



IMvestir 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.

IMvestir Partners SA - Rue de Genève 77 Bis - 1004 Lausanne - +41 (0) 22 361 82 50 - info@investir.ch

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 58 millions. La période de souscription aura lieu du 25 novembre au 6 décembre 2024 (libération le 13 décembre 2024).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir plusieurs objets résidentiels autour de l'arc lémanique.

Le volume cible du fonds est de CHF 650 millions d'ici fin 2024 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.

IMVESTIR 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 **vis**e 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 8 à 50 millions, et qui affichent un **rendement d'environ 4.5% brut et de 3.5% net**, sauf localisation ou potentiel exceptionnel.

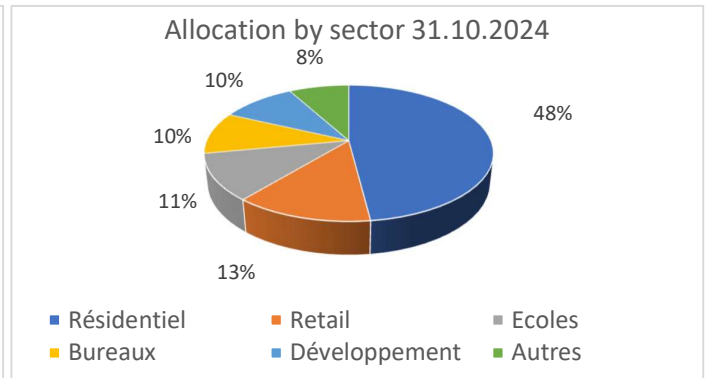
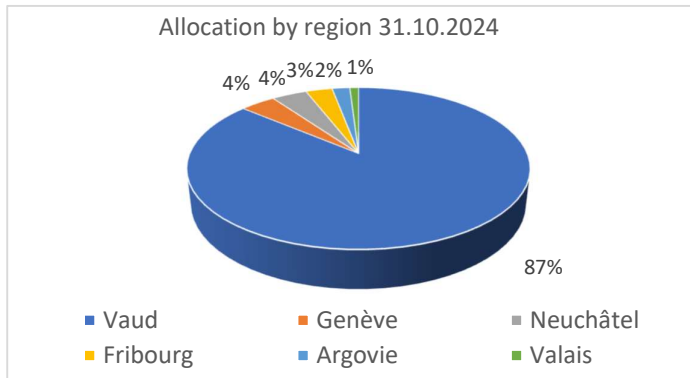
LE PORTEFEUILLE AU 31.10.2024 :

