

# Jahresbericht

31. Dezember 2022



Comunus SICAV  
Chemin du Pierrier 1  
1815 Clarens  
Schweiz



# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

## COMUNUS SICAV

---

### Der Immobilienfonds

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.

Die Immobilien-SICAV ist in zwei Teilvermögen unterteilt:

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

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

Das Teilvermögen Entrepreneurs 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.

### Anlagepolitik & Strategie

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.

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

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### 2 TEILVERMÖGEN SWISS

#### ÜBERBLICK IN ZAHLEN

		31.12.2022	31.12.21
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	495 093 004.19	406 801 281.19
Nettovermögen – SWISS	CHF	334 920 591.88	282 422 907.03
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	480 394 000.00	394 498 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland)	CHF	1 300 000.00	1 300 000.00

#### WERTENTWICKLUNG

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Seit Auflegung der SICAV <sup>2</sup>
Comunus	17.77%	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	129.74%
SXI Real Estate Funds Index <sup>1</sup>	4.18%	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	56.26%

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31.12.22	1 771 841	334 920 591.88	189.00	3.40	4.60	8.00
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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Kumulierte Performance vom 08.04.2013 bis 31.12.2022

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

## 2022

### GSCHÄFTSBERICHT - TEILVERMÖGEN SWISS

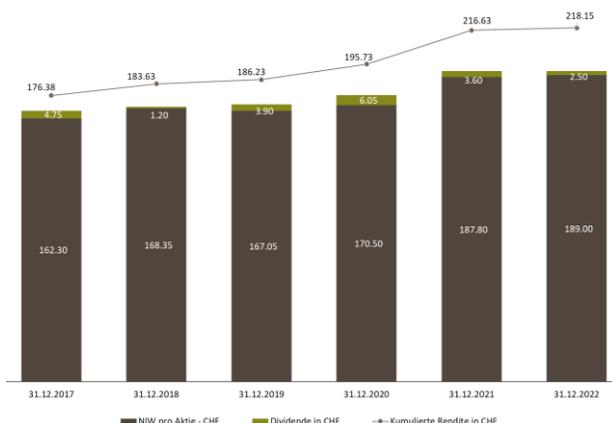
Das Gesamtvermögen des Fonds ist im Berichtsjahr um CHF 88.3 Millionen angestiegen und betrug am 31. Dezember 2022 CHF 495.1 Millionen. Dieser Anstieg ist dem Erwerb neuer Objekte und der Wertschöpfung bei bestehenden Objekten zu verdanken. Durch die Wertsteigerung des Portfolios in den letzten Jahren, insbesondere mit dem gezielten Verkauf von Liegenschaften, wurde ein Erfolg von CHF 32.1 Millionen realisiert (2021: 3.8 Millionen), der eine Ausschüttungsrendite von 4,23 % ermöglichte.

#### Ergebnisse zum 31. Dezember 2022

Die SICAV war in diesem Berichtsjahr besonders aktiv und wusste die Gelegenheiten am Markt zu nutzen, indem sie 12 neue Objekte im Gesamtwert von CHF 135 Millionen erwarb. Dank dieser Käufe kletterte die Gesamtbruttorendite der Renditeobjekte von 3,7 % Ende 2021 auf 4,2 % am 31. Dezember 2022. Am 31. Dezember 2022 belief sich der Nettoinventarwert auf CHF 335 Millionen, was im Vergleich zum vergangenen Berichtsjahr einer Steigerung von 19 % entspricht (CHF 282 Millionen).

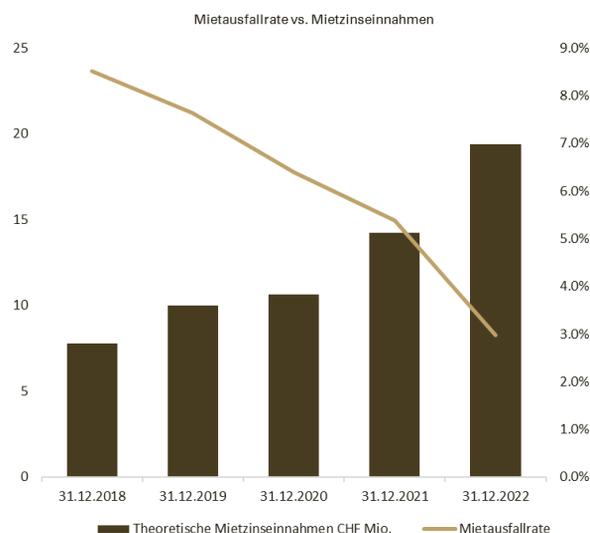
Neben den Erträgen aus den Mietliegenschaften wurden Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften, namentlich des Objekts an der Avenue Général-Guisan, erzielt. Diese beiden Faktoren ermöglichen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von CHF 8.0 pro Aktie für das Berichtsjahr. Des Weiteren wird eine Reserve von CHF 18.1 Millionen für künftige Ausschüttungen zurückbehalten.

Das Wachstum der SICAV, die am Ende dieses Berichtsjahres einen Wert von CHF 495.1 Millionen aufwies, trägt ebenfalls zur Gewährleistung einer stabilen Dividende in den kommenden Jahren bei. Die in diesem Berichtsjahr verzeichnete Dividendenrendite liegt bei 4,23 % und die Ausschüttungsquote bei 44 %.



#### Liegenschaftenbestand

Die Mietausfallrate<sup>1</sup> beträgt 2,98 % gegenüber 5,38 % Ende Dezember 2021. Dieser Rückgang ist dem Einsatz der Fondsleitung in enger Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen zu verdanken. Zudem wurden die Mietzinse angehoben, insbesondere bei den an den LIK gebundenen gewerblichen Mietverträgen, wobei jeweils der finanziellen Gesundheit der Mieter Rechnung getragen wurde. Die Kosten waren unter Kontrolle und die EBIT-Marge, die sich ebenfalls gut entwickelt hat, stieg von 46,7 % auf 56,8 %.



<sup>1</sup> Mietausfall (Leerstandsverluste und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent der Soll-Nettomieten.

# Geprüfter Jahresbericht

2022

4

## GESCHÄFTSBERICHT - TEILVERMÖGEN SWISS

**Wir erwarten dank der dynamischen Portfolioverwaltung eine nachhaltige Wertsteigerung.**

### Entwicklungsprojekte

Die Erträge der SICAV stammen hauptsächlich aus Anlagen in Wohnbauten, die strategisch günstig gelegen sind und renoviert werden. Parallel dazu setzt die SICAV ihre Arbeit an Entwicklungsprojekten mit unvermindertem Tempo fort. Der Fonds generierte dadurch im Jahr 2022 und in den Vorjahren bedeutende Kapitalgewinne und verbesserte seine Performance. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie macht die Stärke der SICAV aus und trägt dazu bei, den Anlagenertrag für die Aktionäre langfristig zu sichern.



\* Die Entwicklungsprojekte erwirtschaften derzeit eine Bruttorendite von 3,4 %.

