



IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Comunus SICAV

Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehaltener Fonds

IMvestir Partners SA – Rue de Genève 77 Bis – 1004 Lausanne – +41 (0) 22 361 82 50 – info@investir.ch

COMUNUS SICAV:

Die Comunus SICAV, eine im April 2013 lancierte kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 50 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 25. November bis zum 6. Dezember 2024 (Liberierung am 13. Dezember 2024).**

Diese Kapitalerhöhung dient dazu, mehrere Wohnobjekte im Genferseegebiet zu erwerben.

Ziel des Fonds ist es, dank dem dichten lokalen Netzwerk des Verwaltungsteams, dessen rascher Transaktionsabwicklung und dessen umfangreicher Erfahrung in den Bereichen Transaktionen und Immobilienentwicklung bis Ende 2024 ein Volumen von CHF 650 Millionen 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 exklusiven hauseigenen 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 oder massgeschneiderte Analysen 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** – die jeweils beim Mieterwechsel erfolgen – **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 **im Laufe der Zeit** neben der Qualität **auch die Mieten der Wohnungen** 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 empfiehlt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIIT-Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die Anlagestrategie besteht darin, Gelegenheiten im Segment der Wohn- und der gemischt genutzten Immobilien in der Schweiz – in erster Linie in der Westschweiz – zu eruieren. 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 und sollen **später mit Gewinn veräussert werden.**
- Entwicklungsobjekte** wie Bauland oder zu sanierende Immobilien, die anschliessend als StWE verkauft werden.

Die Comunus SICAV verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Immobilien im Wert von CHF 8 bis 50 Millionen zu erwerben, die eine **Rendite von ungefähr 4,5% brutto und 3,5% netto** erzielen – ausser bei aussergewöhnlicher Lage oder aussergewöhnlichem Potenzial.

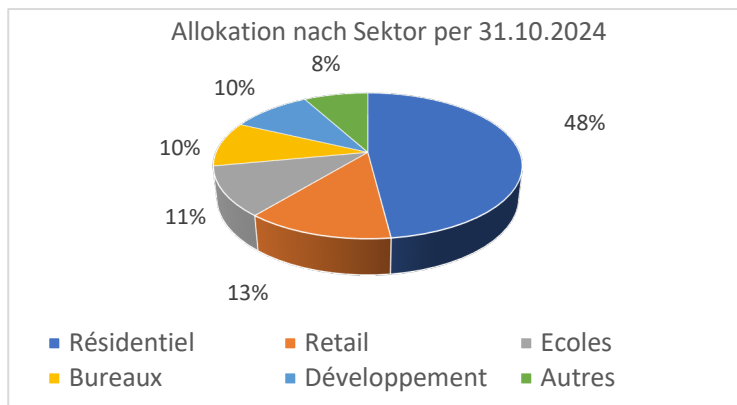
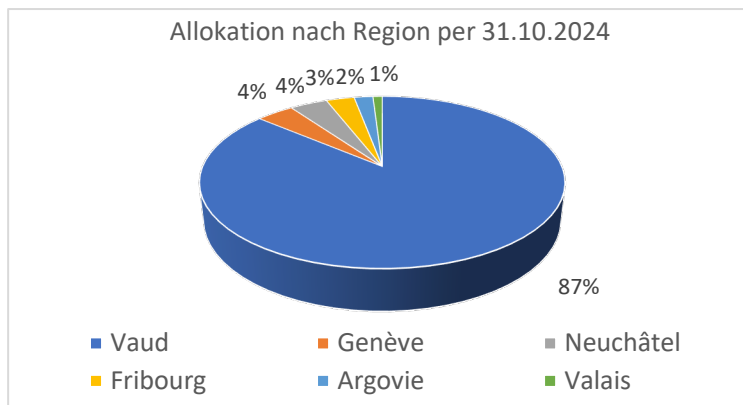
PORTFOLIO PER 31.10.2024:

