

# IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

**Detailliertes Factsheet: Comunus SICAV**



## **Comunus SICAV**

Die Comunus SICAV, eine im April 2013 lancierte kollektive Kapitalanlage, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf höchstens 40 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 5. bis zum 13. Dezember 2022 (Liberierung am 20. Dezember 2022).** Diese Kapitalerhöhung dient dazu, namentlich zwei Wohnobjekte mit hohem Potenzial in Lausanne zu erwerben.

Ziel des Fonds ist es, dank dem dichten lokalen Netzwerk des Verwaltungsteams, dessen rascher Transaktionsabwicklung und dessen umfangreicher Erfahrung im Bereich der Transaktionen und Immobilienentwicklung bis 2023 ein Volumen von 600 Millionen Franken zu erreichen.

### **IMVESTIR PARTNERS SA**

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der hauseigenen exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Comunus SICAV wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

**Managementstil: Investitionen in Westschweizer Wohnimmobilien, die aktiv verwaltet werden, um einen langfristigen Cashflow zu sichern.**

Das Team der Comunus SICAV investiert **aktiv in Westschweizer Wohn- und gemischt genutzte Immobilien mit Optimierungspotenzial.** Es will **durch Sanierungen – jeweils beim Mieterwechsel – den Cashflow langfristig sichern.**

Ziel ist es, **bei den Mieten ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis zu bewahren** und dank dem Netzwerk des Verwalters **die Kosten im Griff zu behalten.** So sollen neben der Qualität **auch die Mieten der Wohnungen im Laufe der Zeit** erhöht werden.

Das Team ist bestrebt, das **Wachstum des Nettoinventarwerts aufrechtzuerhalten und die Dividende für seine Anleger langfristig zu sichern.**

### **Anlageziel des Fonds:**

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Der Verwalter beabsichtigt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIT Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die Anlagestrategie besteht darin, Gelegenheiten im Segment der Wohn- und der gemischten Immobilien in der Schweiz – in erster Linie in der Westschweiz – zu suchen. Die Immobilien sollen sich **an bester Lage befinden** und sollen **langfristig eine attraktive Rendite** abwerfen und/oder Möglichkeiten zur Erzielung eines **überdurchschnittlichen Kapitalgewinns** bieten.

Die Strategie zielt ab auf:

- **Renditeobjekte mit Optimierungspotenzial, die langfristig eine Rendite abwerfen.** Die Sanierungen erfolgen schrittweise, d. h. jeweils beim Mieterwechsel.
- **Renditeobjekte, die kurzfristig eine Rendite abwerfen;** diese werden zu einem günstigen Preis erworben sollen **später mit einem Gewinn veräussert werden.**
- **Entwicklungsobjekte** wie Bauland oder zu sanierende Immobilien, die anschliessend als StWE verkauft werden.

Die Comonus SICAV verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Immobilien im Wert von 10 bis 50 Millionen Franken zu erwerben, die eine **Rendite von ungefähr 4% brutto und 3% netto** erzielen.

### Das Portfolio per 30.9.2022:

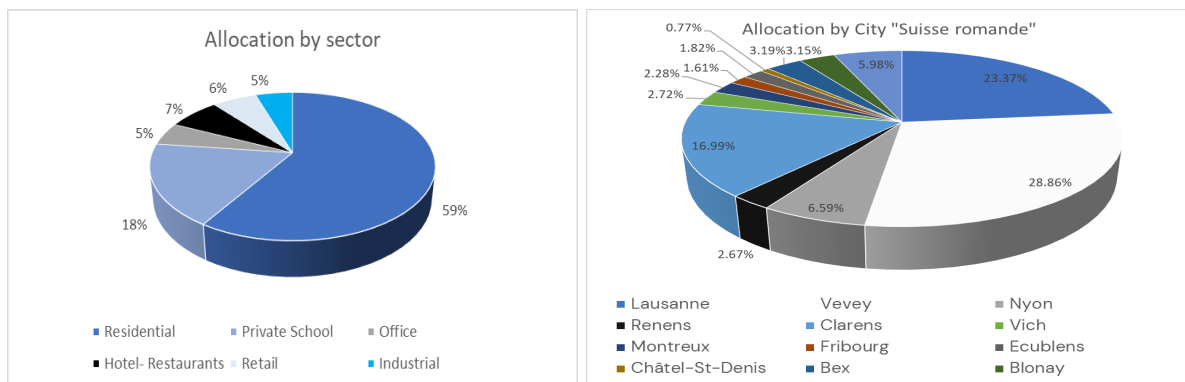
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	19 340 000	3.9%	3.2%
Building 2	Nyon	Ch. d'Évysins 26-28	Résidentiel	1970	23.04.2015	15 054 508	23 110 000	3.5%	0.0%
Building 3	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 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	1890/91	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	2 526 000	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	11 900 000	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%

