



/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 etwa CHF 57 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 19. bis zum 28. Mai 2025 (Liberierung am 6. Juni 2025).**

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 2025 ein Volumen von CHF 800 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 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 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 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 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 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.

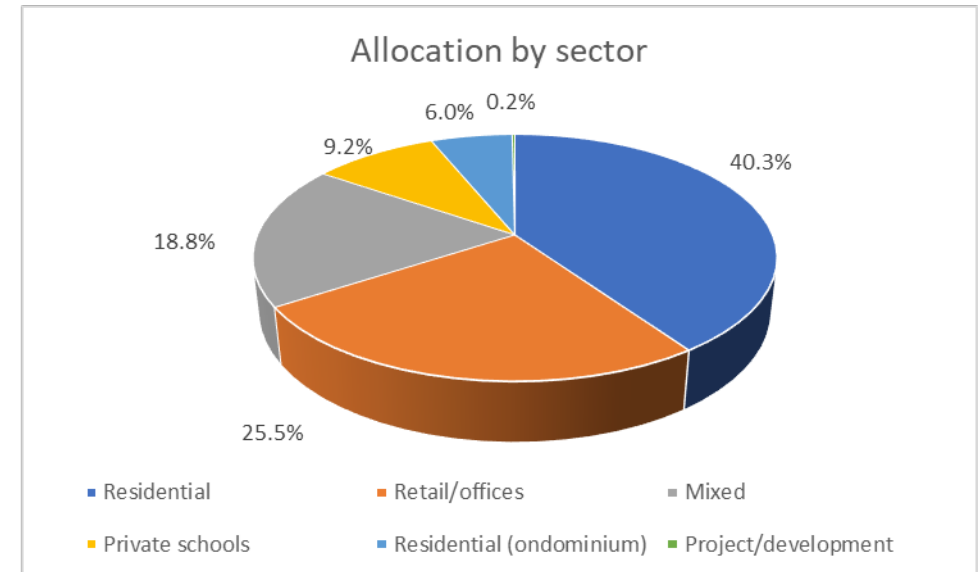
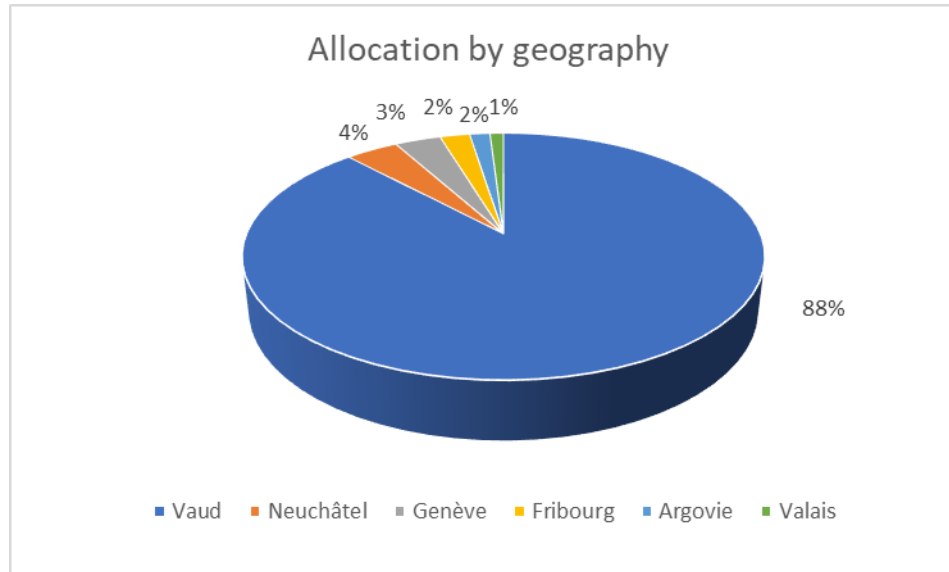
PORTFOLIO PER 31.3.2025:

Das Portfolio setzt sich zusammen aus **55 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund CHF 700 Millionen**; es generiert **Bruttomieteinnahmen von CHF 29,6 Millionen**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,3% und eine Nettorendite von insgesamt 3,5%** ergeben. Per 1.5.2025 lag das durchschnittliche Lagerating der Liegenschaften im Portfolio bei «gut». Die Leerstandsquote lag bei 1,64%, was in erster Linie auf die umfangreichen Sanierungsarbeiten in den Liegenschaften 11 und 24 zurückzuführen ist. Diese Arbeiten dürften Ende 2025 abgeschlossen werden. Danach wird die Leerstandsquote des Portfolios deutlich sinken.

