

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : Comunus SICAV



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 de CHF 40 millions au maximum, la période de souscription aura lieu du 6 au 14 décembre 2021 (libération le 20 décembre 2021).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir 9 objets, majoritairement résidentiels, d'une valeur d'environ CHF 95.4 millions et de diminuer l'endettement à la suite des dernières transactions effectuées.

Le volume cible du fonds est de CHF 500 millions d'ici 2023 qui pourront être déployés 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, 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, 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 romands** qui présentent un **potentiel d'amélioration**. Elle **visé à pérenniser les cash flows en effectuant des rénovations de manière progressive**, 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 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, au fur et 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 5 à 20 millions et qui affichent un rendement d'environ 4% brut et de 3% net.

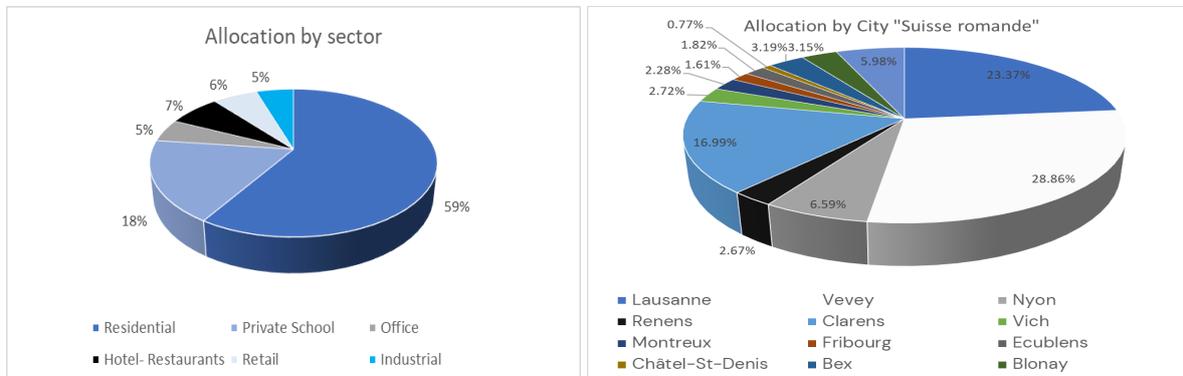
Le portefeuille au 30.06.2021:

	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Lausanne	Av. de Montagibert 26	Résidentiel	1900	12.12.2013	4 560 000	6 300 000	3.6%	0.00%
Building 2	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3- 5- 7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	17 610 000	4.2%	4.61%
Building 3	Nyon	Ch.d'Eysins 26- 28	Résidentiel	1970	23.04.2015	15 054 508	20 520 000	4.0%	0.00%
Building 4	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1- 1bis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 1210 15	37 080 000	3.9%	7.36%
Building 5	Renens	Place de la Gare 2- 4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	8 306 000	4.3%	0.00%
Building 6	Clarens	Rue du Lac (terrain)	-	-	-	-	1300 000	-	-
Building 7	Lausanne	Chemin de Montolivet 19/ 19A/ 19B	Commercial	1900	01.02.2016	16 450 000	29 430 000	4.2%	4.96%
Building 8	Vich	Ch. Crétanoux 2	Commercial	1985	01.02.2016	9 000 000	8 490 000	4.3%	0.00%
Building 9	Vevey	Av. Général Guisan 32- 34- 36- 36B- 38- 38B	Mixte	1972	31.03.2017	32 250 000	48 990 000	4.4%	15.87%
Building 10	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1900	01.07.2019	3 650 000	4 071 000	3.4%	-
Building 11	Clarens	St- Georges	Commercial	1900	25.06.2019	50 000 000	51 650 000	3.9%	0.00%
Building 12	Montreux	Rue du Centre 1	Résidentiel PPE	1990/91	31.03.2020	7 150 000	7 105 000	4.9%	-
Building 13	Fribourg	Impasse de la Forêt 8- 10- 10A	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	5 025 000	4.5%	6.16%
Building 14	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 680 000	5.3%	0.32%
Building 15	Vevey	Rue du Dévin 1- 3- 5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	12 900 000	4.6%	29.90%
Building 16	Châtel- St- Denis	Place d'Armes 6	Commercial	1858	02.11.2020	1 885 000	2 400 000	5.0%	0.00%
Building 17	Bex	Route de l'Arche 20- 22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	9 934 000	4.7%	11.45%
Building 18	Vevey	Bd Saint- Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	6 344 000	3.1%	22.44%
Building 19	Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 804 000	3.8%	0.00%
Building 20	La Chaux- de- Fonds	Rue du Locle 21- 23- 25	Résidentiel	1961/ 1964	30.06.2021	8 690 000	8 990 000	4.8%	8.48%
Building 21	La Chaux- de- Fonds	Rue des Vieux- Patriotes 47- 49- 51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 640 000	4.4%	9.21%
Total							311 569 000		

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de 21 immeubles pour une valeur de marché d'environ CHF 311.57 millions ; il génère CHF 8.8 millions de revenus locatifs nets ce qui implique un rendement global brut de 4% et de 2.9% net (projeté au 31.12.2021). Au 30.06.2021, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances au 30.06.2021 est de 6.9%, ce qui s'explique essentiellement par les importants travaux de rénovation entrepris dans les immeubles 9, 15 et 18. La fin de ces travaux, prévue en 2022, permettra de réduire de manière significative le taux de vacances du portefeuille.

Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

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

Performance attendue :

Comunus SICAV vise à générer, à terme, **un rendement du dividende de 3%**, 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 80 à 100 millions par an** pour atteindre une **taille de CHF 500 millions d'ici 2023**.

Pipeline :

Le pipeline du fonds est composé de **9 objets immobiliers** pour une valeur d'acquisition de **CHF 95.39 millions** ; il génèrera **CHF 4.11 millions de revenus locatifs** et affiche **un taux de rendement sur prix d'acquisition de 4.31%**, en ligne avec la stratégie du fonds.

Ville	Etat Locatif théorique	Affectation	Prix d'acquisition	Taux de rendement sur prix d'achat
Ecublens	364 104	Habitation	11 500 000	3.17%
Ecublens	263 040	Habitation	8 200 000	3.21%
Bulle	465 864	Habitation	11 000 000	4.24%
Sion	259 428	Habitation	6 485 000	4.00%
Baden	442 531	Mixte	11 000 000	4.02%
Birsfelden	223 488	Habitation	6 355 000	3.52%
Oberrieden	113 292	Habitation	3 350 000	3.38%
Gland	1 088 544	Commercial	20 500 000	5.31%
Genève	887 631	Commercial	17 000 000	5.22%
TOTAL	4 107 922		95 390 000	4.31%

Source : IMvestir Partners SA

ESG :

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

D'ici 2022-2023, le fonds prévoit de relever les **données quantitatives ESG sur chaque immeuble et d'établir une politique ESG interne** qui seront communiqués aux investisseurs.

L'équipe de Comunus SICAV:

L'équipe de **7 personnes** est composée de spécialistes en finances, en acquisition, en gestion immobilière, en contrôle et risques et en 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. 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 2021.

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