

Jahresbericht

31. Dezember 2021



Comunus SICAV
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Schweiz

Geprüfter Jahresbericht 2021

VERWALTUNGSRAT

1

Dominique Lustenberger
Präsident

Giordano Coletti
Vizepräsident, seit dem 29. März 2021

Marco Durrer, bis 28. März 2021
Vizepräsident

Carmela Gökok, seit dem 29. März 2021
VR-Mitglied

Yvar Mentha, bis 28. März 2021
VR-Mitglied

Sébastien Barrillier, seit dem 29. März 2021
VR-Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

Marc-Henri Beausire
Geschäftsleiter

Nicolas Vogel
Leiter Immobilienverwaltung, bis 28. Februar 2021

Xavier Rappaz, bis 31. Mai 2021
Leiter Finanzen

Mélanie Bachelard, seit dem 14. Juni 2021
Leiterin Immobilienverwaltung

Julien Baer, seit dem 1. September 2021
Leiter Finanzen

Isabelle Genoud
Leiterin Transaktionen & Entwicklung

Giuseppina Witschi
Leiterin Compliance

PRÜFGESELLSCHAFT

KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
Postfach 1571
1211 Genf 26

Geprüfter Jahresbericht

2021

2

MIETVERWALTUNG TEILVERMÖGEN SWISS

Bernard Nicod SA
Lausanne & Vevey

Patrimoine Gérance SA
St-Blaise

Régie Duboux SA
Lausanne

Gerama SA
Fribourg

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Vincent Clapasson
Hervé Froidevaux
Wüest & Partners SA
Genf

Grégoire Crettaz
Yves Cachemaille
CBRE (Geneva) SA
Lausanne

Caroline Dunst
Acanthe SA
Genf

Michel Grosfillier
Processus Immobilier SA
Genf

Denise Dupraz
D&A architecture et expertises immobilières Sàrl
Epalinges

Gilles Vago
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl
Gland

DEPOTBANK

Waadtländer Kantonalbank (BCV)
Place Saint-François 14
CH - 1001 Lausanne

Geprüfter Jahresbericht

2021

TÄTIGKEITSBERICHT TEILVERMÖGEN SWISS

VERWALTUNGSBERICHT

2021 war ein aussergewöhnliches Geschäftsjahr, sowohl in Bezug auf die Anzahl abgeschlossener Transaktionen – der Fonds erwarb 11 neue Objekte – als auch angesichts der Anlagerendite des Portfolios, die sich auf 12,47 % belief.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie ist im Berichtsjahr stark gestiegen und betrug am 31. Dezember 2021 CHF 187.80 gegenüber CHF 170.50 am 31. Dezember 2020. Das Gesamtvermögen beläuft sich auf CHF 407 Mio.

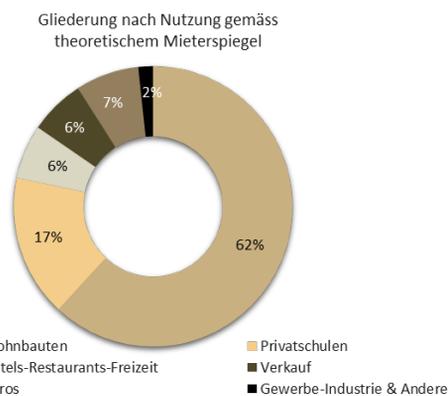
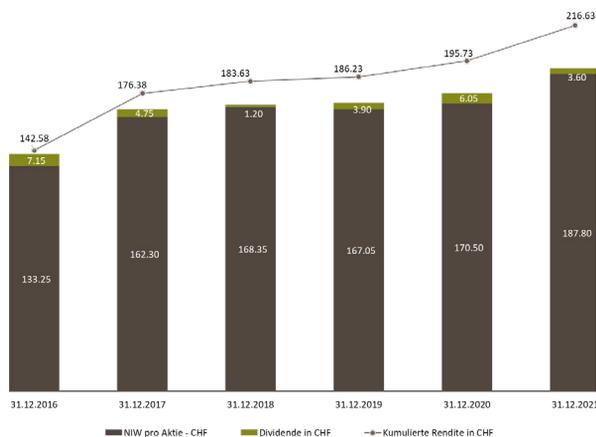
Dank der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Dezember 2021, die mehr als CHF 37 Mio. einbrachte, konnte der Fonds zum Jahresende 11 Liegenschaften erwerben. Die Eigentumsübertragung von fünf dieser Liegenschaften wird 2022 erfolgen. Zusammen mit den in der ersten Jahreshälfte 2021 dank der Kapitalerhöhung vom Juni getätigten Käufen ergänzen diese neuen Objekte nun das Portfolio.

Das Jahr 2022 begann mit dem Verkauf des Gebäudes an der Avenue Général Guisan 32-38 im Januar 2022 vielversprechend. Infolge dieser Veräusserung konnte im Jahresergebnis zum 31. Dezember 2021 ein nicht realisierter Gewinn vor Steuern in Höhe von CHF 26,5 Mio. erfasst werden.

Der Fonds hat die Entwicklung der Objekte gemäss seiner Strategie fortgeführt. Die letzte Einheit des Gebäudes mit Stockwerkeigentum (SWE) an der Rue du Lac in Clarens wurde verkauft.

Die Gebäude an der Avenue de Blonay 2 in Vevey und an der Rue du Centre 1 in Montreux werden gegenwärtig in zum Verkauf bestimmte SWE-Einheiten umgewandelt. Mehr als 70 % der Einheiten sind entweder bereits reserviert oder wurden auf Termin verkauft.

Das Entwicklungsprojekt am Chemin de Montolivet 19A in Lausanne schreitet weiter voran. Das zuständige Amt der Stadt Lausanne hat im Mai 2021 nach erfolgter Vorprüfung Stellung zum Nutzungsplan genommen. Das Projekt wurde sowohl auf Gemeinde- als auch auf Kantonsebene bewilligt. Der Antrag auf Nutzungsänderung der Parzelle wurde im Oktober 2021 öffentlich ausgeschrieben. Der Nutzungsplan wurde überarbeitet und wird derzeit mit der Gemeinde diskutiert.



