



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Comunus SICAV

Fonds non coté réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.

COMUNUS SICAV :

Comunus SICAV, placement collectif de droit suisse lancé en avril 2013, a décidé de procéder à une augmentation de capital. **Le volume d'émission est d'environ CHF 70 millions, la période de souscription aura lieu du 15 au 26 septembre 2025 (libération le 3 octobre 2025).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir plusieurs objets en Suisse romande.

Le volume cible du Fonds est de CHF 1 milliard d'ici fin 2026 qui pourra être déployé grâce au réseau local dense de l'équipe de gestion, à sa rapidité d'exécution et à son importante expérience dans les transactions et le développement immobilier.

INVESTIR PARTNERS SA :

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et 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 Comunus SICAV a été effectuée. Pour plus d'informations ou des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION : « INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ROMAND AVEC UNE GESTION ACTIVE POUR PÉRENNISER LES CASH FLOWS »

L'équipe de Comunus SICAV investit **activement dans des immeubles résidentiels et mixtes romands** qui présentent un **potentiel d'amélioration**. Elle **visé à pérenniser les cash flows en effectuant des rénovations**, au fur et à mesure de la rotation des locataires.

L'objectif est de **maintenir des loyers à bon rapport qualité/prix, tout en maîtrisant les coûts**, grâce au réseau du gestionnaire. Ceci a pour but d'augmenter la qualité, **mais aussi le loyer des appartements à terme**.

L'équipe s'efforce de maintenir une **croissance de la Valeur Nette d'Inventaire et de pérenniser le dividende pour ses investisseurs**.

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, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des Fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

La stratégie d'investissement se caractérise par une recherche d'opportunités dans l'immobilier résidentiel et mixte en Suisse, principalement en Suisse romande, dans **des localisations de premier ordre** et qui soient susceptibles de générer **un rendement attractif** et/ou des possibilités de **gain en capital supérieures à la moyenne sur le long terme**.

La stratégie est axée sur :

-**Des immeubles de rendement à long terme présentant un potentiel d'amélioration.**
Les rénovations se font de manière progressive, à mesure de la rotation des locataires.

-**Des immeubles de rendement à court terme** acquis à un prix avantageux, dans l'optique de les **réaliser avec une plus-value ultérieure.**

-**Des immeubles de développement** telles que le développement de parcelles et la rénovation de biens, pour ensuite procéder à des ventes en lots PPE.

Comunus SICAV a ainsi pour objectif d'acquérir des immeubles de taille moyenne, de CHF 10 à 50 millions, et qui affichent un **rendement d'environ 4.5% brut et de 3.5% net**, sauf localisation ou potentiel exceptionnel.

LE PORTEFEUILLE AU 30.06.2025 :

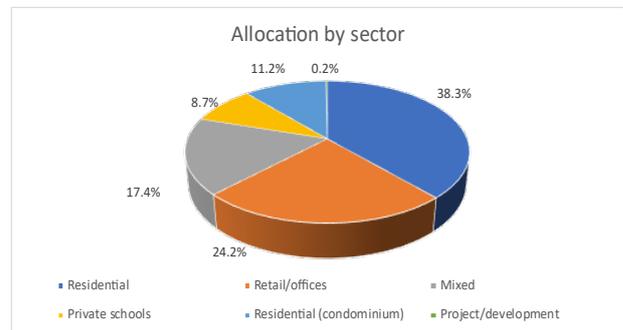
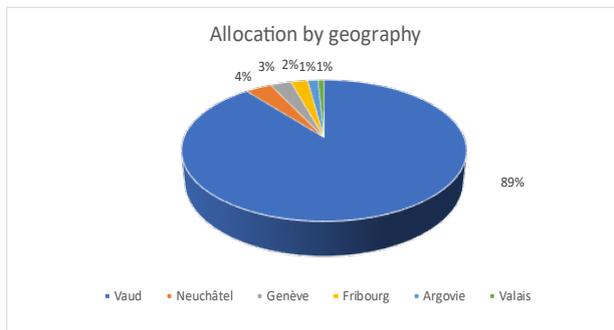
Le portefeuille est composé de **59 immeubles**, pour une valeur de marché **d'environ CHF 735 millions** ; il génère **CHF 31 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.3% et de 3.5% net** hors immeubles en développement (n°6, 8, 12 et 41). Au 30.06.2025, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances est de 1.79%, ce qui s'explique essentiellement par les importants travaux de rénovation entrepris dans les immeubles 11 et 23. La fin de ces travaux, prévue pour fin 2025 permettra de réduire de manière significative le taux de vacances du portefeuille.