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio setzt sich aus **39 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund 481 Millionen Franken** zusammen; es generiert **Nettomieteinnahmen von 19,6 Millionen Franken**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,1%** und eine **Nettorendite von insgesamt 3,1% (Prognose)**

per 31.12.2022) ergibt. Per 31.3.2022 lag das durchschnittliche Lagering der Liegenschaften im Portfolio bei «gut». Die Leerstandsquote per 30.9.2022 lag bei 4,0%, was in erster Linie auf die umfangreichen Sanierungsarbeiten in den Liegenschaften 8, 10 und 13 zurückzuführen ist. Diese Arbeiten dürften für die ersten zwei Liegenschaften im Jahr 2022 bzw. 2023 abgeschlossen werden. Danach wird die Leerstandsquote des Portfolios deutlich sinken.

### Geografische und sektorielle Diversifikation



Quelle: IMvestir Partners SA

**Die Anlagestrategie** des Fonds ist opportunistisch und konzentriert sich auf das Wohnimmobiliensegment.

### Erwartete Performance:

Langfristig strebt die Comunus SICAV eine **Dividendenrendite von 3%** an, zu welcher noch die Wertsteigerung des Immobilienparks hinzukommt.

### Entwicklungsstrategie des Fonds:

In den letzten Jahren hat das Team für ein qualitatives Wachstum des Portfolios gesorgt. Infolge des Ausbaus des Verwaltungs- und des Administrationsteams rechnet der Fonds mit einem **jährlichen** Wachstum von ungefähr **80 bis 100 Millionen Franken**, sodass er **bis 2023** ein **Volumen von 600 Millionen Franken** erreichen dürfte.

### Pipeline:

Die Pipeline des Fonds umfasst zwei Wohnliegenschaften im Stadtzentrum von Lausanne mit einem Anschaffungswert von 32 Millionen Franken. Eine der Liegenschaften wird in möblierte Studios umgebaut, die andere in zu verkaufendes StWE. Das Projekt zum Umbau in möblierte Studios wird **Mieteinnahmen von 0,6 Millionen Franken generieren und weist eine Kaufpreisrendite von 5,4% auf, was über der in der Fondsstrategie festgelegten Mindestrendite liegt**. Das Vorhaben zum Umbau in StWE wiederum wirft einen über einen Zeitraum von fünf Jahren verteilten Gewinn von **35%** ab.

### ESG:

Das Team arbeitet derzeit daran, den Immobilienpark zu sanieren und die Liegenschaften an die Energienormen anzupassen.

**Bis zum Ende des zweiten Halbjahrs 2022** will der Fonds die **quantitativen ESG-Daten jeder Liegenschaft** erheben. Damit soll **ein ESG-Rating** ermittelt, die **Verbesserung** des Portfolios in Sachen Nachhaltigkeit **quantifiziert** und der **Einfluss** dieser Strategie auf **den künftigen Verkehrswert** der Liegenschaften analysiert werden. **Diese interne ESG-Politik** wird den Investoren mitgeteilt.

### Das Team der Comunus SICAV:

**Das siebenköpfige Team** besteht aus Experten aus den Bereichen Finanz, Akquisition, Immobilienverwaltung, Kontrolle und Risiken sowie Compliance. Diese Fachleute können auf viele Jahre Erfahrung im **Wohnimmobilienbereich** und namentlich **in der Immobilienentwicklung** zurückblicken. Dank seiner Erfahrung kann das Team **Wert schaffen, indem es das Potenzial der Immobilien im Portfolio erkennt und ausschöpft**. Darüber hinaus ist das Verwaltungsteam in der **Entwicklung von Bauland und der Sanierung von Immobilien tätig, die als StWE verkauft werden** und **Kapitalgewinne** für den Fonds **generieren sollen**. Anders gesagt: Diese Strategie sorgt dafür, dass die Rendite des Portfolios gesichert und die attraktive Ausschüttung an die Anleger beibehalten wird – und dies trotz stetig steigender Immobilienpreise.

Zu guter Letzt investiert das Team dank seinem Netzwerk **an seinem lokalen Markt in Objekte mit guter Standortqualität**.

### Sekundärhandel der Aktien:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, die BCV/Property Match organisiert jedoch einen Sekundärmarkt.

Mittelfristig ist eine Börsenkotierung des Fonds geplant.

---

### Disclaimer

*Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright November 2022.*

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**