Die Aussichten für die Rendite im kommenden Jahr sind gut und die SICAV konzentriert sich weiterhin auf die Steigerung des Nettoinventarwerts und eine stabile Dividende.

Geprüfter Jahresbericht

2021

4

COMUNUS SICAV

Comunus SICAV, mit Sitz in Clarens/Montreux, ist eine kollektive Kapitalanlage nach schweizerischem Recht in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie „Immobilienfonds“ gemäss Art. 36 ff. und Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen („KAG“) vom 23. Juni 2006. Die Comunus SICAV wurde am 4. Oktober 2012 gegründet und im April 2013 aufgelegt; sie ist unter der Nummer CH-550.1.108.047-3 im Handelsregister des Kantons Waadt eingetragen.

Der ausschliessliche Zweck der SICAV ist die kollektive Kapitalanlage gemäss ihren Statuten. Das Kapital und die Anzahl Aktien der Gesellschaft wurden nicht im Voraus bestimmt.

Ihr Kapital ist in Unternehmeraktien und Anlegeraktien aufgeteilt.

Für die Verbindlichkeiten der SICAV haftet nur das Gesellschaftsvermögen.

ZIELE

Das Teilvermögen Swiss ist auf den Erwerb eines diversifizierten Portfolios von Immobilien in der gesamten Schweiz, vorrangig jedoch in der Westschweiz ausgerichtet, die hauptsächlich für die private Nutzung bestimmt sind.

Das regelmässige Ertragswachstum stammt hauptsächlich aus Anlagen in Wohnbauten, die sich in städtischen Zentren befinden und die bei Mieterwechsel renoviert werden, sowie aus dem Verkauf von Objekten, deren Potenzial ausgeschöpft ist oder die nicht mehr strategisch sind.

Die Immobilien-SICAV ist in zwei Teilvermögen unterteilt:

- Comunus SICAV – Teilvermögen Entrepreneurs
- Comunus SICAV – Teilvermögen Swiss

Das Teilvermögen für Anlegeraktionäre haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten muss auf die beschränkte Haftung eines Teilvermögens hingewiesen werden.

Das Teilvermögen für Unternehmeraktionäre haftet für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft und subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen der SICAV.

Die Haftung des Gesamtvermögens der Gesellschaft im Sinne von Art. 55 und Art. 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten. Gemäss Art. 5 der Statuten kann die Gesellschaft verschiedene Kategorien von Aktien auflegen, schliessen oder zusammenlegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat die Gesellschaft keine unterschiedlichen Aktienkategorien.

Das Ziel besteht darin, regelmässige Gewinne zu erwirtschaften, um den Mietertrag zu ergänzen.

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS („NIW“)

Der NIW der Gesellschaft und ihrer Teilvermögen wird jährlich sowie bei jeder Ausgabe oder Rücknahme von Aktien berechnet.

Der NIW einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens der Gesellschaft bzw. ihrer Teilvermögen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten der Gesellschaft und ihrer Teilvermögen, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Gesellschaft bzw. ihrer Teilvermögen.

Das Vermögen der Gesellschaft setzt sich zusammen aus: (i) dem direkt angelegten Immobilienvermögen, das von den von der Gesellschaft beauftragten Experten geschätzt wird; (ii) dem beweglichen Vermögen (Kontokorrentkonten, Treuhandanlagen); (iii) den transitorischen Aktiven (ausstehende Erträge).

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus: (i) den Schulden (Hypotheken, Kontokorrentkredite); (ii) den transitorischen Passiven (zahlbare Verbindlichkeiten); (iii) den im Voraus erhaltenen Mieterträgen.

Geprüfter Jahresbericht

2021

5

MODELL ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DER GRUNDSTÜCKE

Die Immobilien-SICAV lässt den Verkehrswert der Grundstücke, die den Teilvermögen gehören, am Ende jedes Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien durch unabhängige Experten schätzen. Zu diesem Zweck beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten müssen die Grundstücke mindestens alle drei Jahre neu besichtigen. Die Immobilien-SICAV lässt den Wert der Grundstücke, die sie erwerben oder verkaufen will, vorgängig schätzen. Bei einem Verkauf kann auf eine Neuschätzung verzichtet werden, wenn die letzte Schätzung weniger als drei Monate zurückliegt und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Die Grundstücke werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der AMAS-Richtlinie von den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF) bewertet.

Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Betrag, der unter marktüblichen Bedingungen und bei sorgfältigem Kauf- und Verkaufsverhalten mutmasslich erzielt werden kann.

Im Einzelfall, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, werden eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt.

Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. Terminverkäufe werden in den Büchern zum Verkaufspreis bewertet.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Bewertungsmethode unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zu ermitteln.

Die Marktverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der im Zeitpunkt der Bewertung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage massgebenden Umstände, wie namentlich die allgemeine Wirtschaftslage, der Kapitalmarkt und Entwicklungen, die objektspezifisch zu betrachten sind.

Dabei dürfen ungewöhnliche oder spekulative Konstellationen nur herangezogen werden, wenn sie nachhaltigen Charakter aufweisen und ihre Auswirkungen auf die Bewertung quantitativ erfasst werden können. Der angewandte Diskontierungszinssatz liegt zwischen 2,70 % und 3,64 %.

Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens der SICAV abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl Aktien im Umlauf.

RISIKOBEWERTUNG

Die SICAV führt zweimal jährlich eine Risikoanalyse durch. In dieser Analyse werden die wichtigsten von der SICAV eingegangenen Risiken untersucht und die zur Minderung ihrer Auswirkungen ergriffenen Massnahmen auf ihre Wirksamkeit geprüft.

Der Verwaltungsrat wird bei jeder Sitzung über die in der Berichtsperiode eingetretenen Risiken und Ereignisse und die Ergebnisse der Arbeit der Revisionsstelle informiert. Einmal jährlich werden dem Verwaltungsrat die Ergebnisse von Stresstests in Bezug auf die wichtigsten Risiken (Liquiditätsrisiko, Zinsrisiko, usw.) unterbreitet.

Der Verwaltungsrat ist für das interne Kontrollsystem verantwortlich. Gemäss Art. 6.2 des Organisationsreglements der Gesellschaft kann er einen Teil seiner Aufgaben an die Geschäftsleitung delegieren. Diese Delegation betrifft namentlich die Bereiche Finanzen, Administration und Compliance, soweit sie nach Art. 6.7 des Organisationsreglements zulässig ist.