Die Umwandlung der Liegenschaft an der Rue du Centre 1, Montreux, in zum Verkauf bestimmte Einheiten mit Stockwerkeigentum (SWE) ist nun abgeschlossen: 8 von 11 Einheiten wurden 2022 verkauft.

Die Liegenschaft an der Avenue de Blonay 2 befindet sich noch im Umbau, doch 75 % der Einheiten sind bereits reserviert.

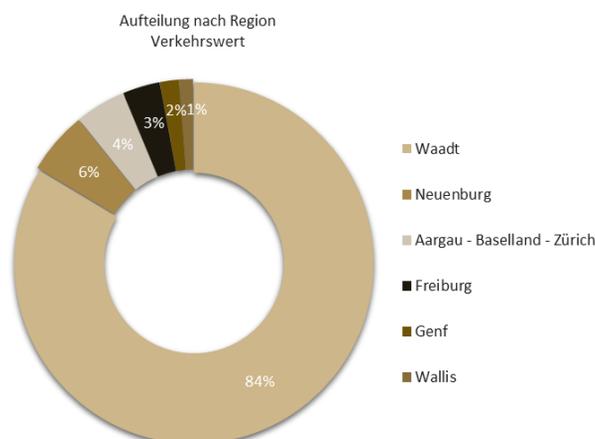
Das Entwicklungsprojekt am Chemin de Montolivet 19A in Lausanne schreitet weiter voran. Die Vorprüfung der Nutzungsänderung der Parzelle für Wohnbauten wurde im Oktober 2021 öffentlich ausgeschrieben. Um die letzten Einsprachen zu beseitigen, wurde das Projekt dahingehend angepasst, dass es das Naturerbe des Gebiets bewahrt und die sanfte Mobilität fördert. Der neue Nutzungsplan soll im September 2023 öffentlich ausgeschrieben werden.

Zudem wurden 2022 zwei neue Baubewilligungsanträge eingereicht. Beim ersten Projekt handelt es sich um die Aufstockung und die energieeffiziente Sanierung der Liegenschaft an der Route de Genève 140 in Thônex. Durch diese Arbeiten können die Mietzinseinnahmen um mehr als 35 % gesteigert werden. Das zweite Projekt besteht in der Nutzungsumwandlung eines Stockwerks in Wohnraum und der energieeffizienten Sanierung der Liegenschaft am Chemin de Boston 25 in Lausanne. Die Umwandlung der Geschäftsräume in Wohnungen in diesem Objekt ermöglichen eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen um 16 % bei minimalen Kosten.

### Ausblick

Obwohl das Wirtschaftsklima unsicher ist und sich der Immobilienmarkt vielen Herausforderungen stellen muss, sind die Zukunftsaussichten für den Fonds günstig.

Die primär auf das Wachstum des Fonds über ausgewählte Käufe mit Entwicklungspotenzial ausgerichtete Anlagestrategie wird fortgesetzt, und die Energieaspekte werden inzwischen bei der Verwaltung der Liegenschaften einbezogen.



# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### GESCHÄFTSBERICHT - TEILVERMÖGEN SWISS

5

**Wir verfolgen eine Strategie zur energieeffizienten Sanierung, die mit der wirtschaftlichen Wertsteigerung der Gebäude abgestimmt ist.**

In der Immobilienbranche sind die Nachhaltigkeit und deren Einfluss auf die langfristige Wertsteigerung zu einer grossen Herausforderung für die involvierten Akteure geworden. Es ist für den Fonds eine Priorität, Transparenz zum Energieverbrauch und zum CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Liegenschaften zu schaffen.

Comunus hat Wuest & Partner mit einer umfassenden Analyse der Nachhaltigkeitsstrategie beauftragt, um zu ermitteln, welche Investitionen für die Renovation des gesamten Gebäudebestands erforderlich sind, um bis 2050 die vom Bund gesetzten CO<sub>2</sub>-Neutralitätsziele zu erreichen.

Die Liegenschaftsverwaltungen haben den tatsächlichen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Stromverbrauch in gemeinschaftlich genutzten Bereichen erhoben, um den Wärmeverbrauchsindex (WVI) sowie den durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu berechnen. Der Energiebedarf und der CO<sub>2</sub>-Reduktionspfad des Portfolios wurden dann auf der Grundlage verschiedener Daten wie der Gebäudehülle, bauphysikalischer Kennwerte, Klimadaten, Nutzungskonstanten usw. berechnet. Diese Analyse ermöglichte es, das Portfolio mit den Durchschnittswerten des Schweizer Gebäudeparks zu vergleichen.

Um die Emissionen zu reduzieren, sollen künftig Öl- und Gasbrenner systematisch durch Wärmepumpen oder Fernwärme ersetzt werden. Wo immer möglich wurden Perimeterdämmungen vorgesehen und Fenster sollen konsequent am Ende ihrer jeweiligen Lebensdauer ausgetauscht werden. Die Dächer werden systematisch isoliert, wenn dies technisch möglich ist. Der Wärmebedarf der Liegenschaften minimiert sich somit parallel zum Ausstieg aus fossilen Energieträgern und zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die Budgets wurden für jede Liegenschaft entsprechend angepasst, was in den jeweiligen Bewertungen (DCF) bereits berücksichtigt wurde. Die Strategie der energieeffizienten Sanierung ist somit perfekt auf die wirtschaftlichen Bewertungen der Gebäude abgestimmt.

<b>Durchschnittlicher CO<sub>2</sub>-Ausstoss 2021/2022 34kg/m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittlicher WVI 2021/2022 419 MJ/m<sup>2</sup></b>
--	--

Aus dieser Logik heraus wurden in mehreren Liegenschaften des Portfolios Renovationsarbeiten angestossen.

Der Baubewilligungsantrag für die energieeffiziente Sanierung der Liegenschaft an der Route de Genève 140 in Thônex umfasst eine Fassadendämmung und den Austausch von Fenstern. Zudem soll der Ölbrenner durch eine Wärmepumpe ersetzt werden.

Das Renovationsprojekt für die Liegenschaft am Chemin du Devin 1-3-5 in Vevey wird im Januar 2023 öffentlich ausgeschrieben mit dem Ziel, die gesamte Gebäudehülle energieeffizient zu sanieren und die Wohnungen zu renovieren. Die Gestaltung der Grünflächen und der Bau eines Spielplatzes sind integraler Bestandteil der Renovationsarbeiten. Diese Liegenschaft, die 2020 gekauft wurde und sich in einem schlechten Allgemeinzustand befindet, steht sinnbildlich für die Strategie des Fonds, Objekte mit hohem Renovationsbedarf zu erwerben.

Auch für die Liegenschaft am Chemin de Boston 25 in Lausanne, die Anfang 2022 zum Portfolio hinzugefügt wurde, ist eine energieeffiziente Sanierung geplant. Der Baubewilligungsantrag wurde im Februar 2023 eingereicht.

