

## Information investisseurs – Février 2025

### Comunus SICAV alloue le produit de l'augmentation de capital à l'acquisition de nouveaux immeubles pour CHF 71 millions

Comunus SICAV a finalisé l'acquisition de plusieurs immeubles stratégiques grâce aux fonds levés lors de sa dernière augmentation de capital, clôturée le 13 décembre 2024 avec l'émission de 324'231 nouvelles actions. Avec désormais 55 immeubles sous gestion, le Fonds poursuit son ambition de devenir un acteur clé du marché immobilier Suisse romand, avec une entrée en bourse prévue d'ici la fin du premier semestre 2025.

Ces dernières acquisitions portent la valeur totale du portefeuille immobilier à près de CHF 700 millions. Fidèle à sa stratégie d'investissement, Comunus SICAV continue de se concentrer sur des biens résidentiels situés principalement dans la région lémanique, offrant un fort potentiel de valeur ajoutée et des rendements attractifs pour les actionnaires.

#### Avenue d'Echallens 56 à Lausanne

Acquis pour CHF 9.1 millions et récemment rénové, l'immeuble bénéficie d'un emplacement en retrait de l'Avenue d'Echallens, tout en offrant une proximité immédiate avec les commodités et les transports publics, grâce à sa situation centrale.

Doté de 28 appartements répartis sur 6 étages, l'immeuble bénéficie d'une typologie diversifiée et d'un fort potentiel de valorisation.



#### Avenue du Léman 23 a/b/c à Lausanne

Exposé au sud avec une vue sur le lac, cet immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité des écoles, commerces et de la gare de Lausanne.

Acquis pour CHF 31.2 millions, l'immeuble, majoritairement résidentiel, est constitué de 33 appartements.

Ce bien constitue une opportunité solide de création de valeur pour le portefeuille, grâce à son emplacement idéal et son potentiel de développement.



#### Contact investisseurs :

Comunus SICAV - ch. du Pierrier 1, 1815 Clarens  
+41 21 989 82 55 – [info@comunus.ch](mailto:info@comunus.ch)  
[www.comunus.ch](http://www.comunus.ch)



## Information investisseurs – Février 2025

### Rue du Sacre-du-Printemps 7 à Clarens

Construit au début du 20<sup>e</sup> siècle, ce bâtiment se distingue par son architecture remarquable et est recensé au patrimoine par le DGIP en note 3, ce qui témoigne de son intérêt au niveau local.

Idéalement situé à 300 mètres de la gare de Clarens, il bénéficie d'une excellente accessibilité en transports publics et privés, ainsi que d'une offre variée de commodités à proximité immédiate. Le rez inférieur dispose d'un jardin privatif, tandis que les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages offrent une vue exceptionnelle sur le lac. Une majorité des logements ont déjà été rénovés.

Acquis pour CHF 4.2 millions, l'immeuble affiche un rendement brut de 4.8% et une réserve locative de 24%.



### Rue de la Clergère 1 à Vevey

Cet immeuble de caractère, recensé aussi avec une note 3, se situe dans une localisation centrale idéale, à mi-chemin entre la gare CFF de Vevey et la Place du Marché.

Grâce à cette position privilégiée, ce bâtiment commercial bénéficie d'une excellente accessibilité en transports publics, tout en étant à proximité immédiate de l'ensemble des commodités de l'hypercentre, ainsi que des parcs et musées emblématiques de la ville.

Avec une banque comme locataire principal, l'immeuble garantit une sécurité locative exceptionnelle. Il jouit également d'une grande visibilité, renforçant sa valeur stratégique.

Avec un prix d'achat de CHF 17 millions et un rendement brut de 4.5%, le bien présente un potentiel d'investissement attractif grâce à une réserve locative de 13.5%.



#### Contact investisseurs :

Comunus SICAV - ch. du Pierrier 1, 1815 Clarens

+41 21 989 82 55 – [info@comunus.ch](mailto:info@comunus.ch)

[www.comunus.ch](http://www.comunus.ch)



## Information investisseurs – Février 2025

Rue de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens

Situé à proximité de la gare CFF de Renens, devenue en décembre 2024 un point de correspondance pour les trains grandes lignes et desservie par le métro M1, cet immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité au centre de l'Ouest lausannois, renforcée par une connexion rapide à l'autoroute A1. De plus, sa proximité avec les commerces et les écoles en fait un cadre de vie pratique et attractif.



Entièrement loué, il offre un rendement brut de 4.4% sur un prix d'achat de CHF 6.5 millions et une réserve locative de plus de 17%. Cette acquisition constitue ainsi une opportunité pour valoriser le portefeuille.

### Futures transactions: Acquisition d'un bien à Genève et cession d'un immeuble à Bex

Dans le cadre de sa stratégie de développement en Suisse romande, Comunus SICAV est en phase de finalisation pour l'acquisition d'un immeuble à usage mixte dans le centre de Genève. L'investissement offrira un rendement brut attractif de 4.4% sur le prix d'acquisition. La signature de cette acquisition est prévue dans les prochaines semaines, sous réserve des négociations en cours avec le vendeur.

Parallèlement, la SICAV poursuit son approche sélective en matière de cessions et a récemment conclu la vente d'un immeuble à Bex. Cette transaction, générant un gain brut de plus de CHF 1.0 million, s'inscrit dans une stratégie de rationalisation du portefeuille, visant à céder des actifs moins stratégiques en raison de leur localisation et de l'épuisement de leur réserve locative.

Ce dynamisme stratégique permet à Comunus SICAV d'optimiser la composition de son portefeuille et de renforcer sa position sur le marché immobilier. L'année 2025 s'ouvre ainsi avec des perspectives favorables, dans un contexte marqué par une possible baisse des taux d'intérêt, renforçant l'attrait de l'immobilier pour les investisseurs.

Contact investisseurs :  
 Comunus SICAV - ch. du Pierrier 1, 1815 Clarens  
 +41 21 989 82 55 – [info@comunus.ch](mailto:info@comunus.ch)  
[www.comunus.ch](http://www.comunus.ch)