Geprüfter Jahresbericht

2021

6

ANGABEN ZU ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

I. Änderung des Anlagereglements

Verpfändung von Grundstücken: (Abschnitte 1.5 und 14.2 des Anlagereglements):

In Abschnitt 1.5 des Anlagereglements wird nicht mehr auf die von der Aufsichtsbehörde in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG gewährte Befreiung in Bezug auf die Fremdfinanzierungsquote der SICAV hingewiesen.

Die in Abschnitt 14.2 des Anlagereglements aufgeführte und bis zum 28. Februar 2021 geltende Fremdfinanzierungsquote der SICAV von 50 % des Verkehrswertes wurde aus dem Anlagereglement gestrichen.

Somit hat Abschnitt 14.2 des Anlagereglements in Übereinstimmung mit Art. 96 Abs. 1-ter KKV neu folgenden Wortlaut: „Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung aller Grundstücke vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall muss die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung der Immobilien-SICAV zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung nehmen.“

Anhang zum Anlagereglement

Die nachfolgend aufgeführten Schätzungsexperten wurden zusätzlich bestellt:

- CBRE (Geneva) SA, Genf, mit den leitenden Experten Yves Cachemaille und Yvan Schmidt (bis zum 29. September 2020). Yvan Schmidt wurde ab dem 1. Oktober 2020 durch Grégoire Crettaz ersetzt.
- Caroline Dunst, Immobilien-Expertin, Acanthe SA, Genf
- Michel Grosfillier, Architekt EAUG-SIA-REG A, Processus Immobilier SA, Genf
- Denise Dupraz, Architektin und Immobilien-Expertin, D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, Epalinges
- Gilles Vago, Immobilien-Experte, G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl, Gland

II. Verkauf ohne Eigentumsübertragung

Das Eigentum an der Liegenschaft Avenue Montagibert 26 in Lausanne, die für CHF 6'300'000.- verkauft worden war, konnte nicht vor Abschluss des Geschäftsjahres übertragen werden. Der Käufer legte eine Beschwerde gegen die Stadt Lausanne ein, die gemäss dem Gesetz zur Erhaltung und Förderung von Mietliegenschaften (LPPPL) ihr Vorkaufsrecht für das Grundstück geltend gemacht hatte. Der Fall wurde vor Gericht gebracht.

III. Käufe und Verkäufe nach dem Bilanzstichtag

Die SICAV hat nach Abschluss des Berichtsjahres die folgenden Objekte erworben:

- Grundstück in Lausanne, Chemin de Boston 25 für CHF 7'100'000.- (Eigentumsübertragung am 21. Januar 2022).
- Grundstück in Ecublens, Chemin de Veilloud 17 für CHF 11'500'000.- (Eigentumsübertragung am 24. Januar 2022).
- Grundstück in Ecublens, Route Neuve 81 für CHF 8'200'000.- (Eigentumsübertragung am 24. Januar 2022).
- Grundstück in Gland, Allée du Communet 20 für CHF 20'500'000.- (Eigentumsübertragung bis spätestens am 31. März 2022).
- Grundstück in Genf, Route des Jeunes 5d für CHF 17'000'000 (Eigentumsübertragung bis spätestens am 31. März 2022).

Das Grundstück an der Avenue du Général-Guisan 32 bis 38B in Vevey wurde am 13. Januar 2022 für CHF 74'500'000.- auf Termin verkauft.

Das Los Nr. 9 der Liegenschaft an der Rue du Centre 1 in Montreux wurde am 17. Februar 2022 für CHF 1'350'000.- verkauft.

Geprüfter Jahresbericht

2021

ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

7

IV. Kapitalerhöhung – Teilvermögen Swiss

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2021 zwei Aktienemissionen für das Teilvermögen Swiss durchgeführt:

- 4. Juni 2021: 149'528 Aktien zu je CHF 169.15 im Gesamtbetrag von CHF 25,3 Mio.
- 20. Dezember 2021: 206'709 Aktien zu je CHF 179.25 im Gesamtbetrag von CHF 37,1 Mio.

Seither beträgt die Anzahl Aktien im Umlauf 1'503'745 Stück.

V. Steuerangelegenheiten

Die SICAV hat seit dem Geschäftsjahr 2017 eine Rückstellung in Höhe von CHF 3,0 Mio. für den Fall, dass sie die Grundstücksgewinnsteuer zahlen muss, wenn die Verkäuferin diese nicht entrichtet. Die Liegenschaft wurde Anfang 2022 verkauft und die darauf lastende gesetzliche Hypothek wird mit dem Gewinn aus dem Verkauf getilgt.

Die SICAV und die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) haben eine unterschiedliche Auslegung darüber, wie die Überführung der von den 2015 und 2016 erworbenen Immobiliengesellschaften gehaltenen Grundstücke in die Bilanz der SICAV in Bezug auf die Verrechnungssteuer zu behandeln ist. Die SICAV und ihre Steuerberater sind zuversichtlich, dass ihre Position, die sich auf Steuerrulings der kantonalen Steuerbehörden stützt, gerechtfertigt ist.

VI. Lagebericht zu den Auswirkungen der Covid-19-Krise

Die SICAV hat seit Beginn der Pandemie die Auswirkungen der Krise auf das kommerzielle Engagement des Immobilienportfolios bewertet. Sie hat die Mieter ihrer kommerziell genutzten Liegenschaften, die Hilfe beantragten, unterstützt und sich am Hilfspaket des Kantons Waadt beteiligt. 2021 haben ihre Mieter keine Unterstützung beantragt. Somit hatte die Gesundheitskrise im Berichtsjahr keine finanziellen Auswirkungen auf die SICAV.

VII. Aufhebung der Delegation der Buchhaltung

Mit Genehmigung der FINMA wird die Buchhaltung der SICAV seit dem 1. Januar 2021 nicht mehr an CACEIS (Switzerland) SA delegiert.

Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN SWISS

8



Geprüfter Jahresbericht

2021

ÜBERBLICK IN ZAHLEN

		31.12.21	31.12.20
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	406 801 281.19	291 302 569.27
Nettovermögen – SWISS	CHF	282 422 907.03	195 639 982.86
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	394 498 000.00	269 277 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland)	CHF	1 300 000.00	0.00

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31.12.21	1 503 745	282 422 907.03	187.80	2.25	0.25	2.50
31.12.20	1 147 508	195 639 982.86	170.50	2.40	1.20	3.60
31.12.19	986 051	164 727 138.80	167.05	1.70	4.35	6.05

ANZAHL ZURÜCKGENOMMENER UND AUSGEBEBENER AKTIEN

Stand am Anfang des Berichtsjahres	1 147 508
Ausgegebene Aktien	356 237
Zurückgenommene Aktien	0
STAND AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	1 503 745

WERTENTWICKLUNG

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Seit Auflegung der SICAV ²
Comunus	17.77%	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	125.24%
SXI Real Estate Funds Index ¹	4.18%	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	84.19%

¹ Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds TR umfasst alle an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienfonds. Diese sind im Index nach ihrer Börsenkapitalisierung gewichtet. Bei der Ermittlung des Performanceindex SWIIT werden die ausgeschütteten Dividenden mitberücksichtigt.

² Kumulierte Performance vom 08.04.2013 bis 31.12.2021

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance.

Die bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien anfallenden Kosten und Gebühren wurden in den Performancedaten nicht berücksichtigt.

Geprüfter Jahresbericht

2021

10

TEILVERMÖGEN SWISS

KENNZAHLEN GEMÄSS SFAMA-RICHTLINIE

Mietausfallrate	5.38%
Fremdfinanzierungsquote	26.24%
Fremdkapitalquote	30.57%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	46.72%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) ¹	1.19%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (NAV)) ²	1.84%
Eigenkapitalrendite (ROE)	11.37%
Ausschüttungsquote	97.96%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	8.81%
Agio/Disagio	k./A.
Anlagerendite	12.47%
Ausschüttungsrendite	1.33%

¹ Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) findet keine Anwendung.

² Beim Teilvermögen Entrepreneurs wird eine einmalige Kommission erhoben, die in der Berechnung der TER berücksichtigt ist. Beim Kauf und Verkauf von Grundstücken fallen keine weiteren Kommissionen an.

Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN SWISS - VERMÖGENSRECHNUNG (PER 31.12.)

AKTIVEN	2021 CHF	2020 CHF
Bankguthaben auf Sicht	1 308 874.20	21 457 050.83
Wohnbauten	167 929 000.00	103 716 000.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	20 921 000.00	11 685 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	118 518 000.00	97 650 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften im Stockwerkeigentum	0.00	0.00
Gemischte Bauten	87 130 000.00	56 226 000.00
Bauland	1 300 000.00	0.00
Total der Grundstücke	395 798 000.00	269 277 000.00
Derivative Finanzinstrumente	0.00	-1 070 295.00
Übrige Aktiven	9 694 406.99	1 638 813.44
TOTAL FONDSVERMÖGEN	406 801 281.19	291 302 569.27
PASSIVEN		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	33 152 071.30	19 361 923.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10 443 885.01	6 676 345.09
Verbindlichkeiten auf Sicht	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	70 693 000.00	63 090 500.00
TOTAL DER VERBINDLICHKEITEN	114 288 956.31	89 128 768.39
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	292 512 324.88	202 173 800.88
Geschätzte Liquidationssteuern	-10 089 417.85	-6 533 818.02
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	282 422 907.03	195 639 982.86
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	195 639 982.86	164 727 138.80
Ausschüttung	-4 131 028.80	-5 965 608.55
Saldo aus dem Aktienverkehr	61 668 142.15	25 618 549.86
Gesamterfolg	29 245 810.82	11 259 902.75
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	282 422 907.03	195 639 982.86
ZUSATZINFORMATIONEN		
Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien	0.00	0.00
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	187.80	170.50

Geprüfter Jahresbericht

2021

12

TEILVERMÖGEN SWISS - ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

	2021 CHF	2020 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	11 165 396.74	9 908 897.51
Übrige Mieterträge	33 336.67	63 296.47
Sonstige Erträge	5.25	2 921.52
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	677 107.30	408 318.54
GESAMTERTRAG	11 875 845.96	10 383 434.04
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	1 008 009.65	1 016 484.75
Sonstige Passivzinsen	60 195.39	128 088.57
Unterhalt und Reparaturen	397 596.86	601 596.05
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	1 500 541.03	1 498 400.66
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	429 113.08	295 810.35
Direkte Steuern	1 396 446.75	1 180 489.78
Schätzungs- und Prüfaufwand	153 651.27	200 221.15
Bankspesen	9 142.33	16 348.42
Sonstige Aufwendungen	43 177.32	82 173.84
Reglementarische Vergütung an die Unternehmeraktionäre	3 150 000.00	2 337 900.00
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	218 964.12	216 153.10
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	73 888.57	71 543.49
GESAMTAUFWAND	8 440 726.37	7 645 210.16
NETTOERTRAG	3 435 119.59	2 738 223.88
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	402 479.03	1 373 208.87
REALISIRTER ERFOLG	3 837 598.62	4 111 432.75
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	25 408 212.20	7 148 470.00
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	29 245 810.82	11 259 902.75
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
Realisierter Erfolg	3 837 598.62	4 111 432.75
Vortrag des Vorjahres	64 588.62	84 184.67
Vorgetragene Grundstückserträge	21 237.87	37 033.19
Vorgetragener Kapitalgewinn	43 350.75	47 151.48
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	3 902 187.24	4 195 617.42
Ausgeschüttete Grundstückserträge	3 383 426.25	2 754 019.20
<i>Anteil der Erträge aus Grundstücken im indirekten Besitz (unterliegen der Verrechnungssteuer)</i>	12 200.00	<i>0.00</i>
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	375 936.25	1 377 009.60
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	142 824.74	64 588.62

Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

WOHNBAUTEN

	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Bruttorendite ¹
Av. de Montagibert 26, Lausanne	4 959 836.95	6 300 000.00	217 285.00	3,57%
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	13 937 188.76	19 160 000.00	711 941.00	3,86%
Chemin d'Eysins 26-28, Nyon	16 881 871.38	23 010 000.00	795 749.00	3,59%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	23 669 981.50	39 720 000.00	1 361 167.00	3,62%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Freiburg	5 005 264.50	5 217 000.00	216 937.00	4,29%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ²	10 685 106.00	12 870 000.00	439 972.00	4,62%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 640 989.90	10 550 000.00	470 676.00	4,46%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	8 999 235.00	8 970 000.00	206 574.00	4,61%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 123 279.00	9 630 000.00	209 304.00	4,35%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 555 440.00	11 000 000.00	13 750.00	4,24%
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 524 645.50	6 355 000.00	6 700.00	3,52%
Rue de Lausanne 67, Sitten	6 674 263.60	6 485 000.00	4 680.00	4,00%
Rue de Genève 140, Thônex	8 187 300.00	8 662 000.00	7 970.00	3,68%

WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM

	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Bruttorendite ²
Avenue de Blonay 2, Vevey	4 794 293.85	5 501 000.00	k.A.	k.A.
Rue du Centre 1, Montreux	8 859 770.50	8 978 000.00	k.A.	k.A.
Boulevard St.-Martin 15, Vevey	5 298 647.00	6 442 000.00	106 957.00	3,04%

GEMISCHTE BAUTEN

	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Bruttorendite ²
Place de la Gare 2-4, Renens	6 835 893.47	9 280 000.00	350 618.00	3,82%
Avenue Général-Guisan 32-38b, Vevey	48 010 375.98	74 500 000.00	1 786 935.00	3,02%
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	3 436 571.85	3 350 000.00	3 400.00	3,38%

¹ Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).

² Grundstück im Besitz von Le Cottage C SA, Montreux. Immobiliengesellschaft, die sich zu 100% im Besitz der Comonus SICAV befindet.

Geprüfter Jahresbericht

2021

14

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Bruttorendite ¹
Chemin de Crétaux 2, Vich	9 185 808.72	8 670 000.00	362 117.00	4,18%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	19 615 610.97	29 340 000.00	1 221 749.00	4.23%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	51 890 000.70	51 590 000.00	2 012 000.00	3.88%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 029 550.00	5 867 000.00	302 502.00	5.18%
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis ²	2 042 112.22	2 500 000.00	122 573.00	4.80%
Rte de Brent 32, Blonay	9 331 980.00	9 771 000.00	246 400.00	3.79%
Weite Gasse 14, Baden	11 001 075.00	10 780 000.00	12 900.00	4.11%

BAULAND

	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Bruttorendite ²
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 864 290.65	1 300 000.00	k.A.	k.A.

ZUSAMMENFASSUNG

	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF
Wohnbauten	135 844 402.09	167 929 000.00	4 650 055.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	18 952 711.35	20 921 000.00	k.A.
Gemischte Bauten	58 282 841.30	87 130 000.00	2 140 953.00
Kommerziell genutzte Bauten	108 096 137.61	118 518 000.00	4 280 241.00
Bauland	1 864 290.65	1 300 000.00	k.A.
TOTAL	323 040 383.00	395 798 000.00	11 071 249.00

Mieter, die mehr als 5 % der gesamten Mietzinseinnahmen des Fonds ausmachen (gemäss der AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds, Rz 66):
Ecole Internationale St Georges SA.

¹ Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).

² Grundstück im Besitz von Le Cottage C SA, Montreux. Immobiliengesellschaft, die sich zu 100% im Besitz der Comunos SICAV befindet.

Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN SWISS - LISTE DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE	Kaufpreis CHF
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 145 000.00
Bvd Saint-Martin 15, Vevey	5 100 000.00
Rte de Brent 32, Blonay	9 000 000.00
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	8 690 000.00
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	8 810 000.00
Rue de Genève 140, Thônex	7 900 000.00
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 000 000.00
Rue de Lausanne 67, Sitten	6 485 000.00
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 355 000.00
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	3 350 000.00
Weite Gasse 14, Baden	10 780 000.00
Total Käufe	86 615 000.00

TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2021)	Kaufpreis CHF
Route des Jeunes 5d, Genf	17 000 000.00
Chemin de Veilloud 17, Ecublens	11 500 000.00
Route Neuve 81, Ecublens	8 200 000.00
Allée du Communet 20, Gland	20 500 000.00
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 100 000.00
TOTAL TERMINKÄUFE	64 300 000.00

VERKÄUFE	Verkaufspreis CHF
Rue du Lac 35, Clarens, Einheit Nr. 33, 27	3 480 000.00
TOTAL VERKÄUFE	3 480 000.00

TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2021)	Verkaufspreis CHF
Rue du Centre 1, Montreux, Einheiten Nr. 5, 6, 7, 8 & 2 Parkplätze	4 555 000.00
TOTAL TERMINVERKÄUFE	4 555 000.00

TERMINVERKÄUFE (Vertragsabschluss nach dem 31.12.2021)	Verkaufspreis CHF
Avenue Général-Guisan 32-38b, Vevey	74 500 000.00
Rue du Centre 1, Montreux, Los Nr. 9	1 350 000
TOTAL TERMINVERKÄUFE	75 850 000.00

Geprüfter Jahresbericht

2021

ANGABEN ZU ANLAGEN UND DERIVATEN

ANGABEN ZU DERIVATEN

Instrument	31.12.2021				31.12.2020			
	Nominal- betrag	Währung	Verfall	Marktwert	Nominal- betrag	Währung	Verfall	Marktwert
UBS - Option PUT Floor 0%	-	-	-	- 2 500 000	CHF	31.03.2022	24 717	
UBS - Zinsswap, erhält 3-Monats CHF-LIBOR / zahlt fix 2,03 %	-	-	-	- 2 500 000	CHF	30.06.2034	-1 095 012	
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-			-1 070 295	

	31.12.2021		31.12.2020	
	Basiswert- äquivalent in CHF	in % des Nettofonds- vermögens	Basiswert- äquivalent in CHF	in % des Nettofonds- vermögens
<i>Engagement erhöhende Positionen in Derivaten</i>				
> Zinsrisiko	-	-	-	-
Total der engagement erhöhenden Positionen	-	-	-	-
<i>Engagement reduzierende Positionen in Derivaten</i>				
> Zinsrisiko	-	-	2 480 395	1.27 %
Total der engagement reduzierenden Positionen	-	-	2 480 395	1.27 %

