



Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: Comunus SICAV

Schweizer Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG)

COMUNUS SICAV:

Die Komunus SICAV, eine im April 2013 lancierte kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 80 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 16. bis zum 27. März 2026 (Liberierung am 2. April 2026).**

Diese Kapitalerhöhung dient dem Erwerb mehrerer Objekte in der Westschweiz und zum Abbau der Verschuldungsquote.

Anfang 2026 stieg das Bruttovermögen des Fonds auf über CHF 1 Milliarde. Der Fonds will dank dem dichten Netzwerk des Verwaltungsteams, der raschen Transaktionsabwicklung und der umfassenden Erfahrung des Teams im Bereich Transaktionen und Immobilienentwicklung sein dynamisches Wachstum der letzten Jahre fortsetzen.

IMVESTIR PARTNERS SA:

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank ihrer 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 Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Komunus 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 Komunus 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 kotiert ist, empfiehlt die Verwalterin, ihn 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 Komunus 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.

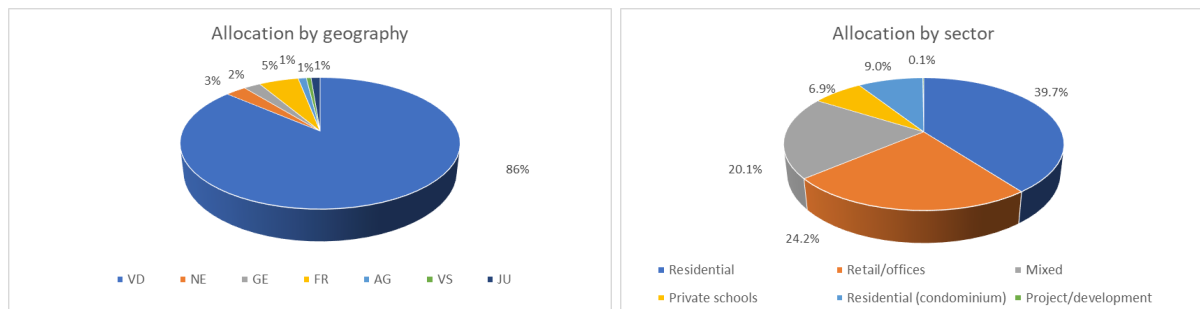
PORTFOLIO PER 31.12.2025:

Das Portfolio setzte sich zusammen aus **71 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 921 Millionen**; es generierte **Bruttomieteinnahmen von CHF 41 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,41%** und eine **Nettorendite von insgesamt 3,62%** ergeben. Per 31.12.2025 lag das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio bei «gut». Die **Leerstandsquote betrug 1,74%**, was in erster Linie auf einige leerstehende Geschäftsflächen zurückzuführen ist. Das Verwaltungsteam arbeitet mit den Verwaltungen aktiv daran, diese Flächen zu vermieten.

