



/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 57 millions, la période de souscription aura lieu du 19 au 28 mai 2025 (libération le 6 juin 2025).**

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 800 millions d'ici fin 2025 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 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 31.03.2025 :

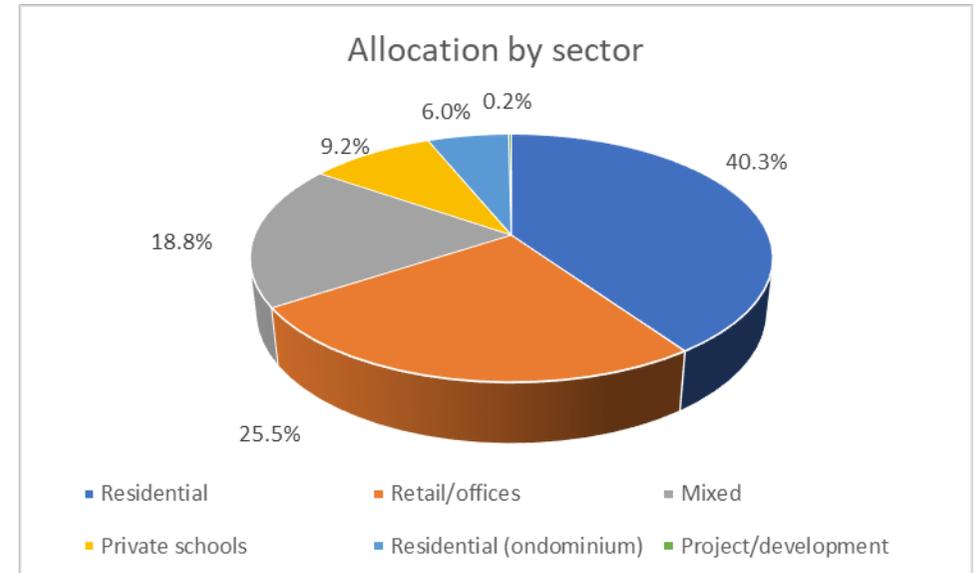
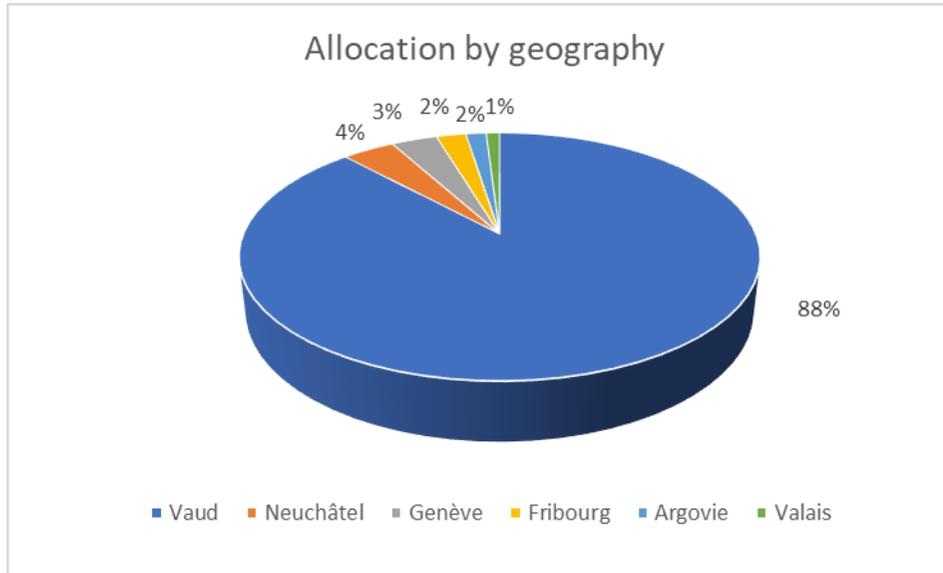
Le portefeuille est composé de **55 immeubles**, pour une valeur de marché **d'environ CHF 700 millions** ; il génère **CHF 29.6 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.3% et de 3.5% net**. Au 01.05.2025, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances est de 1.64%, ce qui s'explique essentiellement par les importants travaux de rénovation entrepris dans les immeubles 11 et 24. La fin de ces travaux, prévue pour fin 2025 permettra de réduire de manière significative le taux de vacances du portefeuille.

