



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 Comunus SICAV, eine im April 2013 lancierte kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf rund 70 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 15. bis zum 26. September 2025 (Liberierung am 3. Oktober 2025).**

Diese Kapitalerhöhung dient dem Erwerb mehrerer Objekte in der Westschweiz.

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 2026 ein Volumen von CHF 1 Milliarde 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 Liegenschaften 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 der Verwalterin **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. Die Verwalterin 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 Liegenschaften 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 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 30.6.2025:

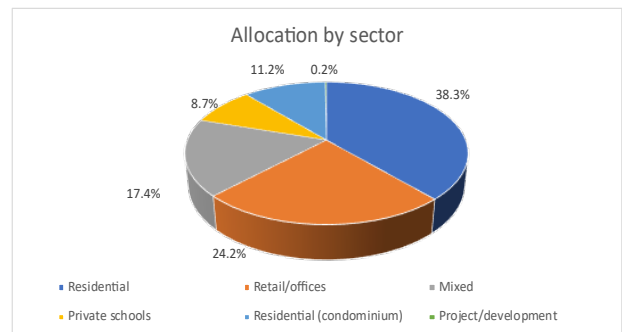
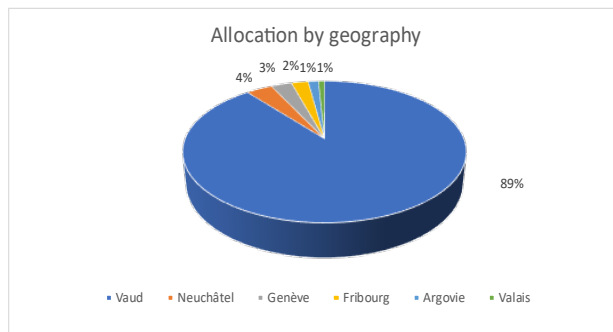
Das Portfolio setzt sich zusammen aus **59 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 735 Millionen**; es generiert **Bruttomieteinnahmen von CHF 31 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,3% und eine Nettorendite von insgesamt 3,5%** (ohne die in Entwicklung befindlichen Liegenschaften Nr. 6, 8, 12 und 41) ergeben. Per 30.6.2025 lag das durchschnittliche Lagering der Liegenschaften im Portfolio bei «gut». Die Leerstandsquote lag bei 1,79%, was in erster Linie auf die umfangreichen Sanierungsarbeiten in den Liegenschaften Nr. 11 und Nr. 23 zurückzuführen ist. Diese Arbeiten dürften Ende 2025 abgeschlossen werden. Danach wird die Leerstandsquote des Portfolios deutlich sinken.

