



Jahresbericht

31. Dezember 2023

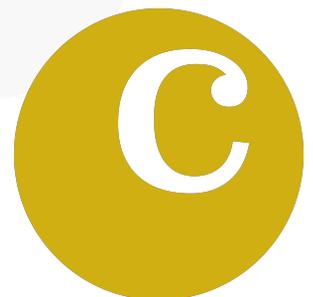
comunus

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier, 1
1815 Clarens
Suisse

Inhalt

Vorwort des CEO	1
Anlagepolitik	3
Marktrückblick	4
Teilvermögen Swiss	7
Eckdaten	7
Finanzergebnisse	8
Geschäftsbericht	9
Vermögensrechnung	16
Erfolgsrechnung	17
Inventar der Liegenschaften	18
Liste der Käufe und Verkäufe von Liegenschaften	20
Aufstellung der Hypothekarschulden	21
Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen, Nebenkosten	22
Liegenschaftenbestand	23
Teilvermögen Entrepreneurs	28
Gesamtrechnung	31
Weitere Informationen	34
Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	38
Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung	39
Bericht der Revisionsstelle	40





Jahresbericht 2023

Vorwort des CEO

1

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Anlegerinnen und Anleger

Die Comunus SICAV feiert dieses Jahr ihr 10-jähriges Jubiläum und wir sind stolz auf das, was wir in den vergangenen zehn Jahren erreicht haben. Mit Bedacht und Umsicht haben wir uns den Herausforderungen gestellt und diese dank unserer Agilität und dem unschätzbaren Sachverstand unserer Mitarbeitenden, die sich tagtäglich für die Entwicklung des Fonds einsetzen, gemeistert.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit den Jahresbericht per 31. Dezember 2023 der Comunus SICAV vorzulegen. Der Fonds erwirtschaftete im Berichtsjahr solide Ergebnisse und die höheren Zinsen beeinflussten den Wert seines Immobilienportfolios nur in begrenztem Ausmass.

Im Zuge von zwei Kapitalerhöhungen nahm der Fonds 2023 insgesamt CHF 32.7 Millionen auf, die ihm den Erwerb von zwei Objekten an ausgezeichneter Lage in den Stadtzentren von Genf und Renens ermöglichten. Im Rahmen seiner aktiven Verwaltungsstrategie konnte er zudem günstige Gelegenheiten nutzen, um Liegenschaften, deren Potenzial voll ausgeschöpft war, zu veräussern und durch rentablere Objekte an vorteilhafteren Standorten zu ersetzen. Diese Strategie hat zum Ziel, die Gesamrendite des Immobilienportfolios stetig zu steigern.

Dank den höheren Mietzinseinnahmen und den 2023 realisierten Veräusserungsgewinnen schlugen wir der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.0 pro Aktie vor. Dieses Ergebnis zeugt von unserem fortwährenden Einsatz, mit dem wir uns bei unseren Anlegerinnen und Anlegern für das uns Jahr für Jahr entgegengebrachte Vertrauen erkenntlich zeigen möchten. Ohne Ihre Unterstützung wäre es uns nicht möglich, unsere Stellung auf dem Immobilienmarkt zu behaupten.

Im Namen des Verwaltungsrates und des gesamten Immobilienverwaltungsteams bedanken wir uns ganz herzlich und versichern Ihnen, dass wir das qualitative Wachstum des Fonds weiter vorantreiben werden.

Marc-Henri Beausire
CEO Comunus SICAV



Kennzahlen SICAV 2023

Anzahl der
Liegenschaften

38

Anzahl der
vermieteten
Wohnungen

781

Durchschnittlicher
Preis CHF pro m²/Jahr
(Wohnbauten)

204.7

Mietausfallrate

1.7%

Gesamtfondsvermögen (CHF)

521 Mio.

Netto fondsvermögen (CHF)

354 Mio.

Performance
seit Auflegung

130.4%

Ausschüttungsrendite

3.3%



Jahresbericht 2023

Anlagepolitik

3

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik des Fonds ist auf den Erwerb von Wohnimmobilien in der Westschweiz mit Fokus auf die Genferseeregion ausgerichtet. Schwerpunktmässig investiert der Fonds in Wohnliegenschaften mit Renovationspotenzial sowie in Umbau- und Aufstockungsprojekte. Er sucht prioritär nach Immobilien an ausgezeichneten Standorten und mit niedrigen Mieten, die möglicherweise in Stand gesetzt werden müssen. Renovationsarbeiten werden jeweils bei normalen Mieterwechseln ausgeführt. Das Immobilienverwaltungsteam achtet dabei besonders auf die Steigerung des Nettoinventarwertes (NAV) und einen dauerhaften Mietertrag.

Wie aus der Zusammensetzung des Immobilienportfolios ersichtlich wird, ist die Anlagestrategie des Fonds hauptsächlich auf die urbanen Gebiete im Kanton Waadt ausgerichtet, wobei der Makro- und der Mikrolage der einzelnen Objekte besondere Beachtung geschenkt wird. Bei der Auswahl der Immobilien wird ein langfristiger Anlagehorizont ins Auge gefasst. Dadurch soll vor allem der Aktionärswert gesteigert werden, indem positive Renditen mit möglichst geringem Risiko generiert werden.

Der Markt für Mietliegenschaften ist von starker Konkurrenz geprägt. Daher geht der Fonds proaktiv vor, indem er seine Anlagen nach strengen Kriterien auswählt und sein Portfolio dynamisch verwaltet, um langfristig einen Mehrwert für seine Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen.

Der gewichtete Quadratmeterpreis seiner Wohnliegenschaften beträgt CHF 204.70 pro Jahr und liegt somit unter dem durchschnittlichen Marktpreis der Region (CHF 284 in Lausanne) und der Gesamtschweiz (CHF 220). Dank der Ausrichtung auf preisgünstige Wohnungen bleiben die Mieter treu und die Mietzinseinnahmen stabil. Zudem stehen die Wohnungen bei einem Mieterwechsel jeweils nur für kurze Zeit leer und können sehr rasch neu vermietet werden. Ausserdem trägt dieses Vorgehen zum guten Verhältnis zwischen Eigentümer und Mietern bei, was wiederum den Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten reduziert. Dies fördert den guten Ruf des Fonds auf dem Immobilienmarkt.

Und nicht zuletzt würden sich die Anlagen des Fonds dank der im Vergleich zu anderen Anbietern günstigen Mieten im Falle einer rückläufigen Wohnungsnachfrage als resilienter erweisen.