Portfolio as of 30.06.2025

| | Location | Address | Canton | Use | Purchase price | Market value | Gross Yield | Vacancy rate |
|--------------|-----------------------|---|--------|-----------------|----------------|--------------------|--------------|--------------|
| Building 1 | Vevey | Rue Aimé Steinlen 3-5-7 | VD | Résidentiel | 13 140 217 | 19 360 000 | 4.2% | 0.00% |
| Building 2 | Lausanne | Blvd de Grancy 2 | VD | Résidentiel | 20 121 015 | 40 250 000 | 3.8% | 0.17% |
| Building 3 | Renens | Place de la Gare 2-4 | VD | Mixte | 5 958 516 | 9 350 000 | 4.2% | 0.00% |
| Building 4 | Lausanne | Chemin de Montolivet 19- 19A- 19B | VD | Commercial | 16 450 000 | 32 000 000 | 3.9% | 0.02% |
| Building 5 | Vich | Chemin de Crétaux 2 | VD | Commercial | 9 000 000 | 8 110 000 | 4.8% | 0.00% |
| Building 6 | Vevey | Avenue de Blonay 2 | VD | Résidentiel PPE | 3 650 000 | 1 140 000 | - | 0.00% |
| Building 7 | Clarens | Chemin de St-Georges 19 | VD | Commercial | 50 000 000 | 55 870 000 | 3.9% | 0.00% |
| Building 8 | Clarens | Rue du Lac 35-37 | VD | Terrain à bâtir | n/a | 1 310 000 | - | 0.00% |
| Building 9 | Fribourg | Impasse de la Forêt 8-10-10a | FR | Résidentiel | 4 750 000 | 4 910 000 | 4.9% | 0.00% |
| Building 10 | Ecublens | Chemin de la Venoge 9 | VD | Commercial | 4 850 000 | 5 700 000 | 5.5% | 0.69% |
| Building 11 | Vevey | Rue du Dévin 1-3-5 | VD | Résidentiel | 10 115 000 | 14 970 000 | 4.2% | 0.00% |
| Building 12 | Vevey | Boulevard St-Martin 15 | VD | Résidentiel PPE | 5 100 000 | 1 190 000 | - | 0.00% |
| Building 13 | Blonay | Route de Brent 32 | VD | Commercial | 9 000 000 | 8 920 000 | 4.1% | 0.00% |
| Building 14 | La Chaux-de-Fonds | Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2 | NE | Résidentiel | 8 690 000 | 8 500 000 | 5.1% | 0.00% |
| Building 15 | La Chaux-de-Fonds | Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51 | NE | Résidentiel | 8 810 000 | 9 120 000 | 4.8% | 0.26% |
| Building 16 | Thônex | Rue de Genève 140 | GE | Résidentiel | 7 900 000 | 8 540 000 | 3.8% | 0.00% |
| Building 17 | Bulle | Rue de la Berra 52-54 | FR | Résidentiel | 11 000 000 | 11 900 000 | 4.1% | 0.31% |
| Building 18 | Sion | Rue de Lausanne 67 | VS | Résidentiel | 6 485 000 | 6 060 000 | 4.9% | 0.00% |
| Building 19 | Baden | Weite Gasse 14 | AG | Commercial | 10 780 000 | 10 300 000 | 4.7% | 0.00% |
| Building 20 | Ecublens | Chemin du Veilloud 17 | VD | Résidentiel | 11 500 000 | 10 660 000 | 3.7% | 0.06% |
| Building 21 | Ecublens | Route Neuve 81 | VD | Résidentiel | 8 200 000 | 7 770 000 | 3.6% | 0.19% |
| Building 22 | Gland | Allée du Communet 20 | VD | Commercial | 20 500 000 | 20 940 000 | 5.2% | 12.22% |
| Building 23 | Lausanne | Chemin de Boston 25 | VD | Mixte | 7 100 000 | 10 320 000 | 4.3% | 1.11% |
| Building 24 | Nyon | Chemin de la Vuarpillière 3 | VD | Commercial | 7 650 000 | 7 610 000 | 7.9% | 0.20% |
| Building 25 | Yverdon | Rue d'Orbe 1-9 | VD | Commercial | 49 000 000 | 50 180 000 | 5.1% | 0.16% |
| Building 26 | Lausanne | Avenue Mont-d'Or 33 | VD | Résidentiel PPE | 7 960 000 | 5 230 000 | 1.8% | 0.00% |
| Building 27 | Paudex | Route du Simplon 22 | VD | Mixte | 4 170 000 | 4 870 000 | 3.8% | 0.00% |
| Building 28 | Aigle | Rue Margencel 27-29-31 | VD | Mixte | 8 700 000 | 8 780 000 | 5.3% | 0.00% |
| Building 29 | Neuchâtel | Quai Max-Petitpierre 32-34-36 | NE | Mixte | 8 050 000 | 8 560 000 | 4.5% | 0.00% |