Portfolio as of 30.06.2025

	Location	Address	Canton	Use	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7	VD	Résidentiel	13 140 217	19 360 000	4.2%	0.00%
Building 2	Lausanne	Blvd de Grancy 2	VD	Résidentiel	20 121 015	40 250 000	3.8%	0.17%
Building 3	Renens	Place de la Gare 2-4	VD	Mixte	5 958 516	9 350 000	4.2%	0.00%
Building 4	Lausanne	Chemin de Montolivet 19- 19A- 19B	VD	Commercial	16 450 000	32 000 000	3.9%	0.02%
Building 5	Vich	Chemin de Crétanoux 2	VD	Commercial	9 000 000	8 110 000	4.8%	0.00%
Building 6	Vevey	Avenue de Blonay 2	VD	Résidentiel PPE	3 650 000	1 140 000	-	0.00%
Building 7	Clarens	Chemin de St-Georges 19	VD	Commercial	50 000 000	55 870 000	3.9%	0.00%
Building 8	Clarens	Rue du Lac 35-37	VD	Terrain à bâtir	n/a	1 310 000	-	0.00%
Building 9	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10a	FR	Résidentiel	4 750 000	4 910 000	4.9%	0.00%
Building 10	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	VD	Commercial	4 850 000	5 700 000	5.5%	0.69%
Building 11	Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	VD	Résidentiel	10 115 000	14 970 000	4.2%	0.00%
Building 12	Vevey	Boulevard St-Martin 15	VD	Résidentiel PPE	5 100 000	1 190 000	-	0.00%
Building 13	Blonay	Route de Brent 32	VD	Commercial	9 000 000	8 920 000	4.1%	0.00%
Building 14	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2	NE	Résidentiel	8 690 000	8 500 000	5.1%	0.00%
Building 15	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	NE	Résidentiel	8 810 000	9 120 000	4.8%	0.26%
Building 16	Thônex	Rue de Genève 140	GE	Résidentiel	7 900 000	8 540 000	3.8%	0.00%
Building 17	Bulle	Rue de la Berra 52-54	FR	Résidentiel	11 000 000	11 900 000	4.1%	0.31%
Building 18	Sion	Rue de Lausanne 67	VS	Résidentiel	6 485 000	6 060 000	4.9%	0.00%
Building 19	Baden	Weite Gasse 14	AG	Commercial	10 780 000	10 300 000	4.7%	0.00%
Building 20	Ecublens	Chemin du Veilloud 17	VD	Résidentiel	11 500 000	10 660 000	3.7%	0.06%
Building 21	Ecublens	Route Neuve 81	VD	Résidentiel	8 200 000	7 770 000	3.6%	0.19%
Building 22	Gland	Allée du Communet 20	VD	Commercial	20 500 000	20 940 000	5.2%	12.22%
Building 23	Lausanne	Chemin de Boston 25	VD	Mixte	7 100 000	10 320 000	4.3%	1.11%
Building 24	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	VD	Commercial	7 650 000	7 610 000	7.9%	0.20%
Building 25	Yverdon	Rue d'Orbe 1-9	VD	Commercial	49 000 000	50 180 000	5.1%	0.16%
Building 26	Lausanne	Avenue Mont-d'Or 33	VD	Résidentiel PPE	7 960 000	5 230 000	1.8%	0.00%
Building 27	Paudex	Route du Simplon 22	VD	Mixte	4 170 000	4 870 000	3.8%	0.00%
Building 28	Aigle	Rue Margencel 27-29-31	VD	Mixte	8 700 000	8 780 000	5.3%	0.00%
Building 29	Neuchâtel	Quai Max-Petitpierre 32-34-36	NE	Mixte	8 050 000	8 560 000	4.5%	0.00%
Building 30	Yverdon-les-Bains	Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53	VD	Mixte	10 850 000	10 650 000	4.6%	6.69%
Building 31	Yvonand	Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7	VD	Résidentiel	4 750 000	5 460 000	4.9%	0.91%
Building 32	Lausanne	Chemin de la Batelière 4	VD	Résidentiel PPE	17 400 000	9 530 000	2.3%	0.00%
Building 33	Renens	Rue de Lausanne 71/73	VD	Mixte	36 510 000	39 740 000	4.6%	4.72%
Building 34	Genève	Quai Capo D'Istria 13	VD	Résidentiel	13 895 000	16 250 000	3.5%	0.00%
Building 35	Vevey	Rue du Simplon 50	VD	Commercial	14 500 000	16 870 000	4.9%	0.00%
Building 36	Chavornay	Rue de la Cité 23-25	VD	Résidentiel	6 200 000	6 780 000	4.4%	0.00%
Building 37	Lausanne	Chemin des Sauges 3-3bis	VD	Résidentiel	8 300 000	9 260 000	4.2%	0.00%