Blvd de Grancy 2 / Ouchy 8 / Simplon 1-1bis, LAUSANNE



Jahresbericht 2023

4

Marktrückblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Jahr 2023

Der Konkurs der Silicon Valley Bank hat 2023 eine Schockwelle an den Finanzmärkten ausgelöst, die schliesslich auch den Zürcher Paradeplatz erreichte und zur Übernahme der Credit Suisse durch die UBS führte. Die durch die steigenden Zinsen ausgelöste Panik erschütterte das Vertrauen in den immer globaleren Markt. Die dominante Marktposition des aus der Fusion hervorgehenden neuen Bankenriesen UBS wirft zahlreiche Fragen auf. Mit ihrem umfangreichen Immobilienportfolio kann die UBS inskünftig die Preise erheblich beeinflussen.

Auf der anderen Seite des Globus erlebte China 2023 einen deutlichen Wirtschaftsabschwung, der von einer schweren Immobilienkrise, schwachem Konsum und einem schwierigen Arbeitsmarkt geprägt war. Bisher ist es China nicht gelungen, auf den Wachstumspfad zurückzukehren. Da die Regierung die Probleme nicht angeht, stagniert die Wirtschaft weiter und es droht eine Deflation. Auch die Börsen wurden in Mitleidenschaft gezogen und der MSCI China verlor mehr als 15 %. China ist ein wichtiger Handelspartner der Schweiz. Die umfangreichen Warenexporte ins Reich der Mitte nehmen in der Schweizer Handelsbilanz einen grossen Stellenwert ein. Daher müssen wir die konjunkturelle Entwicklung in China genau beobachten.

Die Weltwirtschaft erholt sich allmählich von den Folgen der Pandemie und den Auswirkungen eines Krieges, dessen Ende vorläufig allerdings nicht absehbar ist. Die amerikanische Notenbank FED hat das Zielband für ihren Leitzins im Dezember bei 5,25 % bis 5,50 % belassen, um die hartnäckige Inflation zu bekämpfen. Der Markt geht inzwischen von einer sanften Landung der amerikanischen Wirtschaft aus, also von einem Rückgang der Inflation ohne Rezession. Auch die europäische Zentralbank (EZB) hat ihre drei wichtigsten Leitzinssätze seit Oktober bei 4,00 %, 4,50 % und 4,75 % beibehalten, um die von den steigenden Energiepreisen angeheizte Inflation abzuschwächen. Die Schweiz steht mit einer durchschnittlichen jährlichen Teuerungsrate von 2,1 % (BFS) im Vergleich besser da. Deshalb hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins nicht erhöht sondern bei 1,75 % belassen.

Gegenwärtig beobachtet die Währungshüterin die Preisentwicklung genau und stellt eine mögliche Senkung der Leitzinsen in naher Zukunft in Aussicht. Nach Angaben des SECO wuchs das Bruttoinlandprodukt (BIP) der Schweiz im 4. Quartal moderat (+0,3 %) und zeigt damit eine geringfügige Konjunkturerholung an, in einer Zeit, die durch die Ungewissheit bezüglich der künftigen geldpolitischen Entscheidungen geprägt ist. Die Lage am Arbeitsmarkt bleibt laut SECO günstig mit einer durchschnittlichen jährlichen Arbeitslosenquote von 2 %, dem tiefsten Satz seit 2001. Die stabile Beschäftigungslage stärkt das Vertrauen der Haushalte und stützt damit den Immobilienmarkt. Allerdings haben die Unternehmen immer noch Schwierigkeiten, qualifizierte Arbeitskräfte einzustellen, da mehr Menschen aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden als neue hinzukommen.

Was die demografische Entwicklung anbelangt, wird die Bevölkerung laut dem mittleren Szenario, das vom Bundesamt für Statistik (BFS) für den Zeitraum 2022-2050 erstellt wird, allein im Kanton Waadt um 29,7 % wachsen. Die Schweiz zieht aufgrund der ausgezeichneten Lebensbedingungen zudem zahlreiche Menschen aus dem Ausland an. Dieser Trend wurde in jüngster Zeit durch die internationalen Geschehnisse verstärkt, unter anderem durch den Krieg in der Ukraine, der mehr als 60'000 ukrainische Flüchtlinge in die Schweiz getrieben hat.

Insgesamt bestätigt die makroökonomische Analyse ein günstiges Umfeld für das Immobiliengeschäft mit positiven Trends auf allen Ebenen und soliden Fundamentaldaten in der Schweiz. Dazu zählen das BIP-Wachstum, die günstige Bevölkerungsentwicklung und die begrenzte Arbeitslosigkeit, die allesamt für die Verwaltung des Immobilienportfolios äusserst zuversichtlich stimmen. Infolge der Erwartungen, dass die verschiedenen Zentralbanken ihre Leitzinsen senken oder zumindest nicht weiter anheben würden, war zum Jahresende eine allgemeine Erholung an den Märkten zu beobachten.

Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und in Osteuropa gilt es, die Entwicklung der Energiepreise und ihre Auswirkungen auf den Immobiliensektor genau im Auge zu behalten.



Jahresbericht 2023

Marktrückblick

5

Immobilienmarkt

In der Schweiz herrscht nach wie vor eine starke Wohnungsnachfrage. Laut Prognose des BFS wird die Zahl der Schweizer Privathaushalte bis 2050 auf 4.7 Millionen steigen (gegenüber rund 4 Millionen im Jahr 2022). Dieser Anstieg ist zum einen auf das Bevölkerungswachstum und zum anderen auf den positiven Migrationsaldo zurückzuführen.

Dieser starken Nachfrage steht jedoch ein begrenztes Angebot gegenüber. Das heisst, dass die Schweiz gegenwärtig nicht in der Lage ist, die Nachfrage nach Wohnraum vollständig zu befriedigen. Es herrscht Wohnungsmangel. Laut BFS lag die Leerwohnungsziffer im Juni 2023 schweizweit bei 1,15 %. Davon sind auch die ländlicheren Kantone betroffen, wie beispielsweise der Kanton Freiburg, wo seit dem 1. Januar 2024 wieder die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags gilt. Die Wohnungsnot wird durch die schwächelnde Baubranche verschärft, die nicht nur unter den steigenden Kosten leidet, sondern auch Schwierigkeiten hat, qualifizierte Arbeitskräfte zu finden. Hinzu kommen die langwierigen Verfahren zur Einholung von Baubewilligungen, die oft durch mehrfache Einsprachen aus der Bevölkerung noch weiter in die Länge gezogen werden. Auch wenn sich nicht alle Immobilienentwickler durch die zahlreichen Hindernisse von ihren Vorhaben abbringen lassen, bedeutet das für die übrigen dennoch, dass es übermässig lange dauert, ein Bauvorhaben zu verwirklichen.