# Geprüfter Jahresbericht

2022

TEILVERMÖGEN SWISS

6



# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### TEILVERMÖGEN SWISS - VERMÖGENSRECHNUNG (PER 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Bankguthaben auf Sicht	598 467.49	1 308 874.20
Wohnbauten	198 245 000.00	167 929 000.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	15 345 000.00	20 921 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	212 022 000.00	118 518 000.00
Gemischte Bauten	54 782 000.00	87 130 000.00
Bauland	1 300 000.00	1 300 000.00
Total der Grundstücke	481 694 000.00	395 798 000.00
Derivative Finanzinstrumente	0.00	0.00
Übrige Aktiven	12 800 536.70	9 694 406.99
TOTAL FONDSVERMÖGEN	495 093 004.19	406 801 281.19
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	93 295 938.60	33 152 071.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	8 602 245.13	10 443 885.01
Verbindlichkeiten auf Sicht	0.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	51 452 280.70	70 693 000.00
TOTAL DER VERBINDLICHKEITEN	153 250 464.43	114 288 956.31
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	341 742 539.76	292 512 324.88
Geschätzte Liquidationssteuern	-6 821 947.88	-10 089 417.85
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	334 920 591.88	282 422 907.03
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	282 422 907.03	195 639 982.86
Ausschüttung	-3 759 362.50	-4 131 028.80
Saldo aus dem Aktienverkehr	45 556 008.47	61 668 142.15
Gesamterfolg	10 701 038.88	29 245 810.82
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	334 920 591.88	282 422 907.03
<b>ZUSATZINFORMATIONEN</b>		
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
<b>NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE</b>	<b>189.00</b>	<b>187.80</b>

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

8

### TEILVERMÖGEN SWISS - ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
<b>ERTRAG</b>		
Mietzinseinnahmen	15 959 474.53	11 165 396.74
Übrige Mieterträge	248 525.37	33 336.67
Sonstige Erträge	0.00	5.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	4 080 968.71	677 107.30
<b>GESAMTERTRAG</b>	<b>20 288 968.61</b>	<b>11 875 845.96</b>
<b>AUFWAND</b>		
Hypothekarzinsen	1 224 749.08	1 008 009.65
Sonstige Passivzinsen	2 682.48	60 195.39
Unterhalt und Reparaturen	605 956.03	397 596.86
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	1 979 159.20	1 500 541.03
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	805 209.40	429 113.08
Direkte Steuern	5 498 794.66	1 396 446.75
Schätzungs- und Prüfaufwand	173 802.65	153 651.27
Bankspesen	25 883.95	9 142.33
Sonstige Aufwendungen	299 300.35	43 177.32
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	3 394 956.00	3 150 000.00
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	245 648.55	218 964.12
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	54 265.15	73 888.57
<b>GESAMTAUFWAND</b>	<b>14 310 407.50</b>	<b>8 440 726.37</b>
<b>NETTOERTRAG</b>	<b>5 978 561.11</b>	<b>3 435 119.59</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	26 169 295.65	402 479.03
<b>REALISIRTER ERFOLG</b>	<b>32 147 856.76</b>	<b>3 837 598.62</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-21 446 817.88	25 408 212.20
<b>GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES</b>	<b>10 701 038.88</b>	<b>29 245 810.82</b>

### VERWENDUNG DES ERFOLGS

Realisierter Erfolg	32 147 856.76	3 837 598.62
Vortrag des Vorjahres	142 824.74	64 588.62
Vorgetragene Grundstückserträge	72 931.21	21 237.87
Vorgetragener Kapitalgewinn	69 893.53	43 350.75
<b>ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG</b>	<b>32 290 681.50</b>	<b>3 902 187.24</b>
Ausgeschüttete Grundstückserträge	6 024 259.40	3 383 426.25
<i>Anteil der Erträge aus Grundstücken im indirekten Besitz (unterliegen der Verrechnungssteuer)</i>	<i>0.00</i>	<i>12 200.00</i>
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	8 150 468.60	375 936.25
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>18 115 953.50</b>	<b>142 824.74</b>

# Geprüfter Jahresbericht

2022

9

## TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

<b>WOHNBAUTEN</b>	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite <sup>1</sup>
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	14 105 159.21	19 340 000.00	738 046.00	3.99%
Chemin d'Eysins 26-28, Nyon	16 858 375.68	23 110 000.00	814 294.00	3.54%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	23 692 208.89	40 020 000.00	1 439 186.50	3.60%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 035 821.60	5 224 000.00	224 679.00	4.30%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey <sup>2</sup>	10 706 068.25	12 230 000.00	424 733.75	4.86%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 688 761.75	10 620 000.00	429 548.75	4.47%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 170 787.75	9 030 000.00	435 400.00	4.72%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 264 741.15	9 280 000.00	422 127.00	4.60%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 465 859.45	10 900 000.00	415 982.88	4.26%
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 524 174.50	6 677 000.00	191 069.70	3.39%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 706 091.35	6 011 000.00	227 440.85	4.32%
Rue de Genève 140, Thônex	8 293 730.10	8 161 000.00	309 015.00	3.92%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 064 414.25	10 880 000.00	338 669.00	3.40%
Route Neuve 81, Ecublens	8 608 657.65	8 044 000.00	270 244.40	3.30%
Rue du Centre 32, Corminboeuf	2 732 450.00	2 732 000.00	33 979.00	4.57%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 056 450.00	5 556 000.00	61 135.60	4.40%
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	8 489 830.00	10 430 000.00	57 387.00	2.20%

<b>GEMISCHTE BAUTEN</b>	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite <sup>1</sup>
Place de la Gare 2-4, Renens	6 862 827.72	9 318 000.00	356 164.00	3.84%
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	3 437 902.85	4 150 000.00	105 179.45	2.80%
Route du Simplon 22, Paudex	4 507 950.00	4 893 000.00	29 030.00	3.56%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 475 450.00	8 804 000.00	94 891.75	4.19%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 075 350.00	9 077 000.00	110 698.80	4.85%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 352 750.00	10 990 000.00	78 084.00	4.26%

<b>BAULAND</b>	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite <sup>1</sup>
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 865 290.65	1 300 000.00	k.A.	k.A.