| Building 30 | Yverdon-les-Bains | Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53 | VD | Mixte | 10 850 000 | 10 650 000 | 4.6% | 6.69% |
| Building 31 | Yvonand | Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7 | VD | Résidentiel | 4 750 000 | 5 460 000 | 4.9% | 0.91% |
| Building 32 | Lausanne | Chemin de la Batelière 4 | VD | Résidentiel PPE | 17 400 000 | 9 530 000 | 2.3% | 0.00% |
| Building 33 | Renens | Rue de Lausanne 71/73 | VD | Mixte | 36 510 000 | 39 740 000 | 4.6% | 4.72% |
| Building 34 | Genève | Quai Capo D'Istria 13 | VD | Résidentiel | 13 895 000 | 16 250 000 | 3.5% | 0.00% |
| Building 35 | Vevey | Rue du Simplon 50 | VD | Commercial | 14 500 000 | 16 870 000 | 4.9% | 0.00% |
| Building 36 | Chavornay | Rue de la Cité 23-25 | VD | Résidentiel | 6 200 000 | 6 780 000 | 4.4% | 0.00% |
| Building 37 | Lausanne | Chemin des Sauges 3-3bis | VD | Résidentiel | 8 300 000 | 9 260 000 | 4.2% | 0.00% |
| Building 38 | Palézieux | Chemin de la Sauge 2-4-6 | VD | Résidentiel | 10 600 000 | 11 550 000 | 5.2% | 0.12% |
| Building 39 | Territet | Avenue de Collonge 18 | VD | Résidentiel | 12 100 000 | 13 250 000 | 4.3% | 0.10% |
| Building 40 | Yverdon | Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter | VD | Résidentiel | 8 500 000 | 9 270 000 | 4.3% | 0.17% |
| Building 41 | Lausanne | Avenue de l'Elysée 27 | VD | Résidentiel PPE | 5 780 000 | 6 220 000 | - | 0.00% |
| Building 42 | Territet | Avenue du Midi 26 | VD | Résidentiel PPE | 4 500 000 | 4 840 000 | 3.5% | 0.00% |
| Building 43 | La Tour-de-Peilz | Avenue du Clos d'Aubonne 36 | VD | Résidentiel | 5 900 000 | 6 900 000 | 4.1% | 0.08% |
| Building 44 | Villeneuve | Route d'Arvel 18 | VD | Résidentiel | 14 100 000 | 15 140 000 | 4.6% | 0.00% |
| Building 45 | Lausanne | Chemin du Furet 2-4 | VD | Résidentiel | 15 500 000 | 16 530 000 | 4.0% | 0.00% |
| Building 46 | Yverdon | Rue de la Villette 22-26 | VD | Résidentiel | 9 500 000 | 9 980 000 | 4.0% | 0.00% |
| Building 47 | Vevey | Rue du Simplon 23 | VD | Commercial | 4 150 000 | 4 440 000 | 4.9% | 0.03% |
| Building 48 | Payerne | Rue de Lausanne 54 | VD | Mixte | 6 600 000 | 7 000 000 | 5.1% | 0.08% |
| Building 49 | Lausanne | Avenue d'Echallens 56 | VD | Résidentiel PPE | 9 100 000 | 9 980 000 | 3.4% | 0.00% |
| Building 50 | Clarens | Rue du Sacre-du-Printemps 7 | VD | Résidentiel | 4 200 000 | 4 520 000 | 4.4% | 0.00% |
| Building 51 | Vevey | Rue de la Clergère 1 | VD | Commercial | 17 000 000 | 17 620 000 | 4.4% | 0.00% |
| Building 52 | Lausanne | Avenue du Léman 23 a/b/c | VD | Résidentiel PPE | 31 200 000 | 33 050 000 | 3.6% | 0.00% |
| Building 53 | Nyon | Chemin de la Vuarpillière 1 | VD | Commercial | 2 800 000 | 3 130 000 | 6.4% | 0.00% |
| Building 54 | Genève | Rue de Diorama 1 | GE | Mixte | 11 500 000 | 12 200 000 | 4.2% | 0.00% |
| Building 55 | Chavannes-près-Renens | Rue de la Blancherie 32 | VD | Résidentiel | 6 133 000 | 6 850 000 | 4.1% | 0.00% |
| Building 56 | Villeneuve | Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B | VD | Résidentiel | 7 300 000 | 7 830 000 | 4.2% | 0.00% |
| Building 57 | Lausanne | Rue du Simplon 6-8 | VD | Mixte | 6 800 000 | 7 260 000 | 3.8% | 0.38% |
| Building 58 | La Tour-de-Peilz | Grand'Rue 1 | VD | Mixte | 8 700 000 | 9 240 000 | 4.1% | 0.00% |
| Building 59 | Lausanne | Avenue André-Schnetzler 2 | VD | Résidentiel PPE | 10 700 000 | 11 380 000 | 2.2% | 0.00% |
| Total | | | | | | 735 140 000 | 4.22% | 1.79% |