	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel		1900	23.04.2015	13 140 217	18 780 000	4.2%
Building 2	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-1bis	Résidentiel		1930	23.04.2015	20 121 015	39 470 000	3.8%
Building 3	Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte		1910	23.04.2015	5 958 516	8 935 000	4.3%
Building 4	Clarens	Rue du Lac (terrain)	-		-	-	1 270 000	-	-
Building 5	Lausanne	Chemin de Montolivet 19/19A/19B	Commercial	1900/1948/1880/1948/1964	01.02.2016	16 450 000	31 230 000	4.0%	
Building 6	Vich	Ch. Crétanaux 2	Commercial		1985	01.02.2016	9 000 000	7 980 000	4.9%
Building 7	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE		1900(1840)	01.07.2019	3 650 000	3 593 000	-
Building 8	Clarens	St-Georges	Commercial	1900/1930/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	50 000 000	54 650 000	4.0%	
Building 9	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10A	Résidentiel		1955	13.10.2020	4 750 000	5 156 000	4.5%
Building 10	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial		1990	02.11.2020	4 850 000	5 702 000	5.4%
Building 11	Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	Résidentiel		1933	02.11.2020	10 115 000	11 880 000	5.1%
Building 12	Bex	Route de l'Arche 20-22	Résidentiel		1964	15.02.2021	9 145 000	10 450 000	4.7%
Building 13	Vevey	Bd Saint-Martin 15	Résidentiel PPE		1890	13.04.2021	5 100 000	1 104 000	-
Building 14	Blonay	Route de Brent 32	Commercial		1915	24.03.2021	9 000 000	9 055 000	4.1%
Building 15	La Chaux-de-Fonds	Rue du Loclé 21-23-25	Résidentiel		1961/1964	30.06.2021	8 690 000	9 180 000	4.7%
Building 16	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel		1964	30.06.2021	8 810 000	9 350 000	4.6%
Building 17	Thônex	Rue de Genève 140	Mixte	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 084 000	4.0%	
Building 18	Bulle	Rue de la Berra 52-54	Habitation		2004	15.12.2021	11 000 000	10 490 000	4.5%
Building 19	Sion	Rue de Lausanne 67	Habitation		1973	15.12.2021	6 485 000	5 769 000	5.0%
Building 20	Baden	Weite Gasse 14	Mixte		1965	14.12.2021	10 780 000	10 420 000	4.6%
Building 21	Ecublens	Chemin de Veilloud 17	Habitation		1965	24.01.2022	11 500 000	10 620 000	3.6%
Building 22	Ecublens	Route Neuve 81	Habitation		1969	24.01.2022	8 200 000	7 847 000	3.5%
Building 23	Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte		1990	21.01.2022	7 100 000	7 921 000	5.1%
Building 24	Gland	Allée Communet 20	Commercial		2014	31.03.2022	20 500 000	21 610 000	5.1%
Building 25	Yverdon	Rue d'Orbe 1-9	Commercial		1995	01.07.2022	49 000 000	49 990 000	4.9%
Building 26	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	Commercial		2017	16.08.2022	7 650 000	7 818 000	7.7%
Building 27	Paudex	Route du Simplon 22	Mixte		1954	12.10.2022	4 170 000	4 751 000	3.9%
Building 28	Aigle	Rue Margencel 27-31	Mixte		1988	28.09.2022	8 700 000	8 831 000	5.2%
Building 29	Yvonand	Grand'rue 31	Résidentiel		1805	28.09.2022	4 750 000	5 370 000	5.0%
Building 30	Yverdon	Rue St. Roch 4-8	Mixte		1993	28.09.2022	10 850 000	10 580 000	4.6%
Building 31	Neuchâtel	Quai Max-Petitpierre 34-38	Mixte		1960	29.09.2022	8 050 000	8 475 000	4.5%
Building 32	Lausanne	Avenue de Mont d'Or 33	Résidentiel PPE		1904	29.09.2022	7 960 000	5 985 000	1.9%
Building 33	Lausanne	Chemin de la Batelière 4	Résidentiel PPE		1982	01.02.2023	17 400 000	13 430 000	2.3%
Building 34	Renens	Rue de Lausanne 71/73	Mixte		1991	04.07.2023	36 510 000	39 490 000	4.6%
Building 35	Genève	Quai Capo D'Istria 13	Résidentiel		1919	19.12.2023	13 895 000	15 030 000	3.7%
Building 36	Vevey	Rue du Simplon 50	Mixte		1980	02.04.2024	14 500 000	16 150 000	5.0%
Building 37	Chavornay	Rue de la Cité 23-25	Résidentiel		1985	01.07.2024	6 200 000	6 660 000	4.5%
Building 38	Lausanne	Chemin des Sauges 3-3bis	Résidentiel		1960	01.07.2024	8 300 000	8 900 000	4.3%
Building 39	Palézieux	Chemin de la Sauge 2-4-6	Résidentiel		1970	01.07.2024	10 600 000	11 290 000	5.1%
Building 40	Territet	Avenue de Collonge 18	Résidentiel		1967	01.07.2024	12 100 000	12 900 000	4.3%
Building 41	Yverdon	Rue des Pré-du-Lac 57bis-57ter	Résidentiel		1972	01.07.2024	8 500 000	9 065 000	4.3%
Building 42	Territet	Avenue du Midi 26	Résidentiel		1900	05.07.2024	4 500 000	4 930 000	3.4%
Building 43	La Tour-de-Peilz	Avenue du Clos d'Aubonne 36	Résidentiel		1956	15.07.2024	5 900 000	6 488 000	4.1%
Building 44	Villeneuve	Route d'Arvel 18	Résidentiel		1966	15.07.2024	14 100 000	15 140 000	4.5%
Building 45	Vevey	Rue du Simplon 23	Commercial		1966	15.07.2024	4 150 000	4 263 000	4.9%
Building 46	Lausanne	Chemin du Furet 2-4	Résidentiel		1970	01.08.2024	15 500 000	16 380 000	4.0%
Building 47	Yverdon	Rue de la Villette 22-26	Résidentiel		1986	01.08.2024	9 500 000	10 010 000	4.0%
Building 48	Payerne	Rue de Lausanne 54	Mixte		1965	01.08.2024	6 600 000	6 961 000	5.0%
Building 49	Lausanne	Avenue de l'Elysée 27	Résidentiel PPE		1897	30.09.2024	5 780 000	6 200 000	-
Total							615 633 000		4.3%

Source: IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **49 immeubles**, pour une valeur de marché d'environ **CHF 616 millions** ; il génère **CHF 26.5 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.3% et de 3.3% net**. Au 31.10.2024, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances est stable et s'élève 1.7%, hors travaux de rénovation.

Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

PERFORMANCE ATTENDUE :

Comunus SICAV vise à générer, à terme, **un rendement du dividende de 3.4%**, auquel s'ajoute 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 70 à 100 millions par an**, pour atteindre une **taille de CHF 750 millions d'ici fin 2025**.

PIPELINE :

Le pipeline du fonds est composé de cinq immeubles, situés dans les centres-villes de Lausanne, Vevey et Montreux, pour une valeur d'acquisition de CHF 71.3 millions.

Pipeline as of 31.10.2024								
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Status	Gross Yield
	Lausanne	Avenue d'Echallens	Developpement		déc.23	9 100 000	Signed	3.7%
	Vevey	Rue de la Clergère	Commercial		juin.24	17 000 000	Signed	4.5%
	Montreux	Rue Sacre du Printemps	Developpement			4 200 000	Signed	4.8%
	Vevey		Residentiel			10 500 000	BO	4.8%
	Lausanne		Residentiel			30 500 000	BO	3.9%

Source : IMvestir Partners SA

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 9 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.

A moyen terme, le gestionnaire prévoit d'effectuer une 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 novembre 2024.

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