

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 50 millions au maximum, la période de souscription s'étend du 23 mai au 23 juin 2022 (libération le 30 juin 2022).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir notamment un immeuble mixte, situé dans le centre-ville d'Yverdon, et de financer la rénovation complète d'un immeuble à Vevey.

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, sa rapidité d'exécution et 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 et mixtes 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 permet 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. 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** 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 10 à CHF 50 millions, qui affichent un **rendement d'environ 4% brut et de 3% net**.

Le portefeuille au 31.03.2022:

	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 Montagnibert 26	Résidentiel	1900	12.12.2013	4 560 000	6 300 000	3.6%	0.0%
Building 2	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coinc	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	19 160 000	3.9%	1.0%
Building 3	Nyon	Ch.d'Eysins 26-28	Résidentiel	1970	23.04.2015	15 054 508	23 010 000	3.5%	0.0%
Building 4	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-bis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	39 720 000	3.6%	0.0%
Building 5	Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	9 280 000	3.8%	0.0%
Building 6	Clarens	Rue du Lac (terrain)	-	-	-	-	1 300 000	-	-
Building 7	Lausanne	Chemin de Montolivet 19/19A/19B	Commercial	1900/1948/1880/1948/1964	01.02.2016	16 450 000	29 340 000	4.2%	0.3%
Building 8	Vich	Ch. Crétaux 2	Commercial	1985	01.02.2016	9 000 000	8 670 000	4.2%	0.0%
Building 9	Vevey	Av. Général Guisan 32-34-36-36B-38-38B	Mixte	1972	31.03.2017	32 250 000	74 500 000	3.0%	12.0%
Building 10	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1900[1840]	01.07.2019	3 650 000	5 501 000	0.0%	-
Building 11	Clarens	St-Georges	Commercial	30/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	50 000 000	51 590 000	3.9%	0.0%
Building 12	Montreux	Rue du Centre 1	Résidentiel PPE	1890/91	31.03.2020	7 150 000	8 978 000	0.0%	-
Building 13	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10A	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	5 217 000	4.3%	0.0%
Building 14	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 867 000	5.2%	0.3%
Building 15	Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	12 870 000	4.6%	27.8%
Building 16	Châtel-St-Denis	Place d'Armes 6	Commercial	1858	02.11.2020	1 885 000	2 500 000	4.8%	0.0%
Building 17	Bex	Route de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	10 550 000	4.5%	4.4%
Building 18	Vevey	Bd Saint-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	6 442 000	1.6%	0.0%
Building 19	Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 771 000	3.8%	0.0%
Building 20	La Chaux-de-Fonds	Rue du Loole 21-23-25	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	8 970 000	4.7%	6.6%
Building 21	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 630 000	4.3%	2.8%
Building 22	Thônex	Rue de Genève 140	Mixte	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 662 000	3.7%	0.0%
Building 23	Bulle	Rue de la Berra 52-54	Habitation	2004	15.12.2021	11 000 000	11 000 000	4.2%	4.9%
Building 24	Sion	Rue de Lausanne 67	Habitation	1973	15.12.2021	6 485 000	6 485 000	4.0%	12%
Building 25	Baden	Weite Gasse 14	Mixte	1965	14.12.2021	10 780 000	10 780 000	4.1%	5.3%
Building 26	Birsfelden	Friedhofstrasse 13-15	Habitation	1981	14.12.2021	6 355 000	6 355 000	3.5%	8.0%
Building 27	Oberrieden	Alte Landstrasse 9	Habitation	1992	14.12.2021	3 350 000	3 350 000	3.4%	1.3%
Building 28	Ecublens	Chemin de Veilloud 17	Habitation	1965	24.01.2022	11 500 000	10 870 000	3.4%	0.1%
Building 29	Ecublens	Route Neuve 81	Habitation	1969	24.01.2022	8 200 000	8 007 000	3.3%	0.4%
Building 30	Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte	1990	21.01.2022	7 100 000	7 500 000	5.1%	0.0%
Building 31	Gland	Allée Communet 20	Commercial	2014	31.03.2022	20 500 000	21 850 000	5.0%	18.3%
	Total						444 025 000		

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **31 immeubles** pour une valeur de marché d'environ CHF 444 millions ; il génère CHF 15.3 millions de revenus locatifs nets ce qui implique un **rendement global brut de 4% et de 2.9% net (projeté au 30.06.2022)**. Au 31.03.2022, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances est de 4.9%, ce qui s'explique essentiellement par les importants travaux de rénovation entrepris dans les

ESG :

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

D'ici le deuxième semestre 2022, le fonds prévoit de relever les **données quantitatives ESG sur chaque immeuble**. Ceci afin 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. **Cette politique ESG interne** sera communiquée 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, 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 2022.

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