroc Investment annonce l'acquisition d'un portefeuille immobilier industriel et logistique de cinq biens en Suisse Romande. L'opération, d'un montant global de près de 50 millions de francs (incluant des CAPEX à venir), s'inscrit dans le cadre de l'optimisation et du redéploiement stratégique des points de vente de BMS, détenue par BME Group. L'acquisition s'est faite fin mars 2021. Une étape majeure pour le groupe Swissroc, qui structure la transaction par le lancement du véhicule d'investissement "Swissroc Industrial Opportunities".

L'OPÉRATION

A l'issue d'une procédure d'appel d'offres en deux phases, lancée en septembre 2020 par CBRE (menée par M. Vincent Leroux et ses équipes), Swissroc Investment, avec l'appui d'une poignée de ses investisseurs historiques, annonce le rachat d'une partie du portefeuille de BMS. Sur les 12 propriétés commerciales et industrielles mises en vente, 5 ont été remportées par Swissroc. Situés dans trois cantons, à Bussigny, Bulle, Givisiez, Viège et Aigle, les biens, représentant plus de 90'000 m² de terrain, se caractérisent par une grande mixité en termes de maturité de projet (repositionnement, développement, stable) et offrent un potentiel de développement considérable grâce à leurs réserves et excellentes localisations.

« Il est rare de trouver un portefeuille aussi qualitatif, notamment dans le secteur de la logistique. Ce dernier est équilibré et regroupe des actifs aussi attractifs que complémentaires, si on considère les emplacements, le potentiel de développement, etc. », commente Cyril de Bavier, CEO de Swissroc Group.

Sur le plan stratégique, Swissroc Investment et BMS - qui reste locataire sur certains sites - continueront de travailler main dans main sur une partie des actifs, tels qu'à Bulle, où BMS entend construire une halle logistique.

Dans la continuité de cette acquisition, Swissroc Investment annonce le lancement du véhicule d'investissement "Swissroc Industrial Opportunities". Une opération menée en collaboration avec l'étude Borel & Barbey (legal), l'étude Kellerhals Carrard (structuring) et l'UBS (financement).

UN THÈME D'INVESTISSEMENT DES PLUS CONVAINCANTS

Le véhicule d'investissement "Swissroc Industrial Opportunities" s'adresse aux investisseurs souhaitant investir dans un segment aux perspectives de croissance attrayantes. Il témoigne notamment du fort intérêt pour les actifs d'immobilier logistique comme les entrepôts, dont la performance est supérieure à celle des actifs de logement et de bureaux.

« La logistique est actuellement l'une de nos principales cibles d'investissement. Nous sommes convaincus qu'il s'agit de l'une des classes d'actifs clés de ces dix prochaines années, avec l'artisanat, les data centers, le médical, etc., tout autant de sujets attractifs qui se retrouvent dans les zones industrielles. Elle offre encore des taux de rendement intéressants, des grandes possibilités de diversification du risque (core ou opportuniste) en comparaison des autres secteurs et des revenus stables. À noter que c'est l'une des classes d'actifs qui reste accessible aux investisseurs étrangers. », affirme Cyril de Bavier.

Au cours des cinq à sept prochaines années, les analystes financiers¹ tablent sur un total return annuel pour ces investissements compris entre 5 et 10% en moyenne. Un taux de rendement anticipé, particulièrement attrayant compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt en Europe. Le segment profite notamment de la croissance économique, de l'essor continu du commerce en ligne qui rend nécessaire le recours à des plates-formes de stockage et de tri au plus près des consommateurs pour assurer les livraisons à domicile ainsi que du mouvement de rationalisation des chaînes de distribution.

« Avec une part croissante de la population vivant dans des zones urbaines denses, la demande locative en installations neuves et efficaces en dehors des villes, ainsi que les besoins logistiques du dernier kilomètre, continueront à stimuler une forte dynamique de marché. En outre, les entreprises et consommateurs sont toujours plus nombreux à utiliser des plateformes Internet pour s'approvisionner et consommer, ce qui stimule la demande d'entrepôts et de biens immobiliers logistiques. Sans oublier les artisans, qui sont de plus en plus nombreux à quitter les centres urbains pour s'installer en périphérie. », poursuit le CEO de Swissroc Group.

DES AMBITIONS AFFIRMÉES

Actif depuis 2018, Swissroc Investment se distingue par un management expérimenté, par la grande continuité de ses résultats ainsi que par un excellent profil risque-rendement.

Si cette opération marque le lancement du fonds "Swissroc Industrial Opportunities", l'entité de Swissroc Group entend rapidement développer et faire croître son portefeuille. Elle vient notamment de recruter Alexandre Monney, un des spécialistes de ce marché, pour en assurer la gestion.

De nouvelles acquisitions sont d'ores et déjà à l'étude, avec pour ambition de faire croître le portefeuille de 500 millions supplémentaires dans les années à venir et pourquoi pas à terme, le coter sur les marchés publics

« Cette opération n'est pas la dernière. Nous comptons devenir un leader dans le secteur, tout en continuant à travailler main dans la main avec des acteurs de l'industrie. Notre objectif : exceller dans le métier de l'Asset Management ; gagner la confiance des acteurs institutionnels et viser une cotation en bourse », conclut Cyril de Bavier.

¹UBS : Marchés immobiliers, L'immobilier logistique en Europe : croissance structurelle | Chief Investment Office GWM | 03 juillet 2020

A PROPOS

Swissroc Investment

Fondée en 2018, Swissroc Investment offre à ses clients des opportunités d'investissement uniques dans l'immobilier commercial et résidentiel en Suisse romande. Elle procède à des analyses approfondies et met l'accent sur des objets ayant un rendement attractif couplé à un potentiel de croissance de capital. Ses services comprennent la gestion d'actifs, le conseil en investissement, le conseil en location et la gestion de fonds.

<https://swissroc.ch/services/investissement/>

BMS

Le groupe BMS Building Materials Suisse est le principal distributeur de matériaux de construction destinés aux professionnels en Suisse. Ses activités sont organisées autour de deux pôles : GBM (General Building Merchant) : matériaux de construction généralistes, et SPT (Sanitary, Plumbing and Tiles): sanitaires et carrelages. Réalisant près de €m 800 de chiffre d'affaires, le groupe BMS est présent sur près de 110 sites, emploie plus de 1'700 personnes et exploite 4 marques établies sur le marché national : Gétaz Miauton en Romandie, Richner et Baubedarf en Suisse alémanique ainsi que Regusci Reco au Tessin.

<https://www.baubedarf-richner-miauton.ch/de/ueber-uns/>

SWISSROC INVESTMENT SA

CHEMIN FRANK-THOMAS 32
CH-1208 GENÈVE
+41 22 552 30 10
CONTACT@SWISSROC.COM