Der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) stieg im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um 1,1%. Gegenüber dem gleichen Quartal im Vorjahr betrug die Teuerung 1,2%. Laut Angaben des Bundesamtes für Statistik (BFS) stiegen die Preise von Einfamilienhäusern im letzten Jahr durchschnittlich um 1,9% und die Preise von Eigentumswohnungen um durchschnittlich 2,4%. Der Mietpreisindex (MPI) verzeichnete einen Anstieg von 1,6% gegenüber dem Vorjahr.

Der Markt für Büroimmobilien befindet sich mit der zunehmenden Verbreitung von Teleheimarbeit weiterhin im Wandel. Dieser führt zu einer Anpassung des Flächenbedarfs und zu potenziellen Einsparungen.

Die vollen Auswirkungen der Teleheimarbeit auf den Büroflächenmarkt werden sich in den kommenden Jahren erst richtig zeigen. Die Folgen der Zinserhöhung durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) zeigten ihre Wirkung im Laufe des Jahres 2023 in einer leichten Korrektur der Preise für Renditeobjekte. Für opportunistische Immobilien-anleger ergab sich daraus die Gelegenheit, Objekte mit höheren Renditen zu erwerben. Nachdem der hypothekarische Referenzzinssatz im vergangenen Dezember auf 1,75% erhöht wurde, kann die Teuerung auf die Mieten überwälzt werden, was es ermöglicht, die Preiskorrektur zu kompensieren.

Die nicht kotierten Immobilienfonds vermochten sich angesichts der zahlreichen Herausforderungen 2023 gut zu behaupten. Mehrere Fonds führten Kapitalerhöhungen durch, so auch die Comunus SICAV, die im Juni und im Dezember 2023 neue Anteile ausgab und dabei insgesamt CHF 32.7 Millionen frisches Kapital einsammelte.

Der Trend am Immobilienmarkt zeigt, dass die Branche den widrigen Bedingungen erfolgreich die Stirn bietet. Die Fundamentaldaten in der Schweiz werden von einer steigenden Nachfrage aufgrund einer ständig wachsenden Bevölkerung gestützt. Die Zukunftsprognosen zeigen in die gleiche Richtung bei anhaltend moderatem Angebot. 2023 war unser Team stark gefordert, doch es hat bewiesen, dass es mit seiner proaktiven Strategie auch in einem eher flauen konjunkturellen Umfeld in der Lage ist, den Fonds effizient zu verwalten. Wir sind für 2024 sehr zuversichtlich, denn der Markt setzt auf sinkende Zinsen, was das Interesse der Anleger für Immobilienanlagen wieder wecken wird.



Teilvermögen Swiss





Jahresbericht 2023

Kennzahlen

7

ÜBERBLICK IN ZAHLEN		31.12.2023	31.12.2022
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	521 387 721.91	495 093 004.19
Nettovermögen – SWISS	CHF	354 193 716.20	334 920 591.88
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	506 694 000.00	480 394 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland)	CHF	1 270 000.00	1 300 000.00

WERTENTWICKLUNG	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Seit Auflegung der SICAV ²
Comunus	17.77%	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	130.35%
SXI Real Estate Funds Index ¹	4.18%	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	64.11%

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31.12.23	1 951 254	354 193 716.20	181.50	4.35	1.65	6.00
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

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	1.70%	2.98%
Fremdfinanzierungsquote	29.95%	30.05%
Fremdkapitalquote	32.07%	32.35%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.92%	56.86%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) ³	0.87%	0.99%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (NAV))	1.30%	1.50%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.46%	3.26%
Ausschüttungsquote ⁴	99.77%	44.10%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.69%	1.67%
Agio/Disagio	n/a	n/a
Anlagerendite	0.10%	1.98%
Ausschüttungsrendite	3.31%	4.23%

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 SWIT werden die ausgeschütteten Dividenden mitberücksichtigt.

² Kumulierte Performance vom 08.04.2013 bis 31.12.2023

³ Fondbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) findet keine Anwendung.

⁴ Der Ausschüttungskoeffizient berücksichtigt die realisierten Gewinne nicht. Er würde 80,81% (2023) und 44,10% (2022) betragen, wenn sie berücksichtigt würden.



Jahresbericht 2023

8 Finanzergebnisse

Finanzielle Performance

Am Ende des Berichtsjahres betrug das Gesamtvermögen des Fonds CHF 521 Millionen (+5.3%) und sein Nettovermögen belief sich auf CHF 354 Millionen (+5.8%).

Die Mietzinseinnahmen wuchsen von CHF 16.2 Millionen im Vorjahr auf CHF 19.2 Millionen im Berichtsjahr und verzeichneten somit eine markante Steigerung von 22.3%. Der Aufwand erhöhte sich vor allem infolge der höheren Zinsbelastung um CHF 0.9 Millionen (+8.1%) und blieb damit gut unter Kontrolle.

Im Ergebnis wuchs der Nettoertrag aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios (ohne Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien) um 55.3% auf CHF 7.6 Millionen.

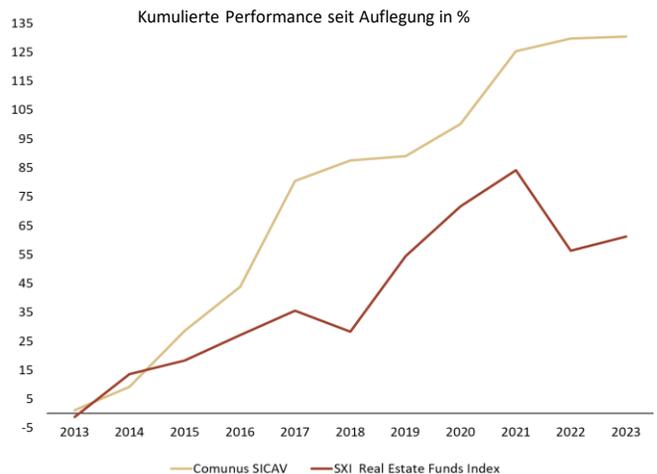
Der Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien lag mit CHF 0.9 Millionen 2023 unter der Vorjahreszahl von CHF 4.1 Millionen. Somit ergibt sich für 2023 ein Nettoertrag von CHF 8.5 Millionen, was gemessen am Immobilienertrag einer Rendite von 2.40% entspricht.