Portfolio as of 31.03.2025									
	Location	Address	Use-commercial industrial residential etc.	Year of construction	Date of the purchase	Purchase price	Market value	Gross Yield	Vacancy rate
Building 1	Vevey	Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8	Résidentiel	1900	23.04.2015	13 140 217	18 910 000	4.2%	0.0%
Building 2	Lausanne	Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-Ibis	Résidentiel	1930	23.04.2015	20 121 015	39 970 000	3.8%	0.0%
Building 3	Renens	Place de la Gare 2-4	Mixte	1910	23.04.2015	5 968 516	9 133 000	4.2%	0.0%
Building 4	Lausanne	Chemin de Montolivet 19 A-B-C	Commercial	-	-	16 450 000	31 680 000	-	-
Building 5	Vich	Chemin de Crétaneux 2	Commercial	1900/1948/1880/1948/1964	01.02.2016	9 000 000	8 060 000	4.9%	0.2%
Building 6	Vevey	Avenue de Blonay 2	Résidentiel PPE	1985	01.02.2016	3 650 000	3 680 000	0.0%	0.0%
Building 7	Clarens	Chemin de St-Georges 19	Commercial	1900/1840	01.07.2019	50 000 000	55 800 000	-	-
Building 8	Clarens	Rue du Lac 35-37	Terrain à bâtir	3/1930/2009/1987/1964/1931/1989	25.06.2019	n/a	1 270 000	0.0%	0.0%
Building 9	Fribourg	Impasse de la Forêt 8-10-10a	Résidentiel	1955	18.10.2020	4 750 000	4 960 000	4.9%	0.0%
Building 10	Ecublens	Chemin de la Venoge 9	Commercial	1990	02.11.2020	4 850 000	5 741 000	5.4%	1.9%
Building 11	Vevey	Rue du Devin 1-3-5	Résidentiel	1933	02.11.2020	10 115 000	14 550 000	4.3%	33.6%
Building 12	Bex	Rte de l'Arche 20-22	Résidentiel	1964	15.02.2021	9 145 000	11 100 000	4.6%	0.0%
Building 13	Vevey	Boulevard St-Martin 15	Résidentiel PPE	1890	13.04.2021	5 100 000	1 352 000	-	0.0%
Building 14	Blonay	Route de Brent 32	Commercial	1915	24.03.2021	9 000 000	9 008 000	4.1%	0.0%
Building 15	La Chaux-de-Fonds	Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2	Résidentiel	1961/1964	30.06.2021	8 690 000	9 130 000	4.7%	0.0%
Building 16	La Chaux-de-Fonds	Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51	Résidentiel	1964	30.06.2021	8 510 000	9 320 000	4.7%	6.1%
Building 17	Thônex	Rue de Genève 140	Résidentiel	1961-1970	22.09.2021	7 900 000	8 234 000	4.0%	0.0%
Building 18	Bulle	Rue de la Berra 52-54	Résidentiel	2004	15.12.2021	11 000 000	10 520 000	4.6%	0.2%
Building 19	Sion	Rue de Lausanne 67	Résidentiel	1973	15.12.2021	6 485 000	6 001 000	4.9%	0%
Building 20	Baden	Weite Gasse 14	Commercial	1965	14.12.2021	10 780 000	10 370 000	4.6%	0.0%
Building 21	Ecublens	Chemin du Veiloud 17	Résidentiel	1965	24.01.2022	11 500 000	10 510 000	3.6%	0.2%
Building 22	Ecublens	Route Neuve 81	Résidentiel	1969	24.01.2022	8 200 000	7 750 000	3.5%	0.5%
Building 23	Gland	Allée du Communet 20	Commercial	1990	21.01.2022	20 500 000	21 050 000	5.3%	14.6%
Building 24	Lausanne	Chemin de Boston 25	Mixte	2014	31.03.2022	7 100 000	8 470 000	4.7%	17.6%
Building 25	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 3	Commercial	1995	01.07.2022	7 650 000	7 704 000	7.8%	0.1%
Building 26	Yverdon-les-Bains	Rue d'Orbe 1-9	Commercial	2017	16.08.2022	49 000 000	50 000 000	5.1%	0.0%
Building 27	Lausanne	Avenue Mont-d'Or 33	Résidentiel PPE	1954	12.10.2022	7 960 000	4 962 000	2.3%	0.0%
Building 28	Paudex	Route du Simplon 22	Mixte	1988	28.09.2022	4 170 000	4 854 000	3.8%	0.0%
Building 29	Aigle	Rue Margencel 27-29-31	Mixte	1805	28.09.2022	8 700 000	8 838 000	5.2%	0.9%
Building 30	Neuchâtel	Quai Max-Petipierre 32-34-36	Mixte	1993	28.09.2022	8 050 000	8 539 000	4.5%	0.1%
Building 31	Yverdon-les-Bains	Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53	Mixte	1960	29.09.2022	10 850 000	10 550 000	4.7%	0.0%
Building 32	Yvonand	GrandRue 31 - Rue Dr Gallandat 7	Résidentiel	1904	29.09.2022	4 750 000	5 195 000	5.1%	0.0%