	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	18 780 000	4.2%
Building 2	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-1bis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	39 470 000	3.8%
Building 3	Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	8 935 000	4.3%
Building 4	Clarens	Rue du Lac (terrain)	-	-	-	-	1 270 000	-
Building 5	Lausanne	Chemin de Montolivet 19/19A/19B	Commercial	1900/1948/1880/1948/1964	01.02.2016	16 450 000	31 230 000	4.0%
Building 6	Vich	Ch. Crétanoux 2	Commercial	1985	01.02.2016	9 000 000	7 980 000	4.9%
Building 7	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1900(1840)	01.07.2019	3 650 000	3 593 000	-
Building 8	Clarens	St-Georges	Commercial	1900/1930/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	50 000 000	54 650 000	4.0%
Building 9	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10A	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	5 156 000	4.5%
Building 10	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 702 000	5.4%
Building 11	Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	11 880 000	5.1%
Building 12	Bex	Route de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	10 450 000	4.7%
Building 13	Vevey	Bd Saint-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	1 104 000	-
Building 14	Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 055 000	4.1%
Building 15	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	9 180 000	4.7%
Building 16	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 350 000	4.6%
Building 17	Thônex	Rue de Genève 140	Mixte	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 084 000	4.0%
Building 18	Bulle	Rue de la Berra 52-54	Habitation	2004	15.12.2021	11 000 000	10 490 000	4.5%
Building 19	Sion	Rue de Lausanne 67	Habitation	1973	15.12.2021	6 485 000	5 769 000	5.0%
Building 20	Baden	Weite Gasse 14	Mixte	1965	14.12.2021	10 780 000	10 420 000	4.6%
Building 21	Ecublens	Chemin de Veilloud 17	Habitation	1965	24.01.2022	11 500 000	10 620 000	3.6%
Building 22	Ecublens	Route Neuve 81	Habitation	1969	24.01.2022	8 200 000	7 847 000	3.5%
Building 23	Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte	1990	21.01.2022	7 100 000	7 921 000	5.1%
Building 24	Gland	Allée Communet 20	Commercial	2014	31.03.2022	20 500 000	21 610 000	5.1%
Building 25	Yverdon	Rue d'Orbe 1-9	Commercial	1995	01.07.2022	49 000 000	49 990 000	4.9%
Building 26	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	Commercial	2017	16.08.2022	7 650 000	7 818 000	7.7%
Building 27	Paudex	Route du Simplon 22	Mixte	1954	12.10.2022	4 170 000	4 751 000	3.9%
Building 28	Aigle	Rue Margencel 27-31	Mixte	1988	28.09.2022	8 700 000	8 831 000	5.2%
Building 29	Yvonand	Grand'rue 31	Résidentiel	1805	28.09.2022	4 750 000	5 370 000	5.0%
Building 30	Yverdon	Rue St. Roch 4-8	Mixte	1993	28.09.2022	10 850 000	10 580 000	4.6%
Building 31	Neuchâtel	Quai Max-Petitpierre 34-38	Mixte	1960	29.09.2022	8 050 000	8 475 000	4.5%
Building 32	Lausanne	Avenue de Mont d'Or 33	Résidentiel PPE	1904	29.09.2022	7 960 000	5 985 000	1.9%
Building 33	Lausanne	Chemin de la Batelière 4	Résidentiel PPE	1982	01.02.2023	17 400 000	13 430 000	2.3%
Building 34	Renens	Rue de Lausanne 71/73	Mixte	1991	04.07.2023	36 510 000	39 490 000	4.6%
Building 35	Genève	Quai Capo D'Istria 13	Résidentiel	1919	19.12.2023	13 895 000	15 030 000	3.7%
Building 36	Vevey	Rue du Simplon 50	Mixte	1980	02.04.2024	14 500 000	16 150 000	5.0%
Building 37	Chavornay	Rue de la Cité 23-25	Résidentiel	1985	01.07.2024	6 200 000	6 660 000	4.5%
Building 38	Lausanne	Chemin des Sauges 3-3bis	Résidentiel	1960	01.07.2024	8 300 000	8 900 000	4.3%
Building 39	Palézieux	Chemin de la Sauge 2-4-6	Résidentiel	1970	01.07.2024	10 600 000	11 290 000	5.1%
Building 40	Territet	Avenue de Collonge 18	Résidentiel	1967	01.07.2024	12 100 000	12 900 000	4.3%
Building 41	Yverdon	Rue des Pré-du-Lac 57bis-57ter	Résidentiel	1972	01.07.2024	8 500 000	9 065 000	4.3%
Building 42	Territet	Avenue du Midi 26	Résidentiel	1900	05.07.2024	4 500 000	4 930 000	3.4%
Building 43	La Tour-de-Peilz	Avenue du Clos d'Aubonne 36	Résidentiel	1956	15.07.2024	5 900 000	6 488 000	4.1%
Building 44	Villeneuve	Route d'Arvel 18	Résidentiel	1966	15.07.2024	14 100 000	15 140 000	4.5%
Building 45	Vevey	Rue du Simplon 23	Commercial	1966	15.07.2024	4 150 000	4 263 000	4.9%
Building 46	Lausanne	Chemin du Furet 2-4	Résidentiel	1970	01.08.2024	15 500 000	16 380 000	4.0%
Building 47	Yverdon	Rue de la Villette 22-26	Résidentiel	1986	01.08.2024	9 500 000	10 010 000	4.0%
Building 48	Payerne	Rue de Lausanne 54	Mixte	1965	01.08.2024	6 600 000	6 961 000	5.0%
Building 49	Lausanne	Avenue de l'Elysée 27	Résidentiel PPE	1897	30.09.2024	5 780 000	6 200 000	-
Total							615 633 000	4.3%