Die EBIT-Marge stieg auf 62.9% gegenüber 56.86% im Vorjahr.

Die positive Performance ist hauptsächlich der aktiven Portfolioverwaltung (Käufe-Verkäufe) zu verdanken, durch welche die Bruttorendite des Portfolios auf 4.39% erhöht werden konnte. Auch der Rückgang der Leerstandsquote und die Verringerung der Verwaltungskosten haben das Jahresergebnis 2023 positiv beeinflusst.

Die Comunus SICAV verkaufte 2023 insgesamt 4 Liegenschaften und 5 Stockwerkeigentumseinheiten und realisierte dabei einen Kapitalgewinn (nach Steuern) in Höhe von CHF 6.0 Millionen.

Zusammen mit dem Netto-ertrag ergibt sich somit für 2023 ein realisierter Erfolg von CHF 14.5 Millionen, d.h. eine Rendite von 4.1%. Somit ist der Fonds in der Lage, eine Dividende von CHF 6.0 pro Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.3%. Bei einer Ausschüttungsquote von 80.8% verbleiben CHF 2.8 Millionen, die den Reserven zugeführt werden, welche nunmehr CHF 20.9 Millionen betragen und ein Finanzpolster für die kommenden Geschäftsjahre bilden, auf das der Fonds bei Bedarf zurückgreifen kann. Die höheren Diskontierungssätze, welche die Schätzungs-experten bei der Bewertung der Liegenschaften angewandt haben, beeinflussten den Wert des Portfolios nur geringfügig. Die höheren Mietzinseinnahmen infolge der beiden Erhöhungen des hypothekarischen Referenz-zinssatzes und die bei den Entwicklungsprojekten erzielten Fortschritte zeugen von der Resilienz des Fonds in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.





Jahresbericht 2023

Geschäftsbericht – Käufe & Verkäufe

2023 erworbene Objekte

Die Liegenschaft am Chemin de la Batelière 4 in Lausanne wurde im Dezember 2022 auf Termin gekauft und ging per 1. Februar 2023 ins Fondsportfolio über. Sie umfasst 11 Wohnungen mit 3 bis 5 und mehr Zimmern und eine Geschäftsfläche von 235 m². Sie befindet sich an sehr guter Lage, in der Nähe des Theaters von Vidy. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Umkreis von weniger als einem Kilometer vorhanden. Die Mietzinseinnahmen der Liegenschaft belaufen sich gegenwärtig auf CHF 480'693. Es ist vorgesehen, die Wohnungen bei Auslaufen der Mietverträge als Stockwerkeigentum zu verkaufen und so einen erheblichen Mehrwert auf den Einstandspreis des Objekts zu erwirtschaften. Die ersten drei Einheiten wurden im Januar 2024 verkauft.

Die zweite Akquisition wurde am 3. Juli 2023 getätigt. Es handelt sich um ein Gebäude an der Rue de Lausanne 71/73/Clos 6 in Renens. Das Objekt umfasst 72 Wohnungen mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern, 3 Geschäftslokale, 1 Büro und Lagerräume. In der Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und die öffentlichen Verkehrsmittel sind leicht erreichbar. SBB-Bahnhof und Bushaltestelle sind weniger als 1.4 km entfernt. Bis 2026 wird das Quartier zudem durch die geplante Tramlinie weiter für den öffentlichen Verkehr erschlossen. Es ist vorgesehen, die auf 22,3% geschätzte Mietreserve auszuschöpfen, indem die Wohnungen jeweils bei Mieterwechsel renoviert werden. Gegenwärtig fliessen dem Fonds aus dieser Liegenschaft Mietzinseinnahmen in Höhe von CHF 1.74 Millionen zu. Bei einem Kaufpreis von CHF 36.5 Millionen ergibt sich eine Bruttorendite von 4.8%.

Zum Jahresende erwarb der Fonds ein weiteres Objekt am Quai Capo d'Istria 13 in Genf. Auch bei dieser Liegenschaft wird dieselbe Renovationsstrategie verfolgt. Die gegenwärtigen Mieten liegen rund 52.4% unter den gängigen Marktmieten, sodass eine erhebliche Mietreserve vorhanden ist. Das Gebäude umfasst 24 grosszügige und mehrheitlich 4-Zimmer-Wohnungen (Gesamtwohnfläche 2000m²) und weist keine Leerstände auf. Es befindet sich am Ufer der Arve und ist von einer Aussenanlage umgeben.

Es ist mit den ÖV bequem zu erreichen. Ganz in der Nähe befinden sich verschiedene Infrastrukturen, wie das Universitätsspital, Geschäfte und Restaurants. Der Kaufpreis betrug CHF 13.9 Millionen und die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 554'269. Dies entspricht einer Bruttorendite von 4.0%.

Die letzte Akquisition war der Terminkauf einer Liegenschaft mit gemischter Nutzung an der Avenue du Simplon 50 im Herzen von Vevey für CHF 14.5 Millionen. Beim Kauf lag die Bruttorendite dieses Objekts bei 5.5%. Es bietet Potenzial zur Nutzungsänderung der Büroflächen in Wohnraum.

Die Akquisitionen des Fonds zeigen, dass das Verwaltungsteam in der Lage ist, Liegenschaften mit einzigartigen Vorzügen ausfindig zu machen. Ihre strategischen Standorte und hohen Mietreserven sind hervorragende Voraussetzungen für die Wertschöpfung innerhalb des Fondsportfolios.



Quai Capo D'Istria 13, GENEVE



Jahresbericht 2023

10 Geschäftsbericht – Käufe & Verkäufe

2023 verkaufte Liegenschaften

Im Rahmen der aktiven Portfolioverwaltungsstrategie wurden mehrere Liegenschaften verkauft. Hinter jedem Verkauf einer Bestandsliegenschaft liegt die Absicht, neue Objekte zu erwerben, die zur Steigerung der Gesamtrendite des Portfolios beitragen.

Wir verkauften ein 2021 erworbenes Gebäude an der Alten Landstrasse 9 in Oberrieden für CHF 4.15 Millionen. Grund für den Verkauf war der Standort der Liegenschaft, der nicht mehr mit der auf die Genferseeregion ausgerichteten Strategie des Fonds im Einklang war. Aus demselben Grund verkauften wir auch die Liegenschaft an der Friedhofstrasse 16-15 in Birsfelden und lösten dabei CHF 6.85 Millionen. Mit diesen beiden Veräusserungen realisierten wir einen Kapitalgewinn von 7% auf den gesamten Einstandspreis.