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

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

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

10

### TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

<b>WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM</b>	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite <sup>1</sup>
Avenue de Blonay 2, Vevey	5 208 248.67	6 867 000.00	k.A.	k.A.
Rue du Centre 1, Montreux	2 220 694.34	2 614 000.00	k.A.	k.A.
Boulevard St.-Martin 15, Vevey	4 592 585.50	5 864 000.00	93 430.00	2.14%

<b>KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite <sup>1</sup>
Chemin de Crétaux 2, Vich	9 203 478.72	8 160 000.00	362 117.00	4.65%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	19 734 164.42	29 620 000.00	1 221 749.00	4.34%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	51 925 880.10	54 870 000.00	2 012 000.00	3.81%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 038 799.65	5 914 000.00	302 502.00	5.13%
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis <sup>2</sup>	2 043 719.62	2 526 000.00	122 573.00	4.75%
Route de Brent 32, Blonay	9 365 714.80	9 391 000.00	246 400.00	3.94%
Weite Gasse 14, Baden	11 108 233.15	10 960 000.00	12 900.00	4.27%
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 640 655.65	7 550 000.00	350 311.50	5.20%
Allée du Communet 20, Gland	21 838 800.00	21 850 000.00	695 444.01	5.07%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 541 085.80	50 700 000.00	1 207 501.95	4.76%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 134 861.00	8 127 000.00	223 606.05	7.16%
Place Bel-Air 8, Nyon	9 898 055.10	9 904 000.00	146 216.30	4.69%

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF
Wohnbauten	168 442 619.33	198 245 000.00	6 832 938.43
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	12 021 528.51	15 345 000.00	93 430.00
Gemischte Bauten	43 712 230.57	47 232 000.00	774 048.00
Kommerziell genutzte Bauten	207 471 840.61	219 572 000.00	6 903 320.81
Bauland	1 865 290.65	1 300 000.00	k.A.
<b>TOTAL</b>	<b>433 513 509.67</b>	<b>481 694 000.00</b>	<b>14 603 737.24</b>

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

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

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

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### TEILVERMÖGEN SWISS - LISTE DER KÄUFE UND VERKÄUFE

<b>KÄUFE</b>	Kaufpreis CHF
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	49 000 000
Chemin de la Vuarpillière 3, Nyon	7 650 000
Av. de Mont-d'Or 33, Lausanne	7 960 000
Place Bel-Air 8, Nyon	9 260 000
Rte du Simplon 22, Paudex	4 170 000
Rue du Centre 32, Corminboeuf	2 575 000
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 050 000
Rue Margencel 27, 29, 31, Aigle	8 700 000
Rue Saint-Roch 4, 6, 8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	10 850 000
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	4 750 000
<b>Total Käufe</b>	<b>112 965 000</b>
<b>TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2022)</b>	Kaufpreis CHF
Avenue de Rhodanie 46, Lausanne	12 800 000
Chemin de la Batelière 4, Genève	17 400 000
<b>TOTAL TERMINKÄUFE</b>	<b>33 329 899</b>
<b>2021 erworbene Liegenschaften (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)</b>	Kaufpreis CHF
Chemin de Veilloud 17, Ecublens	11 500 000
Route Neuve 81, Ecublens	8 200 000
Allée du Communet 20, Gland	20 500 000
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 100 000
<b>TOTAL DER ÜBERTRAGENEN LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>47 300 000</b>
<b>VERKÄUFE</b>	Verkaufspreis CHF
Av. de Montagibert 26, Lausanne	6 300 000
Boulevard Saint-Martin 15, Vevey – SWE-Einheit Nr. 2	752 250
Rue du Centre 1, Montreux – SWE-Einheiten Nr. 3, 4, 9, 10, 12	4 890 000
Avenue du Général-Guisan 32-36B, Vevey	74 500 000
<b>TOTAL DES VENTES</b>	<b>86 322 250</b>
<b>TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2022)</b>	Verkaufspreis CHF
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	4 150 000
Boulevard St-Martin 15, Vevey, SWE-Einheit Nr. 3	1 555 000
<b>TOTAL TERMINVERKÄUFE</b>	<b>5 705 000</b>
<b>Verkäufe von SWE-Einheiten (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)</b>	Verkaufspreis CHF
Rue du Centre 1, Montreux – SWE-Einheiten Nr. 5, 6, 7, 8 & 2 Parkplätze	4 675 000
<b>TOTAL DER ÜBERTRAGENEN SWE-EINHEITEN</b>	<b>4 675 000</b>

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### KENNZAHLEN GEMÄSS SFAMA-RICHTLINIE

	2022	2021
Mietausfallrate	2.98%	5.38%
Fremdfinanzierungsquote	30.05%	26.24%
Fremdkapitalquote	32.35%	30.57%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	56.86%	46.72%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) <sup>1</sup>	0.99%	1.19%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (NAV))	1.50%	1.84%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.26%	11.37%
Ausschüttungsquote	44.10%	97.96%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.67%	8.81%
Agio/Disagio	n/a	n/a
Anlagerendite	1.98%	12.47%
Ausschüttungsrendite	4.23%	1.33%

<sup>1</sup> Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) findet keine Anwendung.

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
1 800 000	1.23%	Saron	31.03.2023
2 000 000	0.98%	Saron	31.03.2023
4 000 000	0.99%	Saron	31.03.2023
3 622 500	1.23%	Saron	31.03.2023
4 500 000	0.98%	Saron	31.03.2023
3 000 000	0.98%	Saron	31.03.2023
14 050 000	0.98%	Saron	31.03.2023
4 850 000	0.98%	Saron	31.03.2023
16 050 000	0.98%	Saron	31.03.2023
12 500 000	0.98%	Saron	31.03.2023
17 485 000	0.98%	Saron	31.03.2023
8 000 000	0.98%	Saron	31.03.2023
719 219	1.95%	Fixe	31.03.2023
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
2 784 000	1.33%	Saron	16.11.2025
1 587 500	1.95%	Fixe	25.11.2026
4 850 000	0.50%	Fixe	24.12.2025
5 645 000	0.71%	Fixe	31.07.2027
10 000 000	1.27%	Fixe	30.07.2025
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in mehr als 5 Jahren
9 000 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
13 455 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
4 850 000	0.75%	Fixe	24.12.2031
<b>TOTAL SCHULDEN</b>	<b>CHF 144 748 219.30</b>	<b>1.11 % (gewichteter Durchschnittszins)</b>	

### AUFSTELLUNG DER GETILGTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
10 800 000	0.85%	31.03.2022
1 500 000	0.85%	31.03.2022
2 784 000	0.70%	31.08.2022

### GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen belaufen sich am Bilanzstichtag auf insgesamt CHF 15 660 000 für Terminkäufe von Liegenschaften.

# Geprüfter Jahresbericht

2022

## TEILVERMÖGEN SWISS - ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE, NEBENKOSTEN

14

### **AN DAS TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS GEZAHLTE GEBÜHREN**

		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	§19 Anlagereglement	2,20 %	0,69 %
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	4,00 %	0,00 %
Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	§19 Anlagereglement	3,00 %	1,88 <sup>1</sup> %
Für die Liegenschaftenverwaltung	§19 Anlagereglement	6,00 %	5,00 %
Für den Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovations- und Umbauarbeiten	§19 Anlagereglement	5,00 %	0,00 %

### **AN DRITTE GEZAHLTE GEBÜHREN**

		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	4,00 %	0,15 %
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 %
Für die Liegenschaftenverwaltung	§19 Anlagereglement	6,00 %	4,25 %