ANLAGEN

	CHF	CHF
	31.12.2021	31.12.2020
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA)	k.A.	k.A.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Bst. a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern (Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA)	-	-1 070 295
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden (Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA)	395 798 000	269 277 000

Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
10 800 000	0.85 %	fest	30.03.2022
1 500 000	0.85 %	fest	31.03.2022
3 758 000	0.85 %	fest	31.03.2022
1 800 000	0.80 %	fest	31.03.2022
3 622 500	0.70 %	SARON	15.02.2022
4 407 500	0.70 %	SARON	15.02.2022
746 571	1.37 %	SARON	31.03.2022
4 850 000	0.45 %	SARON	19.03.2022
1 667 500	2.05 %	fest	25.11.2022
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
10 000 000	1.27 %	fest	30.07.2025
2 784 000	0.70 %	fest	14.02.2024
2 784 000	0.80 %	fest	16.11.2025
17 325 000	0.87 %	fest	29.01.2024
4 850 000	0.50 %	fest	24.12.2025
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in mehr als 5 Jahren
13 455 000	1.75 %	fest	30.06.2041
9 000 000	1.75 %	fest	30.06.2041
5 645 000	0.71 %	fest	31.07.2027
4 850 000	0.75 %	fest	24.12.2031
TOTAL SCHULDEN	CHF 103 845 071	1.04 % (gewichteter Durchschnittszins)	

AUFSTELLUNG DER GETILGTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
2 500 000	3.03 %	30.09.2021

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt CHF 4 166 213 für Anlagen in Liegenschaften (Renovationsarbeiten) und CHF 58 580 000 für Terminkäufe von Liegenschaften.

Geprüfter Jahresbericht

2021

18

TEILVERMÖGEN SWISS - ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE, NEBENKOSTEN

AN DAS TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS GEZAHLTE GEBÜHREN

		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	§19 Anlagereglement	2.20 %	0.77 %

Im Geschäftsjahr 2021 zahlte die SICAV Honorare in Höhe von CHF 3 150 000 für das Geschäftsjahr 2021 und Vorauszahlungen in Höhe von CHF 1 887 750 für das Geschäftsjahr 2022. Die jährlichen Gebühren betragen 0,77% des gesamten Bruttovermögens des Teilvermögens Swiss.

AN DRITTE GEZAHLTE GEBÜHREN

		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	3.00 %	0.15 %
Für die Rücknahmekommission	§18 Anlagereglement	2.00 %	k.A.
Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	§19 Anlagereglement	5.00 %	von 1 % bis 3 %
Für die Liegenschaftenverwaltung	§19 Anlagereglement	6.00 %	4.25 %
Für den Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovations- und Umbauarbeiten	§19 Anlagereglement	5.00 %	5.00 %
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen Aufgaben der Depotbank	§19 Anlagereglement	0.35 %	0.06 %
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger	§19 Anlagereglement	1.00 %	0.50 %

Geprüfter Jahresbericht

2021

ANGABEN ZU DEN LIEGENSCHAFTEN



Kanton - Gemeinde	Waadt - Lausanne	Waadt - Vevey	Waadt - Nyon	Waadt - Lausanne
Adresse	Av. de Montagibert 26	Rue Aimé-Steinlen 3-5-7	Ch. d'Eysins 26-28	Boulevard de Grancy 2
Baujahr	1900	1900	1962	1930
Erwerbungsdatum	12.12.2013	23.04.2015	23.04.2015	23.04.2015
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Theoretischer Mieterspiegel	224 748	739 740	825 108	1 439 784
Verkehrswert	6 300 000	19 160 000	23 010 000	39 720 000
Bruttorendite ¹	4.5%	5.3%	4.9%	6.1%



Kanton - Gemeinde	Waadt - Lausanne	Waadt - Vich	Waadt - Clarens	Waadt - Vevey
Adresse	Ch. de Montolivet 19	Ch. de Crétaux 2	Rue du Lac 35-37	Av. Général-Guisan 32 à 38B
Baujahr	1900 / 1948 / 1980	1985 / 2009	2017	1972
Erwerbungsdatum	01.02.2016	01.02.2016	01.03.2016	31.03.2017
Verwendungszweck	Kommerziell	Kommerziell	Bauland	Gemischt
Theoretischer Mieterspiegel	1 241 832	362 117	n/a	2 122 553
Verkehrswert	29 340 000	8 670 000	1 300 000	74 500 000
Bruttorendite ¹	6.3%	3.9%	n/a	4.4%



Kanton - Gemeinde	Waadt - Renens	Waadt - Clarens	Waadt - Vevey	Waadt - Montreux
Adresse	Pl. de la Gare 2-4	St-Georges	Av. de Blonay 2	Rue du Centre 1
Baujahr	1910	1900	1840	1890
Erwerbungsdatum	23.04.2015	31.07.2019	01.07.2019	31.03.2020
Verwendungszweck	Gemischt	Kommerziell	SWE-Lose - Renovationsprojekt	SWE-Lose - Renovationsprojekt
Theoretischer Mieterspiegel	354 684	2 000 000	n/a	n/a
Verkehrswert	9 280 000	51 590 000	5 501 000	8 978 000
Bruttorendite ¹	5.2%	3.9%	n/a	n/a



Kanton - Gemeinde	Freiburg - Freiburg	Waadt - Ecublens	Freiburg - Châtel-St-Denis	Waadt - Vevey
Adresse	Impasse de la Forêt 8-10-10a	Ch. de la venoge 9	Place d'Armes 6	ch. du Dévin 1-3-5
Baujahr	1955	1990	1858	1933
Erwerbungsdatum	13.10.2020	02.11.2020	02.11.2020	02.11.2020
Verwendungszweck	Wohnen	Kommerziell	Kommerziell	Wohnen
Theoretischer Mieterspiegel	223 944	303 780	120 000	594 000
Verkehrswert	5 217 000	5 867 000	2 500 000	12 870 000
Bruttorendite ¹	4.5%	6.0%	5.9%	5.6%