Beim Verkauf der Liegenschaft 26-28 Eysins in Nyon erzielten wir einen Kapitalgewinn von 28% gegenüber dem Einstandspreis. Damit hebt sich diese Transaktion deutlich von den übrigen 2023 getätigten Verkäufen ab. Wir hatten das Objekt 2015 für CHF 15.0 Millionen erworben, 2021-2022 vollständig renoviert und im September 2023 für CHF 22.5 Millionen verkauft.

Die vierte Liegenschaft, die wir 2023 verkauften, war das Gebäude an der Adresse Centre 32 in Corminboeuf im Kanton Freiburg. Diese Immobilienanlage entsprach nicht mehr unseren Vorgaben bezüglich der Mindestgrösse unserer Investitionen. Der Verkaufspreis betrug CHF 2.8 Millionen (Kaufpreis: CHF 2.57 Millionen).

Mit dem Ziel, die Gesamtqualität des Immobilienportfolios der SICAV zu verbessern, unterzeichneten wir den Vertrag zum Verkauf auf Termin im Jahr 2024 der Geschäftliegenschaft an der Place Bel-Air 8 in Nyon. Der Verkaufspreis beträgt CHF 10.0 Millionen und liegt über dem vom Schätzungsexperten vor Abschluss des Geschäftsjahres 2023 bestimmten Marktwert von CHF 9.6 Millionen. Da die Mietreserve bereits voll genutzt war, wies die Liegenschaft kein weiteres Wertschöpfungspotenzial mehr auf.

CHF 507 964 000

*Verkehrswert des
Portfolios*

CHF 19 817 712

*In Rechnung gestellte
Mieten¹*

4.39%

*Brutto-
rendite²*

¹Die angegebenen Mietzinseinnahmen enthalten auch die in Rechnung gestellten Mieten für Liegenschaften, die der Fonds nicht das ganze Jahr gehalten hat.

²Die zum Verkauf bestimmten Gebäude mit Stockwerkeigentum wurden bei der Berechnung der Bruttorendite des Portfolios nicht berücksichtigt.



Jahresbericht 2023

Geschäftsbericht – Käufe & Verkäufe

2023 verkaufte Stockwerkeigentum (SWE)

Das dynamische Geschäft im Bereich des Stockwerkeigentums zeugte von der Widerstandsfähigkeit des Marktes für Eigentumswohnungen.

Wir unterzeichneten 2023 den Vertrag zum Verkauf von zwei SWE-Einheiten mit Garagenbox am Chemin de Blonay 2 in Vevey. Die Transaktion wird 2024 für einen Gesamtpreis von CHF 2.7 Millionen abgewickelt werden. Dies sind die zwei ersten SWE-Einheiten in diesem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, welches der Fonds in Zusammenarbeit mit der Stadt Vevey renoviert und zu Stockwerkeigentum umgebaut hat.

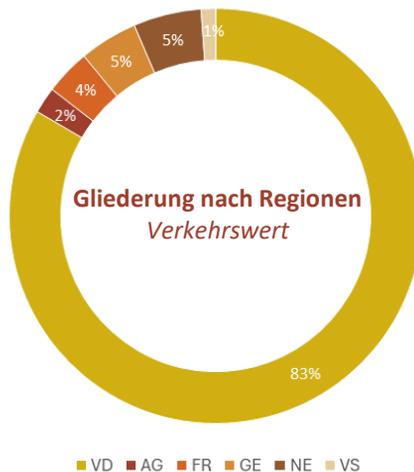
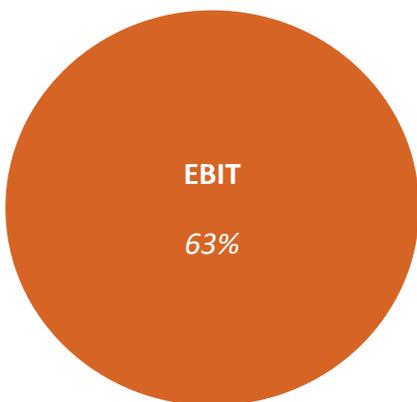
Des Weiteren verkauften wir zwei Eigentumswohnungen an der Rue du Centre 1 in Montreux. Die erste dieser beiden Transaktionen erfolgte 2023 zum Preis von CHF 770'000. Der Abschluss der zweiten Transaktion zum Preis von CHF 980'000 ist für 2024 vorgesehen. Somit bleibt in dieser Liegenschaft nur noch eine Einheit zu verkaufen.

In dem gegenwärtig vermieteten Objekt an der Avenue du Mont-d'Or 33 in Lausanne wurden zwei SWE-Einheiten frei und zum Jahresende 2023 verkauft. Die Transaktion, die auch zwei Aussenparkplätze umfasste, wurde zum Gesamtpreis von CHF 2.58 Millionen abgewickelt.

Zudem unterzeichneten wir den Vertrag zum Verkauf von 4 SWE-Einheiten (3 Wohnungen und ein Handwerksatelier) und drei Aussenparkplätzen am Boulevard St-Martin 15 in Vevey. Der gesamte Verkaufspreis beläuft sich auf CHF 3.07 Millionen, wovon CHF 0.84 Millionen im Juni 2024 realisiert werden. Somit bleibt in dieser Liegenschaft nur noch eine Einheit zu verkaufen.

Zum Jahresende 2023 unterzeichneten wir den Vertrag zum Verkauf von drei Eigentumswohnungen mit zwei Garagen, vier Innen- und zwei Aussenparkplätzen am Chemin de la Batelière 4 in Lausanne für CHF 6.2 Millionen. Die Eigentumsübertragung wird am 3. Januar 2024 erfolgen. Die 12 Eigentumswohnungen dieses Gebäudes, das der Fonds 2023 erworben hat stossen bei den Käufern auf grosses Interesse.

Die Mieter werden über die geplanten Verkäufe umfassend informiert und erhalten die Gelegenheit, die Wohnungen zum Vorzugspreis zu erwerben, falls sie es wünschen. Sie müssen die Wohnungen keinesfalls gegen ihren Willen verlassen.



12 Geschäftsbericht – Renovationen & Entwicklungsprojekte

Renovationen

Bei jedem Mieterwechsel werden die Wohnungen systematisch renoviert. Dadurch verbessert sich die Wohnqualität und die Mietzinseinnahmen steigen.