Portfolio as of 31.03.2025

	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	18 910 000	4.2%	0.0%
Building 2	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-Ibis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	39 970 000	3.8%	0.0%
Building 3	Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	9 133 000	4.2%	0.0%
Building 4	Lausanne	Chemin de Montolivet 19 A-B-C	Commercial	1900/1948/1890/1948/1964	01.02.2016	16 450 000	31 680 000	4.9%	0.2%
Building 5	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1985	01.02.2016	3 650 000	3 680 000	0.0%	0.0%
Building 6	Clarens	Chemin de St-Georges 19	Commercial	1900(1840)	01.07.2019	50 000 000	55 800 000	4.9%	0.0%
Building 7	Clarens	Rue du Lac 35-37	Terrain à bâtir	1930/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	n/a	1 270 000	0.0%	0.0%
Building 8	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10a	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	4 960 000	4.9%	0.0%
Building 10	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 741 000	5.4%	1.9%
Building 11	Vevey	Rue du Devin 1-3-5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	14 550 000	4.3%	33.8%
Building 12	Bex	Rte de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	11 100 000	4.6%	0.0%
Building 13	Vevey	Boulevard St-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	1 352 000	0.0%	0.0%
Building 14	Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 008 000	4.1%	0.0%
Building 15	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	9 130 000	4.7%	0.0%
Building 16	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 320 000	4.7%	6.1%
Building 17	Thônex	Rue de Genève 140	Résidentiel	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 234 000	4.0%	0.0%
Building 18	Bulle	Rue de la Berra 52-54	Résidentiel	2004	15.12.2021	11 000 000	10 520 000	4.6%	0.2%
Building 19	Sion	Rue de Lausanne 67	Résidentiel	1973	15.12.2021	6 485 000	6 001 000	4.9%	0%
Building 20	Baden	Weite Gasse 14	Commercial	1965	14.12.2021	10 780 000	10 370 000	4.6%	0.0%
Building 21	Ecublens	Chemin du Veilloud 17	Résidentiel	1965	24.01.2022	11 500 000	10 510 000	3.6%	0.2%
Building 22	Ecublens	Route Neuve 81	Résidentiel	1969	24.01.2022	8 200 000	7 750 000	3.5%	0.5%
Building 23	Gland	Allée du Communet 20	Commercial	1990	21.01.2022	20 500 000	21 050 000	5.3%	14.8%
Building 24	Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte	2014	31.03.2022	7 100 000	8 470 000	4.7%	17.6%
Building 25	Nyon	Chemin de la Vuarpillère 3	Commercial	1995	01.07.2022	7 650 000	7 704 000	7.8%	0.1%
Building 26	Yverdon-les-Bains	Rue d'Orbe 1-9	Commercial	2017	16.08.2022	49 000 000	50 000 000	5.1%	0.0%
Building 27	Lausanne	Avenue Mont-d'Or 33	Résidentiel PPE	1954	12.10.2022	7 960 000	4 962 000	2.3%	0.0%
Building 28	Paudex	Route du Simplon 22	Mixte	1988	28.09.2022	4 170 000	4 854 000	3.8%	0.0%
Building 29	Aigle	Rue Margencel 27-29-31	Mixte	1805	28.09.2022	8 700 000	8 539 000	5.2%	0.9%
Building 30	Neuchâtel	Quai Max-Petitpierre 32-34-36	Mixte	1993	28.09.2022	8 050 000	8 539 000	4.5%	0.1%
Building 31	Yverdon-les-Bains	Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53	Mixte	1960	29.09.2022	10 850 000	10 550 000	4.7%	0.0%
Building 32	Yvonand	GrandRue 31 - Rue Dr Gallandat 7	Résidentiel	1904	29.09.2022	4 750 000	5 195 000	5.1%	0.0%
Building 33	Lausanne	Chemin de la Batelière 4	Résidentiel PPE	1982	01.02.2023	17 400 000	10 275 000	2.4%	0.1%
