



# Mvestir 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 mindestens CHF 40 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. bis zum 21. Juni 2024 (Liberierung am 28. Juni 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 600 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** – 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 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 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.

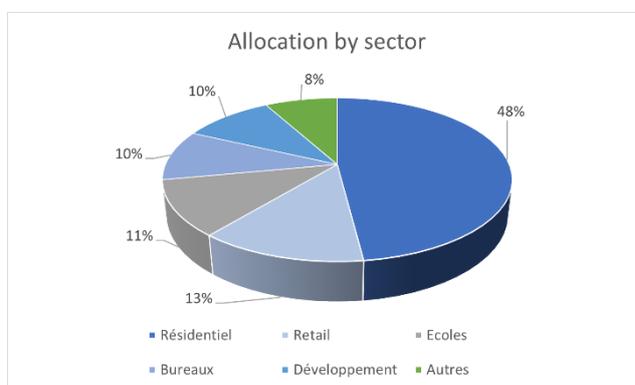
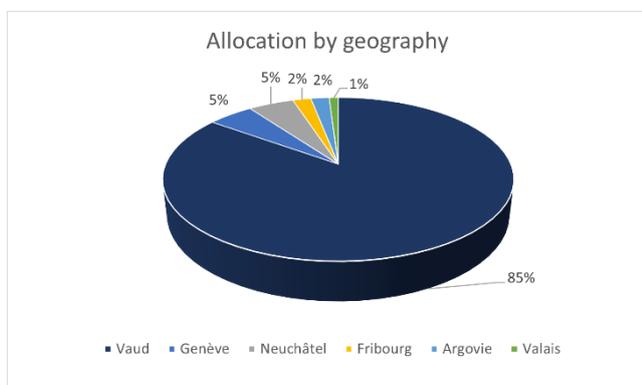
Die Comenus SICAV verfolgt somit das Ziel, mittelgrosse Immobilien im Wert von CHF 10 bis 50 Millionen zu erwerben, die eine **Rendite von ungefähr 4,5% brutto und 3,5% netto** erzielen – ausser bei aussergewöhnlicher Lage oder aussergewöhnlichem Potenzial.

PORTFOLIO PER 15.5.2024:

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio setzt sich aus **38 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 509 Millionen** zusammen; es generiert **Bruttomieteinnahmen von CHF 21,5 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,2%** und eine **Nettorendite von insgesamt 3,2%** ergeben. Per 10.5.2024 lag das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio bei «gut». Die Leerstandsquote lag bei 2,3%, 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 Comunus SICAV eine **Dividendenrendite von 3,3%** 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 50 bis 80 Millionen**, sodass er **bis Ende 2024** ein **Volumen von CHF 600 Millionen** erreichen dürfte.

## PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds besteht aus sechs Wohnliegenschaften, die sich im Kanton Waadt befinden. Der Terminverkauf der ersten fünf Liegenschaften wurde für einen Anschaffungswert von CHF 45.7 Millionen unterzeichnet. Das Angebot für die sechste Liegenschaft wurde von den Verkäufern angenommen. Dieses Objekt ist für die Entwicklung vorgesehen.

Pipeline as of 15.05.2024				
Location	Address	Date of the purchase	Purchase price	Gross Yield
Lausanne - VD	Chemin des Sauges 3 - 3Bis	15.05.2024	8 300 000	4.68%
Oron-Palézieux - VD	Chemin de la Sauge 2 - 4 - 6	15.05.2024	10 600 000	5.26%
Montreux-Territet - VD	Avenue de Collonge 18	15.05.2024	12 100 000	4.55%
Yverdon - VD	Rue Prés-du-Lac 57Bis - 57Ter	15.05.2024	8 500 000	4.67%
Chavornay - VD	Rue de la Cité 23 - 25	15.05.2024	6 200 000	4.80%
Lausanne - VD		BO - accepted	5 800 000	n/a - development

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, von der BCV bzw. von PropertyMatch wird jedoch ein Sekundärmarkt organisiert.

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 Mai 2024.*

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

---