Unser Immobilienverwaltungsteam hat 2023 die komplette Renovation von sechs Wohnungen erfolgreich abgeschlossen. Die für diese Renovationsarbeiten aufgewendeten Kosten belaufen sich insgesamt auf CHF 340'000 und ihre Rentabilität wird auf durchschnittlich 18% geschätzt. Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Frist, während der die Mieten nicht erhöht werden dürfen, gilt bei Mietverträgen für die renovierten Wohnungen eine durchschnittliche Mietzinserhöhung von 114%. Sieben weitere Wohnungen wurden teilrenoviert, um den Wohnkomfort für die Mieter zu verbessern

Entwicklungsprojekte

Lausanne – Chemin de Montolivet 19

Im ersten Quartal 2024 wird der neue Nutzungsplan für das Mont-Olivet-Areal, dem die Stadt Lausanne gutgeheissen hat, öffentlich ausgeschrieben. Im Rahmen der Nutzungsänderung des Areals zum Wohnquartier sollen die bestehenden Gebäude renoviert und zwei neue Gebäude erstellt werden. Es ist geplant, die Wohnungen mehrheitlich als Stockwerkeigentum zu verkaufen.

Bei der Realisierung dieses innovativen Bauvorhabens werden wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Kriterien berücksichtigt. Dabei wird hauptsächlich darauf geachtet, die natürliche Beschaffenheit des Geländes zu erhalten sowie den Durchgang für Fussgänger zu erleichtern und Wege für sanfte Mobilität zu schaffen.



Geschäftsbericht – Renovationen & Entwicklungsprojekte

Entwicklungsprojekte

Lausanne – Chemin de Boston 25

Das Objekt liegt in einem Stadtviertel von Lausanne, das sich gegenwärtig stark entwickelt. Bei seinem Erwerb im Jahr 2022 war das Gebäude in sehr schlechtem Allgemeinzustand. Im Rahmen umfassender Renovations- und Umbauarbeiten soll der 3. Stock in fünf Wohnungen umgebaut werden, wodurch sich die Mietzinseinnahmen um 22.4% erhöhen werden.

Zudem ist eine energetische Sanierung geplant, bei der die Gebäudehülle isoliert, das Dach erneuert, die Fenster ausgetauscht und eine PV-Anlage eingebaut wird. Damit leistet der Fonds einen Beitrag zur Sanierung und Aufwertung des Quartiers. Die Baubewilligung wurde Anfang 2024 bei der Stadt Lausanne beantragt.

Thônex - Rue de Genève 140

Diese Liegenschaft befindet sich in einem belebten Quartier von Thônex am Stadtrand von Genf. Durch die geplante Aufstockung wird eine Bruttorendite von 5,8% erzielt. Des Weiteren ist vorgesehen, im Rahmen einer Fassadenrenovation Balkone und Loggias zu schaffen, die den Wohnkomfort für die Mieter verbessern, das Dach zu isolieren und weitere energetische Sanierungsmassnahmen durchzuführen, die zur Wertsteigerung des Objekts beitragen. Das Ausschreibungsverfahren für die Aufwertung dieses Objekts begann Anfang Juli 2023 und derzeit wird die Baugenehmigung eingeholt.

Vevey - Chemin du Dévin 1-3-5

Die Baubewilligung für die Renovation der 22 gegenwärtig leer stehenden Wohnungen wurde erteilt und die Wohnungen sollen so bald wie möglich wieder zur Vermietung bereitstehen. Um den Bewohnern mehr Lebensqualität zu bieten, ist ausserdem eine Neugestaltung der Grünflächen in Zusammenarbeit mit der Stadt vorgesehen, einschliesslich der Schaffung eines Spielplatzes anstelle der früheren Parkplätze. Die Arbeiten wurden im Januar 2024 in Angriff genommen.



Projet de développement – Chemin de Boston 25, LAUSANNE

14 Geschäftsbericht – Nachhaltigkeitsansatz

Nach Angaben des Bundesamts für Energie (BFE) ist der Immobiliensektor in der Schweiz für fast 40% des Endenergieverbrauchs verantwortlich.

Als Reaktion auf die Ziele des Bundes, die Emissionen des Immobilienbestands bis 2050 drastisch zu reduzieren, hat die AMAS mehrere Richtlinien und Empfehlungen für ein nachhaltiges Asset Management herausgegeben und u. a. die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds veröffentlicht, die mehr Transparenz für die Investoren schaffen sollen.

Die Comunus SICAV ist sich der erheblichen Auswirkungen des Immobiliensektors auf die Umwelt und ihrer Verantwortung hinsichtlich der globalen ökologischen Herausforderungen durchaus bewusst, auch wenn sie keine explizite Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt.

Daher legt sie in diesem Jahresbericht erstmals ihre umweltrelevanten Kennzahlen offen und leistet damit einen Beitrag zur Schaffung eines einheitlichen Bezugsrahmens für die Immobilienbranche. Der Bericht enthält Angaben zu folgenden Kennzahlen des Immobilienportfolios: Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen.

Dynamische und kollaborative Umsetzung

2022 beauftragte Comunus die Firma Wüest & Partner AG mit einer umfassenden Analyse zur Nachhaltigkeit des Immobilienbestands des Fonds, um den Investitionsbedarf zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen zu ermitteln.

Aufgrund dieser Analyse wurden die Budgets für Gebäuderenovationen angepasst, um auch den Investitionen zur energetischen Sanierung von Gebäudehüllen und Wärmeerzeugungssystemen Rechnung zu tragen.

Im Laufe des Jahres 2023 wurden bei den Hausverwaltungen die anhand der Verbrauchsabrechnungen ermittelten tatsächlichen Verbrauchsdaten für Heizung, Wasser und Allgemeinstrom eingeholt.

Diese Daten sind nun auf jährlicher Basis verfügbar und werden es ermöglichen, den Fortschritt des Portfolios bei der Reduzierung von Emissionen im Zeitverlauf zu messen.

Mit einem Abdeckungsgrad von 80 % liefert der Fonds dem Markt und den Investoren somit transparente Angaben zu seinen Auswirkungen auf die Umwelt.

Fortlaufende Weiterbildung, um den Erwartungen der Anlegerinnen und Anleger gerecht zu werden

Parallel dazu ist unser Immobilienverwaltungsteam darauf bedacht, sich durch laufende Weiterbildung die erforderlichen Fachkenntnisse anzueignen, um die Fondsimmobilien nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu verwalten. Die Teilnahme an entsprechenden Fortbildungskursen wird daher unterstützt. Zusammen mit unseren Partnerunternehmen organisieren wir Seminare zum Thema energetische Gebäudesanierung, bei denen vor allem auch die besonderen Herausforderungen solcher Vorhaben besprochen werden. Um die ambitionierten Klimaziele 2050 des Bundes zu erreichen, müssen Schweizer Immobilienbesitzer die gegenwärtigen und zukünftigen gesetzlichen Auflagen zur energetischen Gebäudesanierung erfüllen.

