



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Comunus SICAV

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC)

COMUNUS SICAV :

Comunus SICAV, placement collectif de droit suisse lancé en avril 2013, a décidé de procéder à une augmentation de capital. **Le volume d'émission est d'environ CHF 80 millions, la période de souscription aura lieu du 16 au 27 mars 2026 (libération le 2 avril 2026).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir plusieurs objets en Suisse romande, ainsi que réduire le taux d'endettement.

La fortune brute du Fonds a dépassé le milliard de francs début 2026. Grâce au réseau local dense de l'équipe de gestion, à sa rapidité d'exécution et à son importante expérience dans les transactions et le développement immobilier, le Fonds entend poursuivre sa croissance soutenue des dernières années.

IMVESTIR PARTNERS SA :

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Comunus SICAV a été effectuée. Pour plus d'informations ou des analyses sur mesure, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

STYLE DE GESTION : « INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ROMAND AVEC UNE GESTION ACTIVE POUR PÉRENNISER LES CASH FLOWS »

L'équipe de Comunus SICAV investit **activement dans des immeubles résidentiels et mixtes romands** qui présentent un **potentiel d'amélioration**. Elle **visé à pérenniser les cash flows en effectuant des rénovations**, au fur et à mesure de la rotation des locataires.

L'objectif est de **maintenir des loyers à bon rapport qualité/prix, tout en maîtrisant les coûts**, grâce au réseau du gestionnaire. Ceci a pour but d'augmenter la qualité, **mais aussi le loyer des appartements à terme**.

L'équipe s'efforce de maintenir une **croissance de la Valeur Nette d'Inventaire et de pérenniser le dividende pour ses investisseurs**.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS :

Le Fonds étant coté, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des Fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index)

La stratégie d'investissement se caractérise par une recherche d'opportunités dans l'immobilier résidentiel et mixte en Suisse, principalement en Suisse romande, dans **des localisations de premier ordre** et qui soient susceptibles de générer **un rendement attractif** et/ou des possibilités de **gain en capital supérieures à la moyenne sur le long terme**.

La stratégie est axée sur :

-Des immeubles de rendement à long terme présentant un potentiel d'amélioration.

Les rénovations se font de manière progressive, à mesure de la rotation des locataires.

-Des immeubles de rendement à court terme acquis à un prix avantageux, dans l'optique de les **réaliser avec une plus-value ultérieure**.

-Des immeubles de développement telles que le développement de parcelles et la rénovation de biens, pour ensuite procéder à des ventes en lots PPE.

Comunus SICAV a ainsi pour objectif d'acquérir des immeubles de taille moyenne, de CHF 10 à 50 millions, et qui affichent un **rendement d'environ 4.5% brut et de 3.5% net**, sauf localisation ou potentiel exceptionnel.

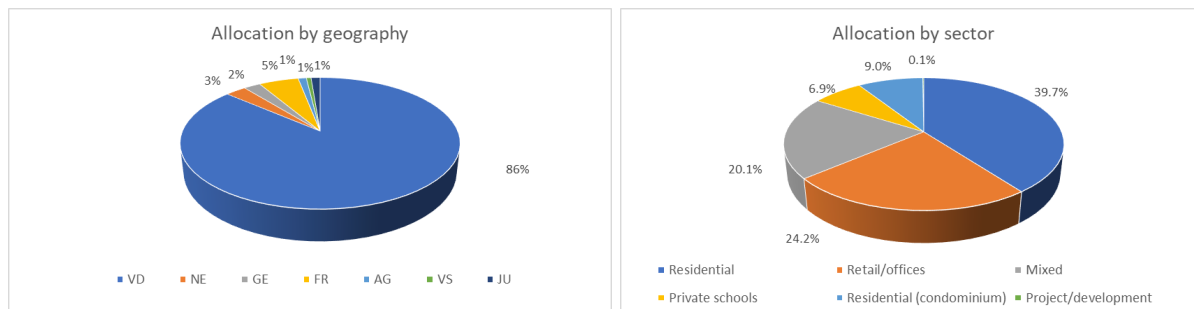
LE PORTEFEUILLE AU 31.12.2025 :

Le portefeuille est composé de **71 immeubles**, pour une valeur de marché **d'environ CHF 921 millions** ; il génère **CHF 41 millions de revenus locatifs bruts**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.41% et de 3.62% net**. Au 31.12.2025, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est « Bonne ». **Le taux de vacances est de 1.74%**, ce qui s'explique essentiellement par quelques surfaces commerciales vacantes. L'équipe de gestion travaille activement à relouer ces surfaces, en collaboration avec les régies.

	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%

Source : IMvestir Partners SA

Diversification géographique et sectorielle au 31.12..2025 :



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du Fonds est opportuniste et se concentre essentiellement sur le segment résidentiel.

PERFORMANCE ATTENDUE :

Comunus SICAV génère actuellement **un rendement du dividende de 3.4% sur VNI, et vise, à terme**, une appréciation de la valeur du parc.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

Durant ces dernières années, l'équipe a effectué une croissance qualitative du portefeuille. À la suite du renforcement des équipes de gestion et d'administration, le Fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 100 à 200 millions par an**, pour atteindre une **taille de CHF 1.1 milliard d'ici fin 2026**.

PIPELINE :

Le pipeline du Fonds est composé de **7 immeubles essentiellement résidentiels**, situés **pour la plupart sur l'arc lémanique**. Ces achats ont été signés pour une valeur d'acquisition de **CHF 63 millions**. Le **rendement brut global sur le prix d'achat est de 5.12%**, avec des états locatifs d'acquisition annualisés à CHF 3.2 millions. En parallèle, plusieurs objets sont en cours de négociation et le Fonds est confiant que plusieurs transactions pourront être menées à leur terme dans les prochaines semaines.

Afin de préserver la confidentialité des transactions, les adresses précises ne sont pas divulguées dans ce Factsheet.

ESG :

Aujourd'hui, l'équipe travaille sur le parc en rénovant et en mettant ses immeubles aux normes énergétiques.

Le Fonds a relevé les **données quantitatives ESG sur chaque immeuble**. Cette démarche a permis d'établir **un rating ESG, de quantifier l'amélioration** du portefeuille en termes de durabilité et **d'analyser les impacts** de cette stratégie sur **la future valeur de marché** des immeubles.

L'ÉQUIPE COMUNUS SICAV :

L'équipe de 11 personnes est composée de spécialistes en finances, acquisition, gestion immobilière, contrôle et risques ainsi que compliance. Ces professionnels bénéficient de nombreuses années d'expérience dans **l'immobilier résidentiel et, notamment, dans le développement des immeubles**. Grâce à son expérience, elle est capable **de créer de la valeur en identifiant le potentiel des immeubles en portefeuille et en exploitant les réserves**. De plus, l'équipe de gestion est **active dans le développement de parcelles et la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente en PPE**, afin de **générer des gains en capitaux** pour le Fonds. En d'autres termes, cette stratégie permet de préserver le rendement du portefeuille et de maintenir une distribution attractive aux investisseurs, et ce, malgré la hausse continue des prix de l'immobilier.

Enfin, grâce à son réseau, **elle investit dans son marché local, dans des emplacements de qualité**.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright Mars 2026.