	Location	Address	Canton	Use	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7	VD	Residential	13 140 217	19 360 000	4.4%	0.0%
Building 2	Lausanne	Blvd de Grancy 2	VD	Residential	20 121 015	40 250 000	3.8%	0.6%
Building 3	Renens	Place de la Gare 2-4	VD	Mixed	5 958 516	9 350 000	4.2%	0.0%
Building 4	Lausanne	Chemin de Montolivet 19- 19A- 19B	VD	Commercial	16 450 000	32 000 000	4.2%	0.2%
Building 5	Vich	Chemin de Crétanoux 2	VD	Commercial	9 000 000	8 110 000	4.8%	0.0%
Building 6	Vevey	Avenue de Blonay 2	VD	Residential PPE	3 650 000	1 140 000	-	0.0%
Building 7	Clarens	Chemin de St-Georges 19	VD	Commercial	50 000 000	55 870 000	3.9%	0.0%
Building 8	Clarens	Rue du Lac 35-37	VD	Terrain à bâtir	n/a	1 310 000	-	0.0%
Building 9	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10a	FR	Residential	4 750 000	4 910 000	4.9%	0.0%
Building 10	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	VD	Commercial	4 850 000	5 700 000	5.5%	1.9%
Building 11	Vevey	Rue du Dévin 1-3-5	VD	Residential	10 115 000	16 260 000	3.8%	0.0%
Building 12	Vevey	Boulevard St-Martin 15	VD	Residential PPE	5 100 000	1 190 000	-	0.0%
Building 13	Blonay	Route de Brent 32	VD	Commercial	9 000 000	8 920 000	4.1%	0.0%
Building 14	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2	NE	Residential	8 690 000	8 500 000	5.1%	0.8%
Building 15	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	NE	Residential	8 810 000	9 120 000	4.8%	1.6%
Building 16	Thônex	Rue de Genève 140	GE	Residential	7 900 000	9 030 000	3.9%	0.1%
Building 17	Sion	Rue de Lausanne 67	VS	Residential	6 485 000	6 060 000	4.9%	0.1%
Building 18	Baden	Weite Gasse 14	AG	Commercial	10 780 000	10 300 000	4.7%	0.0%
Building 19	Ecublens	Chemin du Veilloud 17	VD	Residential	11 500 000	10 660 000	3.7%	0.2%
Building 20	Ecublens	Route Neuve 81	VD	Residential	8 200 000	7 770 000	3.6%	0.4%
Building 21	Gland	Allée du Communet 20	VD	Commercial	20 500 000	20 940 000	5.0%	24.5%
Building 22	Lausanne	Chemin de Boston 25	VD	Mixed	7 100 000	10 700 000	4.1%	1.5%
Building 23	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	VD	Commercial	7 650 000	7 610 000	7.9%	0.9%
Building 24	Yverdon-les-Bains	Rue d'Orbe 1-9	VD	Commercial	49 000 000	50 180 000	5.1%	0.7%
Building 25	Lausanne	Avenue Mont-d'Or 33	VD	Residential PPE	7 960 000	5 220 000	-	0.0%
Building 26	Paudex	Route du Simplon 22	VD	Mixed	4 170 000	4 870 000	3.8%	0.0%
Building 27	Aigle	Rue Margencel 27-29-31	VD	Mixed	8 700 000	8 780 000	5.4%	0.3%
Building 28	Neuchâtel	Quai Max-Petipierre 32-34-36	NE	Mixed	8 050 000	8 560 000	4.5%	1.8%
Building 29	Yverdon-les-Bains	Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53	VD	Mixed	10 850 000	10 650 000	4.6%	12.4%
Building 30	Yvonand	Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7	VD	Residential	4 750 000	5 460 000	4.8%	1.6%
Building 31	Lausanne	Chemin de la Batelière 4	VD	Residential PPE	17 400 000	6 480 000	-	0.0%
Building 32	Renens	Rue de Lausanne 71/73	VD	Mixed	36 510 000	39 740 000	4.6%	9.1%
Building 33	Genève	Quai Capo D'Istria 13	VD	Residential	13 895 000	16 250 000	3.5%	0.0%
Building 34	Vevey	Rue du Simplon 50	VD	Commercial	14 500 000	18 050 000	4.6%	0.0%
Building 35	Chavornay	Rue de la Cité 23-25	VD	Residential	6 200 000	6 780 000	4.5%	1.6%
Building 36	Lausanne	Chemin des Sauges 3-3bis	VD	Residential	8 300 000	9 260 000	4.2%	0.6%
Building 37	Palézieux	Chemin de la Sauge 2-4-6	VD	Residential	10 600 000	11 550 000	5.4%	5.1%
Building 38	Territet	Avenue de Collonge 18	VD	Residential	12 100 000	13 250 000	4.4%	3.1%
Building 39	Yverdon-les-Bains	Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter	VD	Residential	8 500 000	9 270 000	4.4%	0.3%
Building 40	Lausanne	Avenue de l'Elysée 27	VD	Residential PPE	5 780 000	6 220 000	-	0.0%
Building 41	Territet	Avenue du Midi 26	VD	Residential PPE	4 500 000	4 440 000	-	0.0%
Building 42	La Tour-de-Peilz	Avenue du Clos d'Aubonne 36	VD	Residential	5 900 000	6 900 000	4.3%	0.2%