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio setzt sich aus **49 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 616 Millionen** zusammen; es generiert **Bruttomieteinnahmen von CHF 26,5 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,3%** und eine **Nettorendite von insgesamt 3,3%** ergeben. Per 31.10.2024 lag das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio bei «gut». Die Leerstandsquote ist mit 1,7% stabil (ohne Sanierungsarbeiten).

Geografische und sektorielle Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

ERWARTETE PERFORMANCE:

Langfristig strebt die Communus SICAV eine **Dividendenrendite von 3,4%** an, zu welcher noch die Wertsteigerung des Liegenschaftenbestands 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 **CHF 70 bis 100 Millionen**, sodass er **bis Ende 2025** ein **Volumen von CHF 750 Millionen** erreichen dürfte.

PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds umfasst fünf Liegenschaften in den Stadtzentren von Lausanne, Vevey und Montreux. Ihr Anschaffungswert beläuft sich auf CHF 71,3 Millionen.

Pipeline as of 31.10.2024								
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Status	Gross Yield
	Lausanne	Avenue d'Echallens	Developpement		déc.23	9 100 000	Signed	3.7%
	Vevey	Rue de la Clergère	Commercial		juin.24	17 000 000	Signed	4.5%
	Montreux	Rue Sacre du Printemps	Developpement			4 200 000	Signed	4.8%
	Vevey		Residentiel			10 500 000	BO	4.8%
	Lausanne		Residentiel			30 500 000	BO	3.9%

Quelle: IMvestir Partners SA

ESG:

Das Team arbeitet derzeit daran, den Immobilienbestand zu sanieren und die Liegenschaften an die Energiestandards anzupassen.

Der Fonds hat die **quantitativen ESG-Daten jeder Liegenschaft** erhoben. So konnte **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.

DAS TEAM DER COMUNUS SICAV:

Das neunköpfige 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 bleibt 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 organisiert jedoch einen Sekundärmarkt.

Mittelfristig ist eine Kotierung 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 vervielfältigt 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 2024.

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