<sup>1</sup> Die Kommission liegt zwischen 0 % und 3 % pro Transaktion

# Geprüfter Jahresbericht

2022

## ANGABEN ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

15



Kanton - Gemeinde	Waadt - Vevey	Waadt - Nyon	Waadt - Lausanne	Waadt - Renens	Waadt - Lausanne
Adresse	Rue Aimé-Steinlen 3-5-7	Ch. d'Eysins 26-28	Boulevard de Grancy 2	Pl. de la Gare 2-4	Ch. de Montolivet 19
Baujahr	1900	1962	1930	1908	1900 / 1948 / 1980
Erwerbungsdatum	23.04.2015	23.04.2015	23.04.2015	23.04.2015	01.02.2016
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gemischt	Kommerziell
Heizungwerk	Heizöl CO <sup>2</sup> 29 WVI 454	Heizöl CO <sup>2</sup> 48 WVI 524	Heizöl CO <sup>2</sup> 30 WVI 330	Gas CO <sup>2</sup> 23 WVI 346	Heizöl CO <sup>2</sup> 52 WVI 565
Theoretischer Mieterspiegel	770 772	817 944	1 441 884	358 236	1 285 704
Verkehrswert	19 340 000	23 110 000	40 020 000	9 318 000	29 620 000
Bruttorendite	4.0%	3.5%	3.6%	3.8%	4.3%



Kanton - Gemeinde	Waadt - Vich	Waadt - Clarens	Waadt - Vevey	Waadt - Clarens	Waadt - Montreux
Adresse	Ch. de Crétaux 2	Rue du Lac 35-37	Av. de Blonay 2	St-Georges	Rue du Centre 1
Baujahr	1985 / 2009	2017	1840	1900	1890
Erwerbungsdatum	01.02.2016	01.03.2016	01.07.2019	31.07.2019	31.03.2020
Verwendungszweck	Kommerziell	Terrain	SWE-Lose - Renovationsprojekt	Kommerziell	SWE-Lose - Renovationsprojekt
Heizungwerk	Heizöl /WP CO <sup>2</sup> 25 WVI 399	-	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> 26 WVI 405	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -
Theoretischer Mieterspiegel	379 236	n/a	n/a	2 092 214	n/a
Verkehrswert	8 160 000	1 300 000	6 867 000	54 870 000	2 614 000
Bruttorendite	4.6%	n/a	n/a	3.8%	n/a



Kanton - Gemeinde	Freiburg - Freiburg	Waadt - Ecublens	Freiburg - Châtel-St-Denis	Waadt - Vevey	Waadt - Bex
Adresse	Impasse de la Forêt 8-10-10a	Ch. de la venoge 9	Place d'Armes 6	ch. du Dévin 1-3-5	Rte de l'Arche 20-22
Baujahr	1955	1990	1858	1933	1964
Erwerbungsdatum	13.10.2020	02.11.2020	02.11.2020	02.11.2020	15.02.2021
Verwendungszweck	Wohnen	Kommerziell	Kommerziell	Wohnen	Wohnen
Heizungwerk	Heizöl CO <sup>2</sup> 59 WVI 654	Heizöl CO <sup>2</sup> 33 WVI 359	Heizöl CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -	Heizöl CO <sup>2</sup> 25 WVI 274
Theoretischer Mieterspiegel	224 448	303 540	120 000	594 240	474360
Verkehrswert	5 224 000	5 914 000	2 526 000	12 230 000	10 620 000
Bruttorendite	4.3%	5.1%	4.8%	4.9%	4.5%



Kanton - Gemeinde	Waadt - Vevey	Waadt - Blonay	Neuenburg - La Chaux-de-Fonds	Neuenburg - La Chaux-de-fonds	Genf - Thônex
Adresse	Bvd Saint-Martin 15 *	Rte de Brent 32	Rue des Vieux-Patriotes 47-51	Rue du Locle 21-25	Rue de Genève 140
Baujahr	1890	1915	1964	1961	1970
Erwerbungsdatum	15.03.2021	24.03.2021	30.06.2021	30.06.2021	22.09.2021
Verwendungszweck	SWE-Lose - zum Verkauf	Kommerziell	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungwerk	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> 31 WVI 487	Fernwärme CO <sup>2</sup> 9 WVI 481	Heizöl CO <sup>2</sup> 52 WVI 567
Theoretischer Mieterspiegel	125 760	370 000	426 984	426 240	319 836
Verkehrswert	5 864 000	9 391 000	9 280 000	9 030 000	8 161 000
Bruttorendite	2.1%	3.9%	4.6%	4.7%	3.9%

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

16

### ANGABEN ZU DEN LIEGENSCHAFTEN



Kanton - Gemeinde	Freiburg - Bulle	Wallis - Sion	Aargau - Baden	Baselrand - Birsfelden	Zürich - Oberrieden
Adresse	Rue de la Berra 52-54	Rue de Lausanne 67	Weite Gasse 14	Friedhofstrasse 13-15	Alte Landstrasse 9
Baujahr	2004	1973	1965	1981	1992
Erwerbungsdatum	15.12.2021	15.12.2021	14.12.2021	14.12.2021	14.12.2021
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Kommerziell	Wohnen	Gemischt
Heizungswerk	Heizöl CO <sup>2</sup> - WVI -	Heizöl CO <sup>2</sup> 31 WVI 340	Heizöl CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -
Theoretischer Mieterspiegel	464 028	259 908	468 156	226 068	116 292
Verkehrswert	10 900 000	6 011 000	10 960 000	6 677 000	4 150 000
Bruttorendite	4.3%	4.3%	4.3%	3.4%	2.8%



Kanton - Gemeinde	Waadt - Ecublens	Waadt - Ecublens	Waadt - Lausanne	Waadt - Gland	Waadt - Yverdon-les-Bains
Adresse	Ch. de Veilloud 17	Rte Neuve 81	Chemin de Boston 25	Allée du Communet 20	Rue d'Orbe 1-9
Baujahr	1965	1969	1990	2014	1995
Erwerbungsdatum	24.01.2022	24.01.2022	21.01.2022	31.03.2022	01.07.2022
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Kommerziell	Kommerziell	Kommerziell
Heizungswerk	Heizöl CO <sup>2</sup> 29 WVI 454	Heizöl CO <sup>2</sup> 43 WVI 474	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -	Fernwärme CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> 31 WVI 487
Theoretischer Mieterspiegel	369 768	265 140	392 838	1 108 442	2 172 805
Verkehrswert	10 880 000	8 044 000	7 550 000	21 850 000	50 700 000
Bruttorendite	3.4%	3.3%	5.2%	5.1%	4.8%



Kanton - Gemeinde	Waadt - Nyon	Waadt - Nyon	Freiburg - Corninboeuf	Waadt - Paudex	Waadt - Aigle
Adresse	Chemin de la Vuarpillière 3	Place Bel-Air 8	Route du Centre 32	Route du Simplon 22	Rue Margencel 27, 29, 31
Baujahr	2017	1920	1984	1954	1988
Erwerbungsdatum	15.08.2022	29.08.2022	22.09.2022	22.09.2022	27.09.2022
Verwendungszweck	Kommerziell	Kommerziell	Wohnen	Gemischt	Gemischt
Heizungswerk	Gas CO <sup>2</sup> 8 WVI 126	Gas CO <sup>2</sup> 27 WVI 415	Heizöl CO <sup>2</sup> - WVI -	Heizöl CO <sup>2</sup> - WVI -	Gas CO <sup>2</sup> - WVI -
Theoretischer Mieterspiegel	581 904	464 556	124 716	174 180	439 996
Verkehrswert	8 127 000	9 904 000	2 732 000	4 893 000	9 077 000
Bruttorendite	7.2%	4.7%	4.6%	3.6%	4.8%



