



# 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



## COMUNUS SICAV

Die Comonus SICAV, eine im April 2013 lancierte kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf höchstens CHF 30 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 13. November bis zum 8. Dezember 2023 (Liberierung am 18. Dezember 2023).**

Diese Kapitalerhöhung dient dazu, namentlich zwei Wohnobjekte mit hohem Potenzial in Lausanne und Genf 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 2023 ein Volumen von CHF 550 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 Comonus 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 Comonus 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 **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 beabsichtigt 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 Comonus SICAV verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Immobilien im Wert von CHF 10 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.

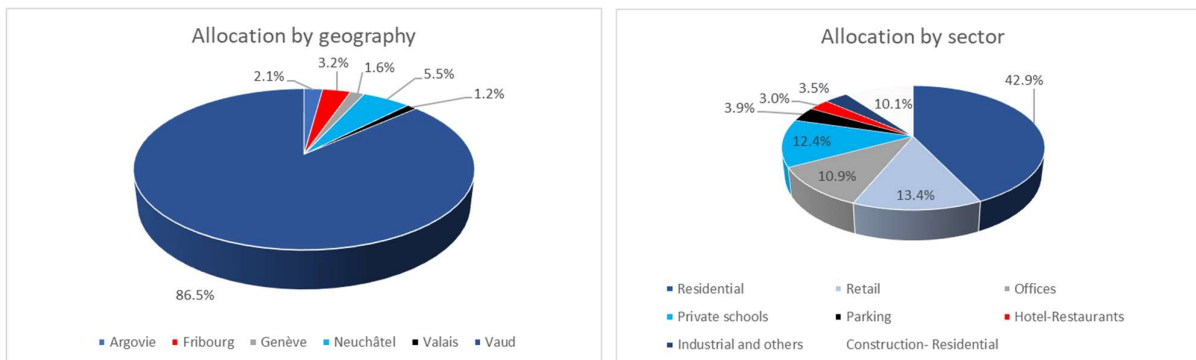
PORTFOLIO PER 30.9.2023:

Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coinc	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	18 780 000	4.1%	0.0%
Lausanne	Bldv de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-1bis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	39 470 000	3.7%	1.0%
Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 958 516	8 935 000	4.0%	0.0%
Clarens	Rue du Lac (terrain)	-	-	-	-	1 270 000	-	-
Lausanne	Chemin de Montolivet 19/19A/19B	Commercial	1900/1948/1880/1948/1964	01.02.2016	16 450 000	31 230 000	3.9%	0.8%
Vich	Ch. Crétaux 2	Commercial	1985	01.02.2016	9 000 000	7 980 000	4.9%	0.0%
Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1900(1840)	01.07.2019	3 650 000	7 251 000	-	-
Clarens	St-Georges	Commercial	1900/1930/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	50 000 000	54 650 000	3.9%	0.0%
Montreux	Rue du Centre 1	Résidentiel PPE	1890/91	31.03.2020	7 150 000	2 383 000	-	-
Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10A	Résidentiel	1955	13.10.2020	4 750 000	5 156 000	4.5%	0.0%
Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 702 000	5.3%	1.9%
Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	11 880 000	5.0%	33.6%
Châtel-St-Denis	Place d'Armes 6	Commercial	1858	02.11.2020	1 885 000	2 407 000	5.0%	0.0%
Bex	Route de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	10 450 000	4.6%	6.2%
Vevey	Bd Saint-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	2 794 000	0.0%	0.0%
Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 055 000	4.1%	0.0%
La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	9 180 000	4.7%	2.8%
La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 810 000	9 350 000	4.5%	0.0%
Thônex	Rue de Genève 140	Mixte	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 084 000	4.0%	3.9%
Bulle	Rue de la Berra 52-54	Habitation	2004	15.12.2021	11 000 000	10 490 000	4.4%	0.2%
Ston	Rue de Lausanne 67	Habitation	1973	15.12.2021	6 485 000	5 769 000	4.8%	0%
Baden	Weite Gasse 14	Mixte	1965	14.12.2021	10 780 000	10 420 000	4.5%	0.0%
Ecublens	Chemin de Veilloud 17	Habitation	1965	24.01.2022	11 500 000	10 620 000	3.5%	0.7%
Ecublens	Route Neuve 81	Habitation	1969	24.01.2022	8 200 000	7 847 000	3.4%	0.8%
Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte	1990	21.01.2022	7 100 000	7 921 000	5.0%	14.6%
Gland	Allée Communet 20	Commercial	2014	31.03.2022	20 500 000	21 610 000	5.2%	17.6%
Yverdon	Rue d'Orbe 1-9	Commercial	1995	01.07.2022	49 000 000	49 990 000	4.8%	0.3%
Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	Commercial	2017	16.08.2022	7 650 000	7 818 000	7.6%	0.9%
Nyon	Place Bel Air 8	Commercial	1920	29.08.2022	9 260 000	9 614 000	5.0%	5.7%
Paudex	Route du Simplon 22	Mixte	1954	12.10.2022	4 170 000	4 751 000	3.7%	0.0%
Aigle	Rue Margencel 27-31	Mixte	1988	28.09.2022	8 700 000	8 831 000	5.0%	0.0%
Corminboeuf	Route du Centre 32	Résidentiel	1984	28.09.2022	2 575 000	2 800 000	4.5%	0.0%
Yvonand	Grand'rue 31	Résidentiel	1805	28.09.2022	4 750 000	5 370 000	4.5%	0.9%
Yverdon	Rue St. Roch 4-8	Mixte	1993	28.09.2022	10 850 000	10 580 000	4.5%	0.1%
Neuchâtel	Quai Max-Petitpierre 34-38	Mixte	1960	29.09.2022	8 050 000	8 475 000	4.4%	0.0%
Lausanne	Avenue de Mont d'Or 33	Résidentiel PPE	1904	29.09.2022	7 960 000	10 460 000	2.2%	0.0%
Lausanne	Chemin de la Batelière 4	Résidentiel PPE	1982	01.02.2023	17 400 000	20 680 000	2.3%	0.1%
Renens	Rue de Lausanne 71/73	Mixte	1991	04.07.2023	36 510 000	39 490 000	4.4%	0.0%
						<b>499 543 000</b>	<b>4.20%</b>	<b>2.80%</b>

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio setzt sich aus **38 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 499,5 Millionen** zusammen; es generiert **Bruttomieteinnahmen von CHF 20,7 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,2%** und eine **Nettorendite von insgesamt 3,2%** ergeben. Per 30.9.2023 lag das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio bei «gut». Die Leerstandsquote per 30.9.2023 lag bei 2,8%, was in erster Linie auf die umfangreichen Sanierungsarbeiten in den Liegenschaften 12 und 25 zurückzuführen ist. Diese Arbeiten dürften im Jahr 2024/2025 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 Comonus SICAV eine **Dividendenrendite von 3,3%** an, zu welcher noch die Wertsteigerung des Immobilienbestands 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 50 bis 80 Millionen**, sodass er **bis Ende 2024** ein **Volumen von CHF 600 Millionen** erreichen dürfte.



#### PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds umfasst zwei Wohnliegenschaften im Stadtzentrum von Lausanne und Genf. Ihr Anschaffungswert beläuft sich auf CHF 22,5 Millionen.

Pipeline as of 24.10.2023					
Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Date of the purchase	Purchase price	Gross Yield
Genève	Quai Capo d'Istria 13	Residential	December 2023	13 890 000	4.0%
Lausanne	Chemin du Bois-Gentil 146	Residential	June 2024	8 500 000	4.9%

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, Immobilienbewirtschaftung, 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, von der BCV bzw. von Property Match wird jedoch ein Sekundärmarkt organisiert.

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 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 Oktober 2023.*

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

---