

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 5 au 13 décembre 2022 (libération le 20 décembre 2022).** Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir, notamment, deux objets résidentiels à haut potentiel sis à Lausanne.

Le volume cible du fonds est de CHF 600 millions d'ici 2023 qui 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 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**, 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% brut et de 3% net**.

Le portefeuille au 30.09.2022:

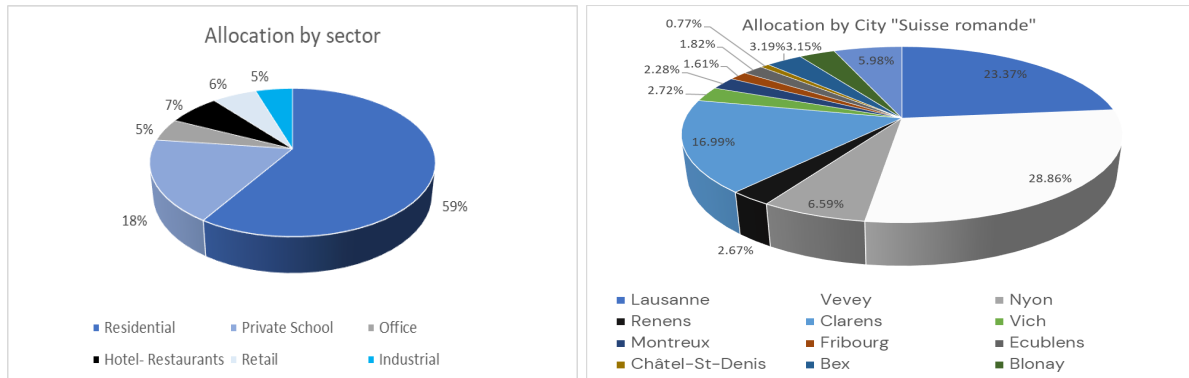
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	19 340 000	3.9%	3.2%
Building 2	Nyon	Ch.d'Eysins 26-28	Résidentiel	1970	23.04.2015	15 054 508	23 110 000	3.5%	0.0%
Building 3	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Duchy 8 / Simplon 1-1bis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	40 020 000	3.6%	0.0%
Building 4	Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	9 318 000	3.8%	0.0%
Building 5	Clarens	Rue du Lac (terrain)					1 300 000		
Building 6	Lausanne	Chemin de Montolivet 19/19A/19B	Commercial	1900/1948/1880/1948/1964	01.02.2016	16 450 000	29 620 000	4.3%	0.1%
Building 7	Vich	Ch. Crétanoux 2	Commercial	1985	01.02.2016	9 000 000	8 160 000	4.6%	0.0%
Building 8	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1900/1840	01.07.2019	3 650 000	6 867 000		
Building 9	Clarens	St-Georges	Commercial	1900/1930/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	50 000 000	54 870 000	3.8%	0.0%
Building 10	Montreux	Rue du Centre 1	Résidentiel PPE	1890/191	31.03.2020	7 150 000	2 614 000		
Building 11	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10A	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	5 224 000	4.3%	0.0%
Building 12	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 914 000	5.1%	3.7%
Building 13	Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	12 230 000	4.9%	31.2%
Building 14	Châtel-St-Denis	Place d'Armes 6	Commercial	1858	02.11.2020	1 885 000	2 525 000	4.8%	0.0%
Building 15	Bex	Route de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	10 620 000	4.5%	5.0%
Building 16	Vevey	Bd Saint-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	5 864 000	2.1%	18.5%
Building 17	Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 391 000	3.9%	0.0%
Building 18	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	9 030 000	4.7%	0.0%
Building 19	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 280 000	4.5%	4.8%
Building 20	Thônex	Rue de Genève 140	Mixte	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 161 000	4.0%	0.0%
Building 21	Bulle	Rue de la Berra 52-54	Habitation	2004	15.12.2021	11 000 000	10 900 000	4.2%	9.7%
Building 22	Sion	Rue de Lausanne 67	Habitation	1973	15.12.2021	6 485 000	6 011 000	4.3%	13%
Building 23	Baden	Weite Gasse 14	Mixte	1965	14.12.2021	10 780 000	10 960 000	4.0%	23.2%
Building 24	Birsfelden	Friedhofstrasse 13-15	Habitation	1981	14.12.2021	6 355 000	6 677 000	3.4%	15.4%
Building 25	Oberrieden	Alte Landstrasse 9	Habitation	1992	14.12.2021	3 350 000	3 646 000	3.1%	15.8%
Building 26	Ecublens	Chemin de Veilloud 17	Habitation	1965	24.01.2022	11 500 000	10 880 000	3.4%	0.4%
Building 27	Ecublens	Route Neuve 81	Habitation	1969	24.01.2022	8 200 000	8 044 000	3.3%	0.4%
Building 28	Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte	1990	21.01.2022	7 100 000	7 550 000	5.2%	1.4%
Building 29	Gland	Allée Communet 20	Commercial	2014	31.03.2022	20 500 000	21 850 000	5.1%	17.8%
Building 30	Yverdon	Rue d'Orbe 1-9	Commercial	1995	01.07.2022	49 000 000	50 700 000	4.6%	0.3%
Building 31	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	Commercial	2017	16.08.2022	7 650 000	8 090 000	7.2%	0.8%
Building 32	Nyon	Place Bel Air 8	Commercial	1920	29.08.2022	9 260 000	9 960 000	4.8%	5.7%
Building 33	Paudex	Route du Simplon 22	Mixte	1954	12.10.2022	4 170 000	4 890 000	3.5%	0.0%
Building 34	Aigle	Rue Margencel 27-31	Mixte	1988	28.09.2022	8 700 000	9 290 000	4.7%	0.0%
Building 35	Cominboeuf	Route du Centre 32	Résidentiel	1984	28.09.2022	2 575 000	2 828 000	4.4%	0.0%
Building 36	Yvonand	Grand'rue 31	Résidentiel	1805	28.09.2022	4 750 000	5 464 000	4.5%	0.0%
Building 37	Yverdon	Rue St. Roch 4-8	Mixte	1993	28.09.2022	10 850 000	11 210 000	4.2%	0.0%
Building 38	Neuchâtel	Quai Max-Petitpierre 34-38	Mixte	1960	29.09.2022	8 050 000	8 682 000	4.2%	0.0%
Building 39	Lausanne	Avenue de Mont d'Or 33	Résidentiel PPE	1904	29.09.2022	7 960 000	10 430 000	2.2%	0.0%
Total							481 521 000	410%	4.00%