Building 33	Lausanne	Chemin de la Batelière 4	Résidentiel PPE	1982	01.02.2023	17 400 000	10 275 000	2.4%	0.1%
Building 34	Renens	Rue de Lausanne 71/73	Mixte	1991	04.07.2023	36 510 000	39 960 000	4.5%	0.0%
Building 35	Genève	Quai Capo D'Istria 13	Résidentiel	1919	19.12.2023	13 895 000	15 640 000	3.6%	0.0%
Building 36	Vevey	Rue du Simplon 50	Commercial	1980	02.04.2024	14 500 000	16 560 000	4.9%	0.0%
Building 37	Chavornay	Rue de la Cité 23-25	Résidentiel	1985	01.07.2024	6 200 000	6 735 000	4.4%	0.0%
Building 38	Lausanne	Chemin des Sauges 3-3bis	Résidentiel	1960	01.07.2024	8 300 000	8 909 000	4.3%	0.0%
Building 39	Palézieux	Chemin de la Sauge 2-4-6	Résidentiel	1970	01.07.2024	10 600 000	11 270 000	5.1%	0.0%
Building 40	Territet	Avenue de Collonge 18	Résidentiel	1967	01.07.2024	12 100 000	13 000 000	4.3%	0.0%
Building 41	Yverdon-les-Bains	Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter	Résidentiel	1972	01.07.2024	8 500 000	9 070 000	4.3%	0.0%
Building 42	Lausanne	Avenue de l'Elysée 27	Résidentiel PPE	1900	05.07.2024	5 780 000	6 200 000	0.0%	0.0%
Building 43	Territet	Avenue du Midi 26	Résidentiel PPE	1956	15.07.2024	4 500 000	4 955 000	3.4%	0.0%
Building 44	La Tour-de-Peilz	Avenue du Clos d'Aubonne 36	Résidentiel PPE	1966	15.07.2024	5 900 000	6 470 000	4.3%	0.0%
Building 45	Villeneuve	Route d'Anel 18	Résidentiel	1966	15.07.2024	14 100 000	14 950 000	4.6%	0.0%
Building 46	Lausanne	Chemin du Furet 2-4	Résidentiel	1970	01.08.2024	15 500 000	16 400 000	4.1%	0.0%
Building 47	Yverdon-les-Bains	Rue de la Villette 22-26	Résidentiel	1986	01.08.2024	9 500 000	9 900 000	4.0%	0.0%
Building 48	Vevey	Rue du Simplon 23	Commercial	1965	01.08.2024	4 150 000	4 340 000	5.0%	0.0%
Building 49	Payenne	Rue de Lausanne 54	Mixte	1897	30.09.2024	6 600 000	6 980 000	5.1%	0.0%
Building 50	Lausanne	Avenue d'Echallens 56	Résidentiel PPE	1954	07.01.2025	9 100 000	9 980 000	3.4%	0.0%
Building 51	Clarens	Rue du Sacre-du-Printemps 7	Résidentiel	1920	16.12.2024	4 200 000	4 515 000	4.4%	0.0%
Building 52	Vevey	Rue de la Clergère 1	Commercial	1927	16.12.2024	17 000 000	17 600 000	4.4%	0.0%
Building 53	Lausanne	Avenue du Léman 23 A/B/C	Mixte	1988	28.01.2025	31 200 000	33 150 000	3.6%	0.0%
Building 54	Nyon	Chemin de la Vuarpillière 1	Commercial	1988	19.12.2024	2 800 000	3 200 000	5.8%	0.0%
Building 55	Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 32	Résidentiel	1972	10.01.2025	6 133 000	6 850 000	4.1%	0.0%
Total							694 110 000	4.27%	1.64%

Quelle: IMvestir Partners SA

Geografische und sektorielle Diversifikation per 31.03.2025:



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 2025** ein **Volumen von CHF 800 Millionen** erreichen dürfte.

PIPELINE:

Die Pipeline des Fonds besteht aus sechs Wohnliegenschaften im Kanton Waadt. Der Terminverkauf der sechs Liegenschaften wurde für einen Anschaffungswert von CHF 50,6 Millionen unterzeichnet.

Pipeline as of 15.05.2025

	Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Purchase price	Status
	Genève	Rue du Diorama 1	Résidentiel	11 500 000	Signed
	Villeneuve	Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B	Résidentiel	7 300 000	Signed
	Lausanne	Rue du Simplon 6-8	Mixte	6 800 000	Signed
	Tour-de-Peilz	Grand Rue 1	Mixte	8 700 000	Signed
	Lausanne	Avenue Andre-Schnetzler 2	Residentiel	10 700 000	Signed
	Lausanne	Route d'Aloys-Fauquez 143	Résidentiel	5 500 000	Signed
Total				50 500 000	

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 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.

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 2025.

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