Building 34	Renens	Rue de Lausanne 71/73	Mixte	1991	04.07.2023	36 510 000	39 960 000	4.5%	0.0%
Building 35	Genève	Quai Capo D'Istria 13	Résidentiel	1919	19.12.2023	13 895 000	15 640 000	3.6%	0.0%
Building 36	Vevey	Rue du Simplon 50	Commercial	1980	02.04.2024	14 500 000	16 560 000	4.9%	0.0%
Building 37	Chavornay	Rue de la Cité 23-25	Résidentiel	1985	01.07.2024	6 200 000	6 735 000	4.4%	0.0%
Building 38	Lausanne	Chemin des Sauges 3-3bis	Résidentiel	1960	01.07.2024	8 300 000	8 909 000	4.3%	0.0%
Building 39	Palézieux	Chemin de la Sauge 2-4-6	Résidentiel	1970	01.07.2024	10 600 000	11 270 000	5.1%	0.0%
Building 40	Territet	Avenue de Collonge 18	Résidentiel	1967	01.07.2024	12 100 000	13 000 000	4.3%	0.0%
Building 41	Yverdon-les-Bains	Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter	Résidentiel	1972	01.07.2024	8 500 000	9 070 000	4.3%	0.0%
Building 42	Lausanne	Avenue de l'Élysée 27	Résidentiel PPE	1900	05.07.2024	5 780 000	6 200 000	0.0%	0.0%
Building 43	Territet	Avenue du Midi 26	Résidentiel PPE	1956	15.07.2024	4 500 000	4 955 000	3.4%	0.0%
Building 44	La Tour-de-Peilz	Avenue du Clos d'Aubonne 36	Résidentiel PPE	1966	15.07.2024	5 900 000	6 470 000	4.3%	0.0%
Building 45	Villeneuve	Route d'Arvel 18	Résidentiel	1966	15.07.2024	14 100 000	14 950 000	4.6%	0.0%
Building 46	Lausanne	Chemin du Furet 2-4	Résidentiel	1970	01.08.2024	15 500 000	16 400 000	4.1%	0.0%
Building 47	Yverdon-les-Bains	Rue de la Villette 22-26	Résidentiel	1986	01.08.2024	9 500 000	9 900 000	4.0%	0.0%
Building 48	Vevey	Rue du Simplon 23	Commercial	1965	01.08.2024	4 150 000	4 340 000	5.0%	0.0%
Building 49	Payerne	Rue de Lausanne 54	Mixte	1897	30.09.2024	6 600 000	6 980 000	5.1%	0.0%
Building 50	Lausanne	Avenue d'Echallens 56	Résidentiel PPE	1954	07.01.2025	9 100 000	9 980 000	3.4%	0.0%
Building 51	Clarens	Rue du Sacre-du-Printemps 7	Résidentiel	1920	16.12.2024	4 200 000	4 515 000	4.4%	0.0%
Building 52	Vevey	Rue de la Clergère 1	Commercial	1927	16.12.2024	17 000 000	17 600 000	4.4%	0.0%
Building 53	Lausanne	Avenue du Léman 23 A/B/C	Mixte	1988	28.01.2025	31 200 000	33 150 000	3.6%	0.0%
Building 54	Nyon	Chemin de la Vuarpillère 1	Commercial	1988	19.12.2024	2 800 000	3 200 000	5.8%	0.0%
Building 55	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 32	Résidentiel	1972	10.01.2025	6 133 000	6 850 000	4.1%	0.0%
Total							694 110 000	4.27%	1.64%

Source : IMvestir Partners SA

Diversification géographique et sectorielle au 31.03.2025 :



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 800 millions d'ici fin 2025**.

PIPELINE :

Le pipeline du fonds est composé de six immeubles résidentiels, situés dans le canton de Vaud. La vente à terme des 6 immeubles a été signée pour une valeur d'acquisition de CHF 50.6 millions.

Pipeline as of 15.05.2025

	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Purchase price	Status
	Genève	Rue du Diorama 1	Résidentiel	11 500 000	Signed
	Villeneuve	Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B	Résidentiel	7 300 000	Signed
	Lausanne	Rue du Simplon 6-8	Mixte	6 800 000	Signed
	Tour-de-Peilz	Grand Rue 1	Mixte	8 700 000	Signed
	Lausanne	Avenue Andre-Schnetzler 2	Residentiel	10 700 000	Signed
	Lausanne	Route d'Aloys-Fauquez 143	Résidentiel	5 500 000	Signed
Total				50 500 000	

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 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.

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 mai 2025.

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