Source : IM Vestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **39 immeubles**, pour une valeur de marché d'environ CHF 481 millions ; il génère CHF 19.6 millions de revenus locatifs bruts, ce qui implique un rendement global brut de 4.1% et de 3.1% net (projeté au 31.12.2022). Au 31.03.2022, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances au 30.09.2022 est de

4.0%, ce qui s'explique essentiellement par les importants travaux de rénovation entrepris dans les immeubles 8, 10 et 13. La fin de ces travaux, prévue en 2022 et 2023 pour les 2 premiers, 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 600 millions d'ici 2023**.

Pipeline :

Le pipeline du fonds est composé de deux immeubles résidentiels, situés dans le centre-ville de Lausanne, pour une valeur d'acquisition de CHF 32 millions. Ces immeubles seront transformés en studio meublé, pour le premier, et en lots PPE, destinés à la vente, pour le deuxième. Le projet de transformation en studios meublés générera **CHF 0.6 millions de revenus locatifs** et affiche **un taux de rendement sur prix d'acquisition de 5.4%**, supérieur au **taux minimum fixé dans la stratégie du fonds**. Le projet de transformation en lots PPE générera, pour sa part, un bénéfice d'environ **35%**, étalé sur cinq ans.

ESG :

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

D'ici la fin du deuxième semestre 2022, le fonds aura relevé les **données quantitatives ESG sur chaque immeuble**. Cette démarche permettra 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, 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 novembre 2022.

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