Es gilt zu beachten, dass die Comunus SICAV alles daran setzt, im Einklang mit diesen Klimazielen zu handeln, auch wenn sie zurzeit nicht als nachhaltiger Fonds im Sinne des Gesetzes gilt. Im Anlagereglement des Fonds ist keine Mindestallokation in nachhaltige Investitionen festgelegt.

Der Ansatz von Comunus ist auf die progressive Integration nachhaltiger Geschäftspraktiken ausgerichtet, was für die SICAV eine Herausforderung darstellt aber auch Chancen bietet.



Jahresbericht 2023

Geschäftsbericht – Nachhaltigkeitsansatz

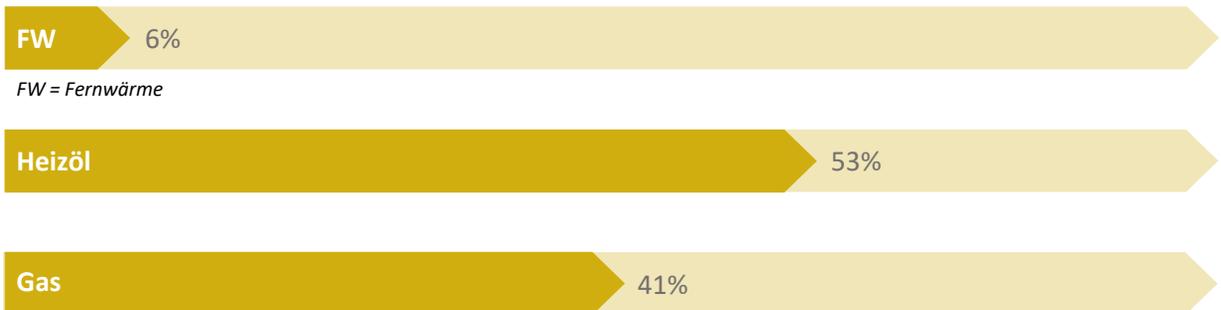
15

Herkunft der in den Liegenschaften der Comunus SICAV verbrauchten Energie

Der prozentuale Anteil der einzelnen Energieträger am Energieträgermix des Liegenschaftenbestands* präsentiert sich folgendermassen:

Energiequellen für die Beheizung der Liegenschaften von Comunus (31.12.2023)

*Erfasst werden die Bestandsliegenschaften



Übersicht

Der Fonds weist für das Berichtsjahr folgende Zahlen zu Energieverbrauch und THG-Emissionen aus:

Angaben zu Energieverbrauch und THG-Emissionen*	31.12.2023
Energiebezugsfläche (m ²)*	78 394
Energieverbrauch: Allgemestrom, Heizung, Warmwasser (in MWh)	11 027
Energieintensität (KWh/m ²)	141
THG-Emissionen (kg CO ₂ -Äq) – Scope 1 und 2	1 944 954
Emissionsintensität (kg CO ₂ -Äq/m ²)	24.8

Die Angaben zu Energieverbrauch und Emissionen wurden nicht geprüft.

*Gebäude im Umbau, im Laufe des Berichtsjahres getätigte Transaktionen, Bauland und Liegenschaften im Stockwerkeigentum wurden nicht berücksichtigt.

* Bei einem Abdeckungsgrad von 80%





Jahresbericht 2023

16 TEILVERMÖGEN SWISS - VERMÖGENSRECHNUNG (PER 31.12.)

AKTIVEN	2023 CHF	2022 CHF
Bankguthaben auf Sicht	1 410 570.39	598 467.49
Wohnbauten	167 476 000.00	198 245 000.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	39 373 000.00	15 345 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	210 862 000.00	219 572 000.00
Gemischte Bauten	88 983 000.00	47 232 000.00
Bauland	1 270 000.00	1 300 000.00
Total der Grundstücke	507 964 000.00	481 694 000.00
Übrige Aktiven	12 013 151.52	12 800 536.70
TOTAL FONDSVERMÖGEN	521 387 721.91	495 093 004.19

PASSIVEN

Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	89 018 367.30	92 576 719.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10 260 131.79	8 602 245.13
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	63 091 500.00	52 171 500.00
TOTAL DER VERBINDLICHKEITEN	162 369 999.09	153 350 464.43
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	359 017 722.82	341 742 539.76
Geschätzte Liquidationssteuern	-4 824 006.62	-6 821 947.88
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	354 193 716.20	334 920 591.88

VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS

Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	334 920 591.88	282 422 907.03
Ausschüttung	-14 174 728.00	-3 759 362.50
Saldo aus dem Aktienverkehr	31 746 148.66	45 556 008.47
Gesamterfolg	1 701 703.66	10 701 038.88
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	354 193 716.20	334 920 591.88

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	181.50	189.00



Jahresbericht 2023

TEILVERMÖGEN SWISS - ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

17

	2023 CHF	2022 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	19 502 579.88	15 959 474.53
Übrige Mieterträge	315 132.16	248 525.37
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	945 035.85	4 080 968.71
GESAMTERTRAG	20 762 747.89	20 288 968.61
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	2 787 395.62	1 224 749.08
Sonstige Passivzinsen	3 841.25	2 682.48
Unterhalt und Reparaturen	761 633.63	605 956.03
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	2 101 049.54	1 979 159.20
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	914 344.98	805 209.40
Direkte Steuern	1 975 277.52	2 527 923.81
Schätzungskosten	90 846.55	74 038.75
Audit-kosten	124 082.00	99 763.90
Bankspesen	22 368.25	25 883.95
Sonstige Aufwendungen	114 415.95	299 300.35
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	2 890 000.00	3 394 956.00
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	345 143.39	245 648.55
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	125 150.00	54 265.15
GESAMTAUFWAND	12 255 548.68	11 339 536.65
NETTOERTRAG	8 507 199.21	8 949 431.96
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste	5 980 529.33	23 198 424.80
REALISIRTER ERFOLG	14 487 728.54	32 147 856.76
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste	-12 786 024.88	-21 446 817.88
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	1 701 703.66	10 701 038.88
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
Realisierter Erfolg	14 487 728.54	32 147 856.76
Vortrag des Vorjahres	18 115 953.50	142 824.74
Vorgetragene Grundstückserträge	27 232.92	72 931.21
Vorgetragener Kapitalgewinn	18 088 720.58	69 893.53
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	32 603 682.04	32 290 681.50
Ausgeschüttete Grundstückserträge	8 487 954.90	6 024 259.40
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	3 219 569.10	8 150 468.60
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	20 896 158.04	18 115 953.50