Kanton - Gemeinde	Waadt - Yverdon-les-Bains	Waadt - Yvonand	Neuenburg - Neuchâtel	Waadt - Lausanne
Adresse	Rue Saint Roch 4	Grand'Rue 31	Quai Max-Petitpierre 34, 36, 38	Av. du Mont-d'Or 33
Baujahr	1993	1805	1960	1904
Erwerbungsdatum	27.09.2022	27.09.2022	29.09.2022	29.09.2022
Verwendungszweck	Gemischt	Wohnen	Gemischt	SWE-Lose - zum Verkauf
Heizungswerk	Gas CO <sup>2</sup> 18 WVI 277	Heizöl CO <sup>2</sup> 37 WVI 412	Heizöl CO <sup>2</sup> 36 WVI 400	Heizöl CO <sup>2</sup> - WVI -
Theoretischer Mieterspiegel	468 384	244 320	368 616	229 548
Verkehrswert	10 990 000	5 556 000	8 804 000	10 430 000
Bruttorendite	4.3%	4.4%	4.2%	2.2%

# Geprüfter Jahresbericht

2022

## TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS

---



# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS - VERMÖGENSRECHNUNG (ZUM 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Geldbestand	16 016.63	4 395.10
Forderungen aus Leistungen	35 065.37	70 751.26
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	6 119 084.40	397 548.15
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	6 170 166.40	472 694.51
Finanzanlagen	4 509 548.55	4 960 503.41
Sachanlagen	2 276.14	1 528.11
Immaterielle Vermögenswerte	89 588.53	138 693.65
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	4 601 413.22	5 100 725.17
TOTAL AKTIVEN	10 771 579.62	5 573 419.68
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	80 564.31	113 782.32
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	109 950.00
Transitorische Passiven	1 650 260.00	2 459 750.00
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	1 840 774.31	2 683 482.32
TOTAL FREMDKAPITAL	1 840 774.31	2 683 482.32
Aktienkapital	1 500 000.00	1 500 000.00
Ergebnisvortrag	1 389 937.36	363.60
Erfolg des Berichtsjahres	6 040 867.95	1 389 573.76
TOTAL EIGENKAPITAL	8 930 805.31	2 889 937.36
TOTAL PASSIVEN	10 771 579.62	5 573 419.68
<b>ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN</b>		
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
<b>NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DES BERICHTSJAHRES</b>	595.40	192.65

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS - ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
<b>ERTRAG</b>		
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	3 394 934.85	3 150 000.00
Reglementarische Vergütung für Immobilientransaktionen	4 776 269.00	-
Reglementarische Vergütung für die Liegenschaftsbewirtschaftung	121 021.15	-
Finanzerträge von Stakeholdern	11 206.45	6 715.50
<b>GESAMTERTRAG</b>	<b>8 303 431.45</b>	<b>3 156 715.50</b>
<b>AUFWAND</b>		
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
<b>GESAMTAUFWAND</b>	<b>1 767 141.74</b>	<b>1 958 107.04</b>
<b>GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES</b>	<b>6 040 867.95</b>	<b>1 389 573.76</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>		
Erfolg des Berichtsjahres	6 040 867.95	1 389 573.76
Vortrag des Vorjahres	1 389 937.36	363.60
<b>ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG</b>	<b>7 430 805.31</b>	<b>1 389 937.36</b>
Ausschüttung	6 040 500.00	0.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>1 390 305.31</b>	<b>1 389 937.36</b>

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

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

Giordano Coletti  
Chemin Champ-Dodoz 13  
1807 Blonay  
Beteiligung: 35 %

Julien Baer  
Sentier des Tollettes 7<sup>E</sup>  
1807 Blonay  
Beteiligung: 10 %

Sébastien Barrillier  
The Address Fountain Views  
Résidence 3402, Down Town  
Dubai  
Beteiligung: 10 %

#### Grundsätze für die Vermögensbewertung

Die Finanzanlagen bestehen aus Aktien, die an der SIX kotiert sind. Diese Wertpapiere werden in der Bilanz zum Marktwert ausgewiesen.

#### Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs

Bis zum 31. Dezember 2021 wurde die reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs in einer einzigen Gesamtkommission verbucht. Seit 2022 wird die Vergütung nach der Art des Ertrags aufgeschlüsselt.

#### 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

2022

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

20



# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### GESAMTRECHNUNG DER SICAV

#### ÜBERBLICK IN ZAHLEN

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Gesamtvermögen - SWISS	<b>495 093 004.19</b>	406 801 281.19
Nettovermögen - SWISS	<b>334 920 591.88</b>	282 422 907.03
Schätzwert der fertigen Bauten - SWISS	<b>480 394 000.00</b>	394 498 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland) - SWISS	<b>1 300 000.00</b>	1 300 000.00
Gesamtvermögen - ENTREPRENEURS	<b>10 771 579.62</b>	5 573 419.68
Nettovermögen - ENTREPRENEURS	<b>8 930 805.31</b>	2 889 937.36

	Teilvermögen	Anzahl Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Netto- inventar- wert pro Aktie CHF	Ausge- schütteter Nettoertrag CHF	Ausge- schütteter Kapital- gewinn CHF	Total CHF
<b>31/12/2022</b>	Swiss	<b>1 771 841</b>	<b>334 916 291.89</b>	<b>189.00</b>	<b>3.40</b>	<b>4.60</b>	<b>8.00</b>
<b>31/12/2022</b>	Entrepreneurs	<b>15 000</b>	<b>8 930 805.31</b>	<b>595.40</b>	<b>402.70</b>	<b>0.00</b>	<b>402.70</b>
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

#### ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBENEN AKTIEN

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	<b>1 518 745</b>	1 518 745
Ausgegebene Aktien	<b>268 096</b>	356 237
Zurückgenommene Aktien	<b>0</b>	0
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	<b>1 771 841</b>	1 518 745

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### GESAMTRECHNUNG DER SICAV – VERMÖGENSRECHNUNG (PER 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Geldbestand	614 484.13	1 313 269.30
Forderungen aus Leistungen	12 914 452.07	7 877 408.25
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	6 019 084.40	397 548.15
Transitorische Aktiven	0.00	0.00
Derivative Finanzinstrumente	0.00	0.00
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	19 548 020.60	9 588 225.70
Finanzanlagen	4 509 548.55	4 960 503.41
Sachanlagen	2 276.14	1 528.11
Immaterielle Vermögenswerte	89 588.53	138 693.65
Grundstücke	481 694 000.00	395 798 000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	486 295 413.22	400 898 725.17
TOTAL AKTIVEN	505 843 433.82	410 486 950.87
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Hypothekarschulden	92 576 719.30	33 152 071.30
Verbindlichkeiten aus Leistungen	80 564.31	113 782.32
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	8 602 245.13	10 443 885.01
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	109 950.00
Transitorische Passiven	1 629 110.00	572 000.00
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	102 998 588.74	44 391 688.63
Langfristige Hypothekarschulden	52 171 500.00	70 693 000.00
Liquidationssteuern	6 821 947.88	10 089 417.84
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	58 993 447.88	80 782 417.84
TOTAL FREMDKAPITAL	161 992 036.62	125 174 106.47
Aktienkapital des Teilvermögens Swiss	177 184 100.00	150 374 500.00
Aktienkapital des Teilvermögens Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	85 099 655.63	66 353 247.16
Gewinnvortrag	63 325 734.74	36 449 712.66
Ertrag des Berichtsjahres	16 741 906.83	30 635 384.58
TOTAL EIGENKAPITAL	343 851 397.20	285 312 844.40
TOTAL PASSIVEN	505 843 433.82	410 486 950.87

