



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 40 millions au minimum, la période de souscription aura lieu du 10 au 21 juin 2024 (libération le 28 juin 2024).**

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 600 millions d'ici fin 2024 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.

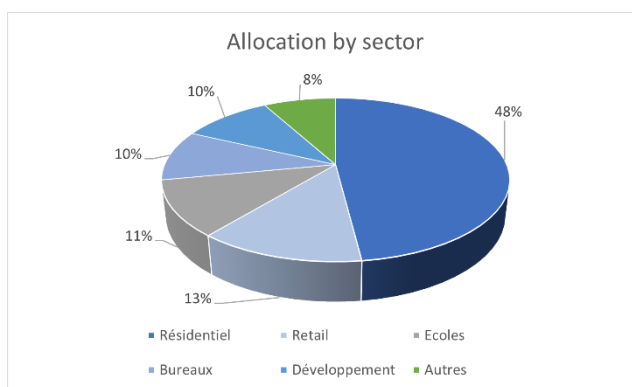
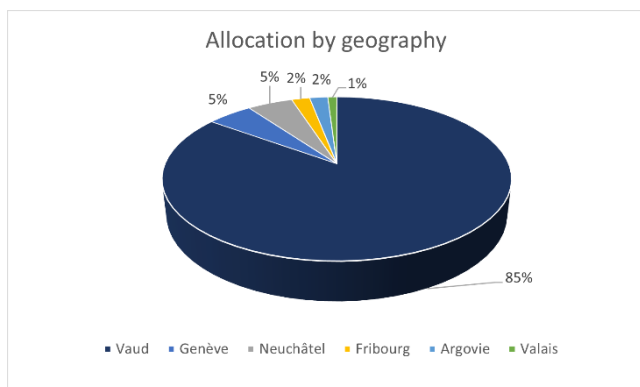
Comunus SICAV a ainsi pour objectif d'acquérir des immeubles de taille moyenne, de CHF 10 à 50 millions, et qui affichent un **rendement d'environ 4.5% brut et de 3.5% net**, sauf localisation ou potentiel exceptionnel.

LE PORTEFEUILLE AU 15.05.2024 :

Source: IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **38 immeubles**, pour une valeur de marché d'environ **CHF 509 millions** ; il génère **CHF 21.5 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.2% et de 3.2% net**. Au 10.05.2024, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». Le taux de vacances est de 2.3%, 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 génère actuellement **un rendement du dividende de 3.3%, 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 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 six immeubles résidentiels, situés dans le canton de Vaud. La vente à terme des 5 premiers immeubles a été signée pour une valeur d'acquisition de CHF 45.7 millions. L'offre pour le 6^{ème} immeuble a été acceptée par les vendeurs. Cet immeuble sera destiné à du développement.

Pipeline as of 15.05.2024				
Location	Address	Date of the purchase	Purchase price	Gross Yield
Lausanne - VD	Chemin des Sauges 3 - 3Bis	15.05.2024	8 300 000	4.68%
Oron-Palézieux - VD	Chemin de la Sauge 2 - 4 - 6	15.05.2024	10 600 000	5.26%
Montreux-Territet - VD	Avenue de Collonge 18	15.05.2024	12 100 000	4.55%
Yverdon - VD	Rue Prés-du-Lac 57Bis - 57Ter	15.05.2024	8 500 000	4.67%
Chavornay - VD	Rue de la Cité 23 - 25	15.05.2024	6 200 000	4.80%
Lausanne - VD		BO - accepted	5 800 000	n/a - development

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 mai 2024.

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