Building 38	Palézieux	Chemin de la Sauge 2-4-6	VD	Résidentiel	10 600 000	11 550 000	5.2%	0.12%
Building 39	Territet	Avenue de Collonge 18	VD	Résidentiel	12 100 000	13 250 000	4.3%	0.10%
Building 40	Yverdon	Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter	VD	Résidentiel	8 500 000	9 270 000	4.3%	0.17%
Building 41	Lausanne	Avenue de l'Elysée 27	VD	Résidentiel PPE	5 780 000	6 220 000	-	0.00%
Building 42	Territet	Avenue du Midi 26	VD	Résidentiel PPE	4 500 000	4 840 000	3.5%	0.00%
Building 43	La Tour-de-Peilz	Avenue du Clos d'Aubonne 36	VD	Résidentiel	5 900 000	6 900 000	4.1%	0.08%
Building 44	Villeneuve	Route d'Arvel 18	VD	Résidentiel	14 100 000	15 140 000	4.6%	0.00%
Building 45	Lausanne	Chemin du Furet 2-4	VD	Résidentiel	15 500 000	16 530 000	4.0%	0.00%
Building 46	Yverdon	Rue de la Villette 22-26	VD	Résidentiel	9 500 000	9 980 000	4.0%	0.00%
Building 47	Vevey	Rue du Simplon 23	VD	Commercial	4 150 000	4 440 000	4.9%	0.03%
Building 48	Payerne	Rue de Lausanne 54	VD	Mixte	6 600 000	7 000 000	5.1%	0.08%
Building 49	Lausanne	Avenue d'Echallens 56	VD	Résidentiel PPE	9 100 000	9 980 000	3.4%	0.00%
Building 50	Clarens	Rue du Sacre-du-Printemps 7	VD	Résidentiel	4 200 000	4 520 000	4.4%	0.00%
Building 51	Vevey	Rue de la Clergère 1	VD	Commercial	17 000 000	17 620 000	4.4%	0.00%
Building 52	Lausanne	Avenue du Léman 23 a/b/c	VD	Résidentiel PPE	31 200 000	33 050 000	3.6%	0.00%
Building 53	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 1	VD	Commercial	2 800 000	3 130 000	6.4%	0.00%
Building 54	Genève	Rue de Diorama 1	GE	Mixte	11 500 000	12 200 000	4.2%	0.00%
Building 55	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 32	VD	Résidentiel	6 133 000	6 850 000	4.1%	0.00%
Building 56	Villeneuve	Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B	VD	Résidentiel	7 300 000	7 830 000	4.2%	0.00%
Building 57	Lausanne	Rue du Simplon 6-8	VD	Mixte	6 800 000	7 260 000	3.8%	0.38%
Building 58	La Tour-de-Peilz	Grand'Rue 1	VD	Mixte	8 700 000	9 240 000	4.1%	0.00%
Building 59	Lausanne	Avenue André-Schnetzler 2	VD	Résidentiel PPE	10 700 000	11 380 000	2.2%	0.00%
Total						735 140 000	4.22%	1.79%

Quelle: IMvestir Partners SA

Geografische und sektorielle Diversifikation per 30.6.2025:



Quelle: IMvestir Partners SA

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

ERWARTETE PERFORMANCE:

Die Comunus SICAV generiert derzeit eine **Dividendenrendite von 3,4% und strebt mittelfristig** eine Wertsteigerung des Liegenschaftenbestands an.

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 80 bis 100 Millionen**, sodass er **bis Ende 2026** ein **Volumen von CHF 1 Milliarde** erreichen dürfte.

PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds besteht aus neun vorwiegend als Wohnliegenschaften genutzten Objekten, die sich grösstenteils im Kanton Waadt befinden. Der Beschaffungswert dieser Liegenschaften beläuft sich auf CHF 158,8 Millionen. Die Bruttomietrendite beläuft sich auf insgesamt 5,4%, dies bei jährlichen Mieteinnahmen von CHF 8 591 847.

Der Vertraulichkeit halber werden die genauen Adressen in diesem Factsheet nicht veröffentlicht.

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 zehnköpfige 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.

Die Verwalterin wird zwischen dem 8. und dem 10. Oktober 2025 den Fonds kotieren lassen.

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 September 2025.

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