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### GESAMTRECHNUNG DER SICAV – ERFOLGSRECHNUNG (01.01. BIS 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
<b>ERTRAG</b>		
Mietzinseinnahmen	15 959 474.53	11 165 396.74
Übrige Mieterträge	248 525.37	33 336.67
Sonstige Erträge	0.00	5.25
Finanzerträge von Stakeholdern	11 206.45	6 715.50
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	4 080 968.71	677 107.30
<b>GESAMTERTRAG</b>	<b>20 300 175.06</b>	<b>11 882 561.46</b>
<b>AUFWAND</b>		
Unterhalt und Reparaturen	605 956.03	397 596.86
Verwaltungsaufwand	2 663 368.60	1 929 654.11
Personalaufwand	988 096.58	824 778.53
Schätzungs- und Prüfaufwand	194 112.65	160 425.27
Sonstige Aufwendungen	855 422.41	631 846.15
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	245 648.55	218 964.12
Wertberichtigung von Finanzanlagen	450 954.86	184 920.38
Hypothekarzinsen	1 224 749.08	1 008 009.65
Bankspesen	25 883.95	9 142.33
Andere Passivzinsen	2 682.48	60 195.39
Direkte Steuern	5 745 874.66	1 558 446.75
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	54 265.15	73 888.57
<b>GESAMTAUFWAND</b>	<b>13 057 015.00</b>	<b>7 057 868.11</b>
<b>NETTOERTRAG</b>	<b>7 243 160.06</b>	<b>4 824 693.35</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	30 945 564.65	402 479.03
<b>REALISIRTER ERFOLG</b>	<b>38 188 724.71</b>	<b>5 227 172.38</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-21 446 817.88	25 408 212.20
<b>GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES</b>	<b>16 741 906.83</b>	<b>30 635 384.58</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>		
Ertrag des Berichtsjahres	38 188 724.71	5 227 172.38
Vortrag des Vorjahres	1 532 762.10	64 952.22
<b>ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG</b>	<b>39 721 486.81</b>	<b>5 292 124.60</b>
Ausgeschüttete Grundstückserträge	12 064 759.40	3 383 426.25
<i>Anteil der Erträge aus Grundstücken im indirekten Besitz (unterliegen der Verrechnungssteuer)</i>	<b>0.00</b>	<i>12 000.00</i>
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	8 150 468.60	375 936.25
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>19 506 258.81</b>	<b>1 532 762.10</b>

# Geprüfter Jahresbericht

2022

## WEITERE INFORMATIONEN

---



# Geprüfter Jahresbericht

2022

## INFORMATIONEN ÜBER DIE SICAV UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

25

### Verwaltungsrat

Dominique Lustenberger - Präsident  
Giordano Coletti - Vizepräsident  
Carmela Gökok - VR-Mitglied  
Sébastien Barrillier - VR-Mitglied

### Geschäftsleitung

Marc-Henri Beausire - Geschäftsleiter  
Julien Baer - Leiter Finanzen  
Giuseppina Witschi - Leiterin Compliance  
Mélanie Bachelard - Leiterin Immobilienverwaltung  
Isabelle Genoud - Leiterin Transaktionen & Entwicklung

### Prüfgesellschaft

KPMG SA  
Esplanade de Pont-Rouge 6  
Case Postale 1571  
1211 Genève 26

### Schätzungsexpertinnen und -experten

Wüest & Partners SA - Vincent Clapasson und Hervé Froidevaux  
Acanthe SA - Caroline Dunst  
D&A architecture et expertises immobilières Sàrl - Denise Dupraz  
CBRE (Geneva) SA : Yves Cachemaille und Laurence Corminboeuf  
Processus Immobilier SA : Michel Grosfillier  
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl : Gilles Vago

### Mietverwaltung Teilvermögen Swiss

Bernard Nicod SA - Lausanne, Vevey, Genf  
Régie Duboux SA - Lausanne  
GRIBI AG - Basel  
Patrimoine Gérance SA - St-Blaise  
Gerama SA - Freiburg  
Wincasa AG - Winterthur

### Depotbank

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

# Geprüfter Jahresbericht

2022

26

## 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-Cashflow-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 3,22 % und 4,61 %. Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens der SICAV abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl Aktien im Umlauf.

## 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.

## 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

## 2022

## ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

### I. Änderungen des Anlagereglements und der Statuten

Der Verwaltungsrat der SICAV informiert die Aktionäre über die Änderungen der Statuten und des Anlagereglements der SICAV, wie sie von der Generalversammlung der SICAV am 3. Oktober 2022 und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 22. November 2022 genehmigt wurden.

Neben der Aktualisierung der Statuten und des Anlagereglements gemäss den neuen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), des Bundesgesetzes über die Finanzinstitute (FINIG) und des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) auf der Basis der neuen Musterdokumente der Asset Management Association Switzerland für Statuten und Anlagereglement wurden folgende materielle Änderungen im Anlagereglement vorgenommen:

#### 1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre (§ 18 des Anlagereglements):

Es wurde beschlossen, die Ausgabekommission auf 4 % des Nettoinventarwerts und die Rücknahmekommission auf 3 % zu erhöhen. Somit haben die Abschnitte 18.1 und 18.2 des Anlagereglements neu folgenden Wortlaut:

„1. Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär eine Ausgabekommission zugunsten des Teilvermögens Entrepreneurs, der Depotbank und allfälliger Vertriebssträger oder anderer Beauftragter im In- und Ausland belastet werden, die insgesamt höchstens 4 % des Nettoinventarwerts beträgt.