Jahresbericht 2023

18

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

WOHNBAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	14 281 382.36	18 780 000.00	773 242.65	4.1%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	23 970 612.84	39 470 000.00	1 454 563.15	3.8%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 120 527.25	5 156 000.00	229 822.00	4.5%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ²	10 891 305.40	11 880 000.00	394 110.00	5.0%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 787 940.83	10 450 000.00	463 779.50	4.7%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 214 865.10	9 180 000.00	412 859.50	4.7%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 279 582.75	9 350 000.00	423 684.00	4.6%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 477 625.65	10 490 000.00	461 843.15	4.4%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 751 309.25	5 769 000.00	261 432.50	4.9%
Rue de Genève 140, Thônex	8 464 636.10	8 084 000.00	317 584.50	4.0%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 121 688.50	10 620 000.00	367 075.50	3.5%
Route Neuve 81, Ecublens	8 608 657.65	7 847 000.00	265 445.50	3.4%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 084 421.90	5 370 000.00	241 405.40	4.5%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 764 135.00	15 030 000.00	19 500.00	3.7%

GEMISCHTE BAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Place de la Gare 2-4, Renens	6 870 289.92	8 935 000.00	361 931.05	4.0%
Route du Simplon 22, Paudex	4 462 131.30	4 751 000.00	186 443.33	3.7%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 585 427.40	8 475 000.00	372 284.00	4.4%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 094 307.30	8 831 000.00	441 945.57	5.0%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 372 391.85	10 580 000.00	476 429.25	4.6%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 541 439.29	39 490 000.00	835 210.00	4.4%
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 716 984.90	7 921 000.00	335 755.50	5.0%

BAULAND	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 866 620.65	1 270 000.00	n/a	n/a

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 Comunus SICAV befindetet.



Jahresbericht 2023

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

19

WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Avenue de Blonay 2, Vevey	6 711 707.42	7 251 000.00	n/a	n/a
Rue du Centre 1, Montreux	1 914 505.44	1 613 000.00	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	927 654.95	1 944 000.00	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	6 067 978.68	7 885 000.00	n/a	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	18 650 827.00	20 680 000.00	n/a	n/a

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Chemin de Crétanoux 2, Vich	9 220 909.57	7 980 000.00	381 972.00	4.9%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	19 839 925.92	31 230 000.00	1 248 499.82	3.9%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	51 961 061.40	54 650 000.00	2 118 557.56	3.9%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 045 479.80	5 702 000.00	298 066.50	5.3%
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis ²	2 043 719.62	2 407 000.00	110 000.00	5.0%
Route de Brent 32, Blonay	9 372 784.10	9 055 000.00	369 600.00	4.1%
Weite Gasse 14, Baden	11 206 164.32	10 420 000.00	405 710.25	4.5%
Allée du Communet 20, Gland	21 851 282.90	21 610 000.00	940 530.89	5.1%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 569 542.80	49 990 000.00	2 435 482.07	4.9%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 134 222.20	7 818 000.00	581 081.80	7.6%
Place Bel-Air 8, Nyon	9 884 655.10	10 000 000.00	451 422.90	4.8%

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF
Wohnbauten	149 818 690.58	167 476 000.00	6 066 847.35
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	34 272 673.49	39 373 000.00	n/a
Gemischte Bauten	86 642 971.96	88 983 000.00	2 693 743.20
Kommerziell genutzte Bauten	200 129 747.79	210 862 000.00	9 676 679.29
Bauland	1 866 620.65	1 270 000.00	n/a
TOTAL	472 730 704.47	507 964 000.00	18 437 269.84

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 Comunus SICAV befindetet.



Jahresbericht 2023

20 TEILVERMÖGEN SWISS - LISTE DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE	Kaufpreis CHF
Rue de Lausanne 71/73 et Clos 6 à 6c, Renens	36 510 000.00
Quai Capo d'Istria 13, Genève	13 895 000.00
TOTAL KÄUFE	50 405 000.00
TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2023)	Kaufpreis CHF
Rue du Simplon 50, Vevey	14 500 000.00
TOTAL TERMINKÄUFE	14 500 000.00
2022 erworbene Liegenschaften (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)	Kaufpreis CHF
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	17 400 000.00
Boulevard St-Martin 15, Vevey SWE-Einheit Nr. 3 & 1 Parkplätze	1 555 000.00
TOTAL DER ÜBERTRAGENEN LIEGENSCHAFTEN	18 955 000.00
VERKÄUFE	Kaufpreis CHF
Chemin d'Eysins 26-28, Nyon	22 500 000.00
Rue du Centre 32, Corminboeuf	2 800 000.00
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	4 150 000.00
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 850 000.00
Boulevard Saint-Martin 15, Vevey - SWE-Einheit Nr. 1, 4 & 2 Parkplätze	2 227 000.00
Rue du Centre 1, Montreux, SWE-Einheit Nr.1	770 000.00
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne, SWE-Einheit Nr. 2, 5 & 2 Parkplätze	2 575 000.00
TOTAL VERKÄUFE	41 872 000.00
TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2023)	Kaufpreis CHF
Boulevard St-Martin 15, Vevey, SWE-Einheit Nr°6, Box A & 1 Parkplätze	840 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne SWE-Einheit Nr. 5, 7, 9, Geschäftslokal n°11, 2 dépôts & 4 Parkplätze	6 200 000.00
Rue du Centre 1, Montreux, SWE-Einheit Nr. 11 & 1 Parkplätze	980 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey, SWE-Einheit Nr. 3, 6 & 2 boxes	2 680 000.00
Place Bel-Air 8, Nyon	10 000 000.00
TOTAL TERMINVERKÄUFE	20 700 000.00
TERMINVERKÄUFE (kontrahierte Verkäufe nach dem 31.12.2023)	Kaufpreis CHF
Avenue de Blonay 2, Vevey, SWE-Einheit Nr. 1, 2, 5 & 3 boxes	3 735 000.00
Place d'Armes 6, Châtel St-Denis	2 550 000.00
Boulevard St-Martin 15, Vevey, Keller n°8	25 000.00