Source : IMvestir Partners SA

Diversification géographique et sectorielle au 30.06.2025 :



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du Fonds est opportuniste et se concentre essentiellement sur le segment résidentiel.

PERFORMANCE ATTENDUE :

Comunus SICAV génère actuellement **un rendement du dividende de 3.4%, et vise, à terme**, une appréciation de la valeur du parc.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

Durant ces dernières années, l'équipe a effectué une croissance qualitative du portefeuille. À la suite du renforcement des équipes de gestion et d'administration, le Fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 80 à 100 millions par an**, pour atteindre une **taille de CHF 1 milliard d'ici fin 2026**.

PIPELINE :

Le pipeline du Fonds est composé de 9 immeubles essentiellement résidentiels, situés pour la plupart dans le canton de Vaud. Ces achats ont été signés pour une valeur d'acquisition de CHF 158.8 millions. Le rendement brut global sur le prix d'achat est de 5.4%, avec des états locatifs d'acquisition annualisés à CHF 8'591'847.

Afin de préserver la confidentialité des transactions, les adresses précises ne sont pas divulguées dans ce Factsheet.

ESG :

Aujourd'hui, l'équipe travaille sur le parc en rénovant et en mettant ses immeubles aux normes énergétiques.

Le Fonds a relevé les **données quantitatives ESG sur chaque immeuble**. Cette démarche a permis d'établir **un rating ESG, de quantifier l'amélioration** du portefeuille en termes de durabilité et **d'analyser les impacts** de cette stratégie sur **la future valeur de marché** des immeubles.

L'ÉQUIPE COMUNUS SICAV :

L'équipe de 10 personnes est composée de spécialistes en finances, acquisition, gestion immobilière, contrôle et risques ainsi que compliance. Ces professionnels bénéficient de nombreuses années d'expérience dans **l'immobilier résidentiel et, notamment, dans le développement des immeubles**. Grâce à son expérience, elle est capable **de créer de la valeur en identifiant le potentiel des immeubles en portefeuille et en exploitant les réserves**. De plus, l'équipe de gestion est **active dans le développement de parcelles et la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente en PPE**, afin de **générer des gains en capitaux** pour le Fonds. En d'autres termes, cette stratégie permet de préserver le rendement du portefeuille et de maintenir une distribution attractive aux investisseurs, et ce, malgré la hausse continue des prix de l'immobilier.

Enfin, grâce à son réseau, **elle investit dans son marché local, dans des emplacements de qualité**.

NÉGOCE SECONDAIRE DES ACTIONS :

Le Fonds n'est pas coté en bourse, mais un marché secondaire est organisé par la BCV/Property Match.

Entre le 8 et le 10 octobre 2025, le gestionnaire procédera à la cotation du véhicule..

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 Septembre 2025.

Le Fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.
