



# 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 de CHF 30 millions au maximum, la période de souscription aura lieu du 13 novembre au 8 décembre 2023 (libération le 18 décembre 2023).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir, notamment, deux objets résidentiels à haut potentiel sis à Lausanne et Genève.

Le volume cible du fonds est de CHF 550 millions d'ici fin 2023 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 (SWIT 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.

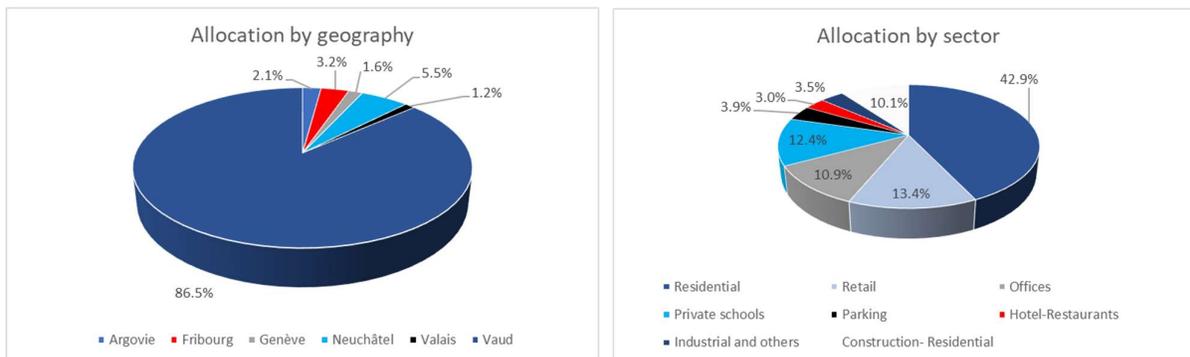
LE PORTEFEUILLE AU 30.09.2023 :

Location	Address	Use : commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coinc	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	18 780 000	4.1%	0.0%
Lausanne	Bvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-1bis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	39 470 000	3.7%	1.0%
Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	8 935 000	4.0%	0.0%
Clarens	Rue du Lac (terrain)	-	-	-	-	1 270 000 -	-	-
Lausanne	Chemin de Montolivet 19/19A/19B	Commercial	1900/1948/1880/1948/1964	01.02.2016	16 450 000	31 230 000	3.9%	0.8%
Vich	Ch. Crétanoux 2	Commercial	1985	01.02.2016	9 000 000	7 980 000	4.9%	0.0%
Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1900(1840)	01.07.2019	3 650 000	7 251 000 -	-	-
Clarens	St-Georges	Commercial	1900/1930/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	50 000 000	54 650 000	3.9%	0.0%
Montreux	Rue du Centre 1	Résidentiel PPE	1890/91	31.03.2020	7 150 000	2 383 000 -	-	-
Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10A	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	5 156 000	4.5%	0.0%
Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 702 000	5.3%	1.9%
Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	11 880 000	5.0%	33.6%
Châtel-St-Denis	Place d'Armes 6	Commercial	1858	02.11.2020	1 885 000	2 407 000	5.0%	0.0%
Bex	Route de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	10 450 000	4.6%	6.2%
Vevey	Bd Saint-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	2 794 000	0.0%	0.0%
Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 055 000	4.1%	0.0%
La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	9 180 000	4.7%	2.8%
La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 350 000	4.5%	0.0%
Thônex	Rue de Genève 140	Mixte	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 084 000	4.0%	3.9%
Bulle	Rue de la Berra 52-54	Habitation	2004	15.12.2021	11 000 000	10 490 000	4.4%	0.2%
Sion	Rue de Lausanne 67	Habitation	1973	15.12.2021	6 485 000	5 769 000	4.8%	0%
Baden	Weite Gasse 14	Mixte	1965	14.12.2021	10 780 000	10 420 000	4.5%	0.0%
Ecublens	Chemin de Veilloud 17	Habitation	1965	24.01.2022	11 500 000	10 620 000	3.5%	0.7%
Ecublens	Route Neuve 81	Habitation	1969	24.01.2022	8 200 000	7 847 000	3.4%	0.8%
Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte	1990	21.01.2022	7 100 000	7 921 000	5.0%	14.6%
Gland	Allée Communet 20	Commercial	2014	31.03.2022	20 500 000	21 610 000	5.2%	17.6%
Yverdon	Rue d'Orbe 1-9	Commercial	1995	01.07.2022	49 000 000	49 990 000	4.8%	0.3%
Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	Commercial	2017	16.08.2022	7 650 000	7 818 000	7.6%	0.9%
Nyon	Place Bel Air 8	Commercial	1920	29.08.2022	9 260 000	9 614 000	5.0%	5.7%
Paudex	Route du Simplon 22	Mixte	1954	12.10.2022	4 170 000	4 751 000	3.7%	0.0%
Aigle	Rue Margencel 27-31	Mixte	1988	28.09.2022	8 700 000	8 831 000	5.0%	0.0%
Corminboeuf	Route du Centre 32	Résidentiel	1984	28.09.2022	2 575 000	2 800 000	4.5%	0.0%
Yvonand	Grand'rue 31	Résidentiel	1805	28.09.2022	4 750 000	5 370 000	4.5%	0.9%
Yverdon	Rue St. Roch 4-8	Mixte	1993	28.09.2022	10 850 000	10 580 000	4.5%	0.1%
Neuchâtel	Quai Max-Petitpierre 34-38	Mixte	1960	29.09.2022	8 050 000	8 475 000	4.4%	0.0%
Lausanne	Avenue de Mont d'Or 33	Résidentiel PPE	1904	29.09.2022	7 960 000	10 460 000	2.2%	0.0%
Lausanne	Chemin de la Batelière 4	Résidentiel PPE	1982	01.02.2023	17 400 000	20 680 000	2.3%	0.1%
Renens	Rue de Lausanne 71/73	Mixte	1991	04.07.2023	36 510 000	39 490 000	4.4%	0.0%
						<b>499 543 000</b>	<b>4.20%</b>	<b>2.80%</b>

Source: IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **38 immeubles**, pour une valeur de marché d'**environ CHF 499.5 millions** ; il génère **CHF 20.7 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.2% et de 3.2% net**. Au 30.09.2023, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances au 30.09.2023 est de 2.8%, ce qui s'explique essentiellement par les importants travaux de rénovation entrepris dans les immeubles 12 et 25. La fin de ces travaux, prévue en 2024 et 2025 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 3.3%**, 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 50 à 80 millions par an**, pour atteindre une **taille de CHF 600 millions d'ici fin 2024**.



#### PIPELINE :

Le pipeline du fonds est composé de deux immeubles résidentiels, situés dans les centres-villes de Lausanne et Genève, pour une valeur d'acquisition de CHF 22.5 millions.

Pipeline as of 24.10.2023					
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Date of the purchase	Purchase price	Gross Yield
Genève	Quai Capo d'Istria 13	Residential	December 2023	13 890 000	4.0%
Lausanne	Chemin du Bois-Gentil 146	Residential	June 2024	8 500 000	4.9%

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/ 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 octobre 2023.*

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

---