Building 43	Villeneuve	Route d'Arvel 18	VD	Residential	14 100 000	15 140 000	4.7%	0.3%
Building 44	Lausanne	Chemin du Furet 2-4	VD	Residential	15 500 000	16 530 000	4.1%	1.3%
Building 45	Yverdon-les-Bains	Rue de la Villette 22-26	VD	Residential	9 500 000	9 980 000	4.0%	0.0%
Building 46	Vevey	Rue du Simplon 23	VD	Commercial	4 150 000	4 440 000	4.9%	0.1%
Building 47	Payerne	Rue de Lausanne 54	VD	Mixed	6 600 000	7 000 000	5.1%	0.8%
Building 48	Lausanne	Avenue d'Echallens 56	VD	Residential PPE	9 100 000	6 915 000	-	0.0%
Building 49	Clarens	Rue du Sacre-du-Printemps 7	VD	Residential	4 200 000	4 520 000	4.5%	2.4%
Building 50	Vevey	Rue de la Clergère 1	VD	Commercial	17 000 000	17 620 000	4.4%	0.0%
Building 51	Lausanne	Avenue du Léman 23 a/b/c	VD	Residential PPE	31 200 000	33 250 000	-	0.0%
Building 52	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 1	VD	Commercial	2 800 000	3 130 000	6.4%	0.0%
Building 53	Genève	Rue de Diorama 1	GE	Mixed	11 500 000	12 200 000	3.9%	5.9%
Building 54	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 32	VD	Residential	6 133 000	6 850 000	4.1%	0.0%
Building 55	Villeneuve	Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B	VD	Residential	7 300 000	7 830 000	4.2%	0.0%
Building 56	Lausanne	Rue du Simplon 6-8	VD	Mixed	6 800 000	7 260 000	3.8%	1.1%
Building 57	La Tour-de-Peilz	Grand'Rue 1	VD	Mixed	8 700 000	9 240 000	4.2%	0.7%
Building 58	Lausanne	Avenue André-Schnetzler 2	VD	Residential PPE	10 700 000	11 380 000	-	0.0%
Building 59	Lausanne	Route Aloys-Fauquez 143	VD	Residential	5 575 000	6 030 000	3.9%	0.0%
Building 60	Aigle	Chemin de la Planchettes 9-11-13	VD	Residential	39 000 000	41 750 000	4.7%	0.0%
Building 61	Payerne	Grand Rue 70-Rue des Moulins 4-6-8	VD	Mixed	11 550 000	12 170 000	4.5%	1.7%
Building 62	Marly	Route du Centre 16-18-20-22	FR	Residential	14 300 000	15 150 000	4.1%	0.3%
Building 63	Aigle	Chemin de Bel-Horizon 9	VD	Residential	11 650 000	12 410 000	4.7%	0.2%
Building 64	Bière	Chemin de Sous-Cour 8	VD	Residential	9 400 000	10 000 000	4.6%	0.0%
Building 65	Yverdon-les-Bains	Rue d'Entremonts 13/15/17	VD	Mixed	10 420 000	10 940 000	3.9%	0.0%
Building 66	Yverdon-les-Bains	Avenue de Grandson 40-52, Village 48	VD	Commercial	29 300 000	27 050 000	6.8%	0.0%
Building 67	Fribourg	Route des Arsenaux 9 / Rue du Simplon 13, Fribourg	FR	Mixed	21 000 000	22 000 000	6.2%	0.0%
Building 68	Delémont	Rue des Moulins 28, Delémont	JU	Mixed	11 000 000	11 500 000	7.3%	3.1%
Building 69	Lausanne	Place Grand-Saint-Jean 2, Lausanne	VD	Commercial	15 500 000	16 500 000	3.8%	0.0%
Building 70	La Tour-de-Peilz	Avenue de Sully 80a/80b	VD	Residential PPE	6 010 000	6 400 000	-	0.0%
Building 71	Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	FR	Residential	8 050 000	8 460 000	4.1%	0.0%
Total						920 615 000	4.41%	1.74%

Quelle: IMvestir Partners SA

Geografische und sektorielle Diversifikation per 31.12.2025:



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% auf den NIW 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 100 bis 200 Millionen**, sodass er **bis Ende 2026** ein **Volumen von CHF 1,1 Milliarden** erreichen dürfte.

PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds besteht aus **sieben vorwiegend als Wohnliegenschaften genutzten Objekten, die sich grösstenteils in der Genfersee befinden**. Der Beschaffungswert dieser Liegenschaften beläuft sich auf **CHF 63 Millionen**. Die **Bruttomietrendite beläuft sich auf insgesamt 5,12%**, dies bei einem jährlichen Mietertrag von CHF 3,2 Millionen. Zudem finden derzeit für mehrere Objekte Verhandlungen statt und der Fonds ist zuversichtlich, dass in den nächsten Wochen mehrere Transaktionen abgeschlossen werden können.

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 elfköpfige 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**.

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 März 2026.