2. Bei der Rücknahme von Aktien kann dem Aktionär eine Rücknahmekommission zugunsten des Teilvermögens Entrepreneurs, der Depotbank und allfälliger Vertriebssträger im In- und Ausland belastet werden, die insgesamt höchstens 3 % des Nettoinventarwerts beträgt.“

#### 2. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens (§ 19.6 des Anlagereglements):

Im Rahmen der Anpassungen des Anlagereglements gemäss den neuen gesetzlichen Grundlagen und dem neuen Musteranlagereglement der Asset Management Association Switzerland wird neu präzisiert, dass die SICAV für die im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften geleistete Arbeit eine Kommission erheben kann. Somit hat der Abschnitt 19.6 Bst. a des Anlagereglements neu folgenden Wortlaut:

„6. Die Immobilien-SICAV kann eine Kommission für die Arbeit erheben, die im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten geleistet wird, sofern diese Tätigkeiten nicht von Dritten ausgeübt werden: a) Kauf und Verkauf von Liegenschaften, höchstens 3 % des Kauf- oder Verkaufspreises; (...).“

#### 3. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens (§ 19.7 des Anlagereglements):

Im Rahmen der Anpassungen des Anlagereglements gemäss den neuen gesetzlichen Grundlagen und dem neuen Musteranlagereglement der Asset Management Association Switzerland wird neu präzisiert, dass „die Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern im Zusammenhang mit dem Bau, der Renovation und dem Umbau von Gebäuden (insbesondere marktübliche Planungs- und Architektenhonorare, Gebühren für Baubewilligungen und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) den Gestehungskosten der Immobilienanlagen direkt hinzugerechnet werden.“

#### 4. Verwendung des Erfolgs (§ 22.2 des Anlagereglements)

Im Rahmen der Anpassungen des Anlagereglements gemäss den neuen gesetzlichen Grundlagen und dem neuen Musteranlagereglement der Asset Management Association Switzerland wurde der Abschnitt bezüglich der Verwendung des Erfolgs des Teilvermögens Swiss, das die Ausschüttungspolitik beibehält, entsprechend überarbeitet. Somit hat der Abschnitt 22.2 des Anlagereglements neu folgenden Wortlaut:

„2. Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Berichtsjahres in Schweizer Franken an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Immobilien-SICAV kann darüber hinaus Zwischenausüttungen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages des Teilvermögens oder einer Aktienkategorie können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag eines laufenden Rechnungsjahres und der Gewinnvortrag aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1 % des Nettovermögens eines Teilvermögens oder einer Aktienkategorie betragen und wenn
- der Nettoertrag des laufenden Rechnungsjahres und die vorgetragenen Erlöse aus früheren Rechnungsjahren weniger als eine Rechnungseinheit eines Teilvermögens oder einer Aktienkategorie betragen.“

# Geprüfter Jahresbericht

## 2022

### ANGABEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

#### 5. Anhang zum Anlagereglement

Die Immobilien-SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige, unabhängige Schätzungsexpertinnen und -experten beauftragt:

- Wüest Partner AG, Zweigniederlassung Genf, mit den leitenden Experten Vincent Clapasson und Hervé Froidevaux (bis zum 31. Dezember 2021). Hervé Froidevaux wurde ab dem 1. Januar 2022 durch Philippe Bach ersetzt.
- CBRE (Geneva) SA, Genf, mit den leitenden Experten Yves Cachemaille und Grégoire Crettaz (bis zum 31. August 2021). Grégoire Crettaz wurde ab dem 1. September 2021 durch Laurence Corminboeuf ersetzt.

#### II. Verkauf ohne Eigentumsübertragung

Das Eigentum an der Liegenschaft Avenue Montagibert 26 in Lausanne, die im Februar 2020 für CHF 6'300'000.- auf Termin verkauft worden war, konnte am 1. September 2022 schliesslich übertragen werden. Der Käufer hatte eine Beschwerde gegen die Stadt Lausanne eingelegt, die gemäss dem Gesetz zur Erhaltung und Förderung von Mietliegenschaften (LPPPL) ihr Vorkaufsrecht für das Grundstück geltend gemacht hatte. Das Bundesgericht wies die Beschwerde am 30. Juni 2022 ab, was eine Eigentumsübertragung an die Stadt Lausanne ermöglichte.

#### III. Kapitalerhöhung – Teilvermögen Swiss

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2022 zwei Aktienemissionen für das Teilvermögen Swiss durchgeführt:

	Anzahl ausgegebene Aktien	Anzahl Aktien im Umlauf
Am 30. Juni 2022 ausgegebene Aktien	218 246	1 721 991
Am 20. Dezember 2022 ausgegebene Aktien	49 850	1 771 841
<b>Gesamtzahl der Aktien im Umlauf</b>	<b>268 096</b>	<b>1 771 841</b>

#### IV. Steuerangelegenheiten

Die SICAV hatte im Geschäftsjahr 2017 eine Rückstellung in Höhe von CHF 3.0 Mio. für den Fall gebildet, dass sie die Grundstücksgewinnsteuer hätte zahlen müssen, wenn die Verkäuferin diese nicht entrichtet hätte. Die Liegenschaft wurde Anfang 2022 verkauft und die darauf lastende gesetzliche Hypothek 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.

#### V. Bauland – Rue du Lac 35-37 in Clarens

Das Bauland an der Rue du Lac 35-37 in der Gemeinde Clarens entspricht derzeit nicht den Anlagekriterien nach Art. 86 Abs. 4 KKV und dem Anlagereglement der SICAV, da es noch nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügt. Der Gemeinde Montreux wurde im September 2019 eine Baustudie für eine neue Liegenschaft vorgelegt. Als das Bundesgericht den allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinde Montreux im Juni 2020 stoppte, wurde das Bauprojekt für die neue Liegenschaft von der Gemeinde blockiert. Es kann derzeit keine Projektstudie durchgeführt werden, da die Gemeinde die Informationen betreffend die Ausarbeitung von Nutzungsplänen vom kantonalen Amt für Raumentwicklung bisher nicht erhalten hat.

Comunus SICAV, Clarens

Bericht der Revisionsstelle an die  
Generalversammlung der COMUNUS SICAV, Clarens

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

## **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der Comunus SICAV (die SICAV), bestehend aus dem Teilvermögen Swiss einschliesslich der Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), dem Teilvermögen Entrepreneurs und der Gesamtrechnung (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang), die in der Folge zusammen als „Jahresrechnung“ bezeichnet werden, für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beiliegende Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und dem Anlagereglement.

### **Grundlagen für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts ausführlicher beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten gemäss diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehöriger Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen, den Statuten und dem Anlagereglement. Zudem ist er verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unser Ziel ist es, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Abschlussadressaten beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der SICAV abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

#### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert, das nach den vom Verwaltungsrat festgelegten Vorgaben ausgelegt ist.

Wir bestätigen ausserdem, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolgs des Teilvermögens Swiss und des Bilanzgewinns des Teilvermögens Entrepreneurs dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die Ihnen vorgelegte Jahresrechnung zu genehmigen.

Im Übrigen weisen wir Sie auf die Anmerkung „V. Bauland – Rue du Lac 35-37 in Clarens“ in der Jahresrechnung hin, die sich auf den Besitz eines Grundstücks zum 31. Dezember 2022 bezieht, das nicht den zulässigen Anlagen im Sinne von Art. 86 Abs. 4 KKV und dem Anlagereglement entspricht.

Genf, 14. März 2023

#### **Anhang:**

- **Jahresrechnung, bestehend aus dem Teilvermögen Swiss einschliesslich der Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), dem Teilvermögen Entrepreneurs und der 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