IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Comunus SICAV

IMvestir Partners SA - 33 Route de Saint-Cergue - 1260 Nyon - +41 (0) 22 361 82 50 - info@imvestir.ch

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 6. bis zum 14. Dezember 2021 (Liberierung am 20. Dezember 2021).**
Die Mittel aus dieser Kapitalbeschaffung dienen dazu, neun Objekte – vor allem Wohnimmobilien – im Wert von rund 95,4 Millionen Franken zu erwerben und die Verschuldung infolge der jüngsten Transaktionen zu verringern.

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 500 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 Wohnimmobilien mit Optimierungspotenzial.** Es will **durch schrittweise 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 die Qualität, **aber 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, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die Anlagestrategie besteht darin, Gelegenheiten im Wohnimmobiliensegment 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 und sollen **später mit einem 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 5 bis 20 Millionen Franken zu erwerben, die eine **Rendite von ungefähr 4% brutto und 3% netto** erzielen.

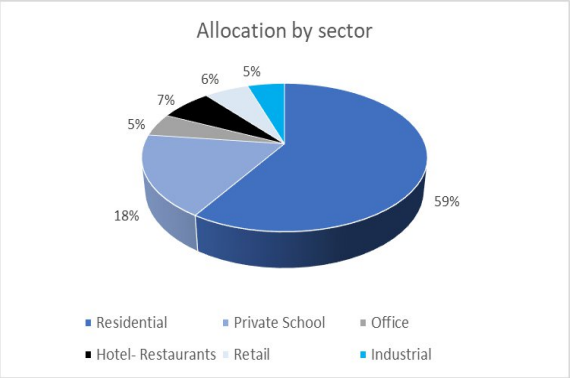
Portfolio per 30.6.2021:

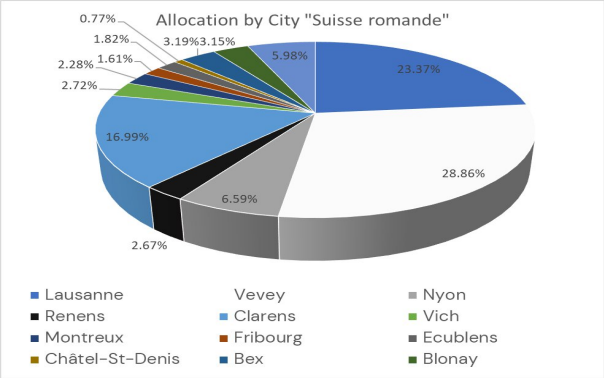
	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Lausanne	Av. de Montagibert 26	Résidentiel	1900	12.12.2013	4 560 000	6 300 000	3.6%	0.00%
Building 2	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	17 610 000	4.2%	4.61%
Building 3	Nyon	Ch.d'Eysins 26-28	Résidentiel	1970	23.04.2015	15 054 508	20 520 000	4.0%	0.00%
Building 4	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-1bis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	37 080 000	3.9%	7.36%
Building 5	Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	8 306 000	4.3%	0.00%
Building 6	Clarens	Rue du Lac (terrain)	-	-	-	-	1300 000	-	-
Building 7	Lausanne	Chemin de Montolivet 19/19A/19B	Commercial	1900	01.02.2016	16 450 000	29 430 000	4.2%	4.96%
Building 8	Vich	Ch. Crétanaux 2	Commercial	1985	01.02.2016	9 000 000	8 490 000	4.3%	0.00%
Building 9	Vevey	Av. Général Guisan 32-34-36-36B-38-38B	Mixte	1972	31.03.2017	32 250 000	48 990 000	4.4%	15.87%
Building 10	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1900	01.07.2019	3 650 000	4 071000	3.4%	-
Building 11	Clarens	St-Georges	Commercial	1900	25.06.2019	50 000 000	51650 000	3.9%	0.00%
Building 12	Montreux	Rue du Centre 1	Résidentiel PPE	1890/91	31.03.2020	7 150 000	7 105 000	4.9%	-
Building 13	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10A	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	5 025 000	4.5%	6.16%
Building 14	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 680 000	5.3%	0.32%
Building 15	Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	Résisentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	12 900 000	4.6%	29.90%
Building 16	Châtel-St-Denis	Place d'Armes 6	Commercial	1858	02.11.2020	1885 000	2 400 000	5.0%	0.00%
Building 17	Bex	Route de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	9 934 000	4.7%	11.45%
Building 18	Vevey	Bd Saint-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	6 344 000	3.1%	22.44%
Building 19	Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 804 000	3.8%	0.00%
Building 20	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	8 990 000	4.8%	8.48%
Building 21	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 640 000	4.4%	9.21%
Total							**311569 000**		

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio setzt sich aus **21 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund 311,57 Millionen Franken** zusammen; es generiert **Nettomieteinnahmen von 8,8 Millionen Franken,** woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4% und eine Nettorendite von insgesamt 2,9% (Prognose per 31.12.2021)** ergibt. Das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio liegt bei «gut». Die Leerstandsquote per 30.6.2021 lag bei 6,9%, was in erster Linie auf die umfangreichen Sanierungsarbeiten in den Liegenschaften 9, 15 und 18 zurückzuführen ist. Diese Arbeiten dürften im Jahr 2022 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 500 Millionen Franken** erreichen dürfte.

Pipeline:
Die Pipeline des Fonds besteht aus **9 Immobilienobjekten** mit einem Anschaffungswert von **95,39 Millionen Franken**, sie wird **Mieteinnahmen von 4,11 Millionen Franken** generieren und erzielt eine **Kaufpreisrendite von 4,31%**, **was der Fondsstrategie entspricht.**

Ville	Etat Locatif théorique	Affectation	Prix d'acquisition	Taux de rendement sur prix d'achat
Ecublens	364 104	Habitation	11500 000	3.17%
Ecublens	263 040	Habitation	8 200 000	3.21%
Bulle	465 864	Habitation	11000 000	4.24%
Sion	259 428	Habitation	6 485 000	4.00%
Baden	442 531	Mixte	11000 000	4.02%
Birsfelden	223 488	Habitation	6 355 000	3.52%
Oberrieden	113 292	Habitation	3 350 000	3.38%
Gland	1088 544	Commercial	20 500 000	5.31%
Genève	887 631	Commercial	17 000 000	5.22%
TOTAL	4 107922		95 390 000	4.31%

Quelle: IMvestir Partners SA

ESG:
Das Team arbeitet derzeit daran, den Immobilienpark zu sanieren und die Liegenschaften an die Energienormen anzupassen.
Der Fonds plant, **bis im Jahr 2022/2023** die **quantitativen ESG-Daten zu jeder Liegenschaft zu erheben und eine interne ESG-Politik festzulegen**, die dann den Anlegern kommuniziert werden.

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 organisieren 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 Autoren 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 2021.
Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.