¹ Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und den Gestehungskosten

Geprüfter Jahresbericht

2021

20

ANGABEN ZU DEN LIEGENSCHAFTEN



Kanton - Gemeinde	Waadt - Bex	Waadt - Vevey	Waadt - Blonay	Neuenburg - La Chaux-de-Fonds
Adresse	Rte de l'Arche 20-22	Bvd Saint-Martin 15	Rte de Brent 32	Rue des Vieux-Patriotes 47-51
Baujahr	1964	1890	1915	1964
Erwerbungsdatum	15.02.2021	15.03.2021	24.03.2021	30.06.2021
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen SWE-Lose	Kommerziell	Wohnen
Theoretischer Mieterspiegel	470 676	195 720	370 000	418 608
Verkehrswert	10 550 000	6 442 000	9 771 000	9 630 000
Bruttorendite ¹	4.9%	3.7%	4.0%	4.6%



Kanton - Gemeinde	Neuenburg - La Chaux-de-fonds	Genf - Thônex	Freiburg - Bulle	Aargau - Baden
Adresse	Rue du Locle 21-25	Rue de Genève 140	Rue de la Berra 52-54	Weite Gasse 14
Baujahr	1961	1967	2004	1965
Erwerbungsdatum	30.06.2021	22.09.2021	15.12.2021	14.12.2021
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Kommerziell
Theoretischer Mieterspiegel	413 148	318 960	465 864	442 531
Verkehrswert	8 970 000	8 662 000	11 000 000	10 780 000
Bruttorendite ¹	4.6%	3.9%	4.0%	4.0%



Kanton - Gemeinde	Baselland - Birsfelden	Zurich - Oberrieden	Wallis - Sion
Adresse	Friedhofstrasse 13-15	Alte Landstrasse 9	Rue de Lausanne 67
Baujahr	1981	1992	1972
Erwerbungsdatum	14.12.2021	14.12.2021	15.12.2021
Verwendungszweck	Wohnen	Gemischt	Wohnen
Theoretischer Mieterspiegel	223 488	113 292	259 428
Verkehrswert	6 355 000	3 350 000	6 485 000
Bruttorendite ¹	3.4%	3.3%	3.9%

¹ Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und den Gestehungskosten

Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS

21



Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS - VERMÖGENSRECHNUNG (ZUM 31.12.)

	2021 CHF	2020 CHF
AKTIVEN		
Geldbestand	4 395.10	1 326 545.55
Forderungen aus Leistungen	70 751.26	32 727.16
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	397 548.15	0.00
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	472 694.51	1 359 272.71
Finanzanlagen	4 960 503.41	1 626 423.79
Sachanlagen	1 528.11	2.00
Immaterielle Vermögenswerte	138 693.65	159 627.75
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	5 100 725.17	1 786 053.54
TOTAL AKTIVEN	5 573 419.68	3 145 326.25
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	113 782.32	151 215.82
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	211 789.90
Transitorische Passiven	2 459 750.00	732 206.93
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2 683 482.32	1 095 212.65
TOTAL FREMDKAPITAL	2 683 482.32	1 095 212.65
Aktienkapital	1 500 000.00	1 500 000.00
Ergebnisvortrag	363.60	168 149.09
Erfolg des Berichtsjahres	1 389 573.76	381 964.51
TOTAL EIGENKAPITAL	2 889 937.36	2 050 113.60
TOTAL PASSIVEN	5 573 419.68	3 145 326.25
ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	15 000.00	10 000
Ausgegebene Aktien	0.00	5 000
Zurückgenommene Aktien	0.00	0
STAND AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	15 000.00	15 000
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	192.65	138.65

Geprüfter Jahresbericht

2021

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS - ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

	2021 CHF	2020 CHF
ERTRAG		
Reglementarische Vergütung an die Unternehmeraktionäre	3 150 000.00	2 337 900.00
Finanzerträge von Stakeholdern	6 715.50	2 171.55
GESAMTERTRAG	3 156 715.50	2 340 071.55
AUFWAND		
Personalaufwand	824 778.53	820 478.62
Sonstiger Aufwand (Miete, Bürokosten, Versicherungen, FINMA, IT)	405 864.27	383 366.57
Sonstiger Aufwand (Schätzungs- und Prüfaufwand)	6 774.00	71 732.00
Sonstiger Aufwand (Beraterhonorare)	182 804.56	181 388.58
Wertberichtigung von Finanzanlagen	184 920.38	424 141.27
Direkte Steuern	162 000.00	77 000.00
GESAMTAUFWAND	1 767 141.74	1 958 107.04
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	1 389 573.76	381 964.51
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Erfolg des Berichtsjahres	1 389 573.76	381 964.51
Vortrag des Vorjahres	363.60	168 149.09
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	1 389 937.36	550 113.60
Ausschüttung	0.00	549 750.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1 389 937.36	363.60

UNTERNEHMERAKTIONÄRE, DIE MEHR ALS 5% DER AKTIEN HALTEN (GEMÄSS ART. 97 ABS. 5 KKV-FINMA)

Airesis SA
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Beteiligung: 40%

Marc-Henri Beausire
Chemin des Chameilles
1807 Blonay
Beteiligung: 40%

Giordano Coletti
Chemin Champ-Dodoz 13
1807 Blonay
Beteiligung: 20%

Grundsätze für die Vermögensbewertung

Das Vermögen des Teilvermögens Entrepreneurs besteht mehrheitlich aus börsenkotierten Aktien (SIX). Diese Wertpapiere werden in der Bilanz seit dem Berichtsjahr 2021 zum Marktwert ausgewiesen. Zuvor waren sie entweder zu den Anschaffungskosten oder zum Marktwert angesetzt worden, je nachdem, welches der niedrigere Wert war.

Grundsätze für die Risikobewertung

Der Finanzdirektor und die Compliance-Verantwortliche erstellen eine Risikoanalyse. Diese wird zweimal jährlich vom Verwaltungsrat geprüft.

Gemäss Art. 959c OR sind keine weiteren Angaben erforderlich.

Geprüfter Jahresbericht

2021

GESAMTRECHNUNG DER SICAV



Geprüfter Jahresbericht

2021

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

ÜBERBLICK IN ZAHLEN

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Gesamtvermögen - SWISS	406 801 281.19	291 302 569.27
Nettovermögen - SWISS	282 422 907.03	195 639 982.86
Schätzwert der fertigen Bauten - SWISS	394 498 000.00	269 277 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland) - SWISS	1 300 000.00	0.00
Gesamtvermögen - ENTREPRENEURS	5 573 419.68	3 145 326.25
Nettovermögen - ENTREPRENEURS	2 889 937.36	2 050 113.60

	Teilvermögen	Anzahl Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Netto- inventar- wert pro Aktie CHF	Ausge- schütteter Nettoertrag CHF	Ausge- schütteter Kapital- gewinn CHF	Total CHF
31/12/2021	Swiss	1 503 745	282 422 907.03	187.80	2.25	0.25	2.50
31/12/2021	Entrepreneurs	15 000	2 889 937.36	192.65	0.00	0.00	0.00
31/12/2020	Swiss	1 147 508	195 639 982.86	170.50	2.40	1.20	3.60
31/12/2020	Entrepreneurs	15 000	2 050 113.60	136.65	36.65	0.00	36.65
31/12/2019	Swiss	986 051	164 727 138.80	167.05	1.70	4.35	6.05
31/12/2019	Entrepreneurs	10 000	2 409 649.09	240.95	124.15	0.00	124.15

ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1 162 508.00	996 051.00
Ausgegebene Aktien	356 237.00	166 457.00
Zurückgenommene Aktien	0.00	0.00
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	1 518 745.00	1 162 508.00

Geprüfter Jahresbericht

2021

GESAMTRECHNUNG DER SICAV – VERMÖGENSRECHNUNG (PER 31.12.)

	2021 CHF	2020 CHF
AKTIVEN		
Geldbestand	1 313 269.30	22 783 596.38
Forderungen aus Leistungen	7 877 408.25	1 973 100.60
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	397 548.15	0.00
Transitorische Aktiven	0.00	0.00
Derivative Finanzinstrumente	0.00	-1 070 295.00
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	9 588 225.70	23 686 401.98
Finanzanlagen	4 960 503.41	1 626 423.79
Sachanlagen	1 528.11	2.00
Immaterielle Vermögenswerte	138 693.65	159 627.75
Grundstücke	395 798 000.00	269 277 000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	400 898 725.17	271 063 053.54
TOTAL AKTIVEN	410 486 950.87	294 749 455.52
PASSIVEN		
Kurzfristige Hypothekarschulden	33 152 071.30	19 361 923.30
Verbindlichkeiten aus Leistungen	113 782.32	452 775.82
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10 443 885.01	6 406 945.09
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	211 789.90
Transitorische Passiven	572 000.00	1 001 606.92
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	44 391 688.63	27 435 041.03
Langfristige Hypothekarschulden	70 693 000.00	63 090 500.00
Liquidationssteuern	10 089 417.84	6 533 818.02
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	80 782 417.84	69 624 318.02
TOTAL FREMDKAPITAL	125 174 106.47	97 059 359.05
Aktienkapital des Teilvermögens Swiss	150 374 500.00	114 750 800.00
Aktienkapital des Teilvermögens Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	66 353 247.16	40 308 805.01
Gewinnvortrag	36 449 712.66	29 488 624.20
Ertrag des Berichtsjahres	30 635 384.58	11 641 867.26
TOTAL EIGENKAPITAL	285 312 844.40	197 690 096.47
TOTAL PASSIVEN	410 486 950.87	294 749 455.52

Geprüfter Jahresbericht

2021

GESAMTRECHNUNG DER SICAV – ERFOLGSRECHNUNG (01.01 BIS 31.12.)

27

	2021 CHF	2020 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	11 165 396.74	9 908 897.51
Übrige Mieterträge	33 336.67	63 296.47
Sonstige Erträge	5.25	2 921.52
Finanzerträge von Stakeholdern	6 715.50	2 171.55
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	677 107.30	408 318.54
GESAMTERTRAG	11 882 561.46	10 385 605.59
AUFWAND		
Unterhalt und Reparaturen	397 596.86	601 596.05
Verwaltungsaufwand	1 929 654.11	1 794 211.01
Personalaufwand	824 778.53	820 478.62
Schätzungs- und Prüfaufwand	160 425.27	271 953.15
Sonstige Aufwendungen	631 846.15	646 928.99
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	218 964.12	216 153.10
Wertberichtigung von Finanzanlagen	184 920.38	424 141.27
Hypothekarzinsen	1 008 009.65	1 016 484.75
Bankspesen	9 142.33	16 348.42
Andere Passivzinsen	60 195.39	128 088.57
Direkte Steuern	1 558 446.75	1 257 489.78
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	73 888.57	71 543.49
GESAMTAUFWAND	7 057 868.11	7 265 417.20
NETTOERTRAG	4 824 693.35	3 120 188.39
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	402 479.03	1 373 208.87
REALISIRTER ERFOLG	5 227 172.38	4 493 397.26
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	25 408 212.20	7 148 470.00
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	30 635 384.58	11 641 867.26
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
Ertrag des Berichtsjahres	5 227 172.38	4 493 397.26
Vortrag des Vorjahres	64 952.22	252 333.76
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	5 292 124.60	4 745 731.02
Ausgeschüttete Grundstückserträge	3 383 426.25	3 303 769.20
<i>Anteil der Erträge aus Grundstücken im indirekten Besitz (unterliegen der Verrechnungssteuer)</i>	12 000.00	<i>0.00</i>
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	375 936.25	1 377 009.60
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1 532 762.10	64 952.22

Comunus SICAV, Clarens

Bericht der Revisionsstelle an die
Generalversammlung der COMUNUS SICAV, Clarens

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre (Teilvermögen SWISS) einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre (Teilvermögen Entrepreneurs) sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang)-nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – der Comunus SICAV für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. .

Verantwortung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnungen enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnungen von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnungen für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Schweizerischen Gesetz, den Statuten und dem Anlagereglement.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass bei der Comunus SICAV ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Genf, 7. März 2022

Anhang:

Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 KAG sowie dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang)

Die französische Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Revisionsstelle. Daher bezieht sich auch der Bericht der Revisionsstelle nur auf die französische Version.



Comunus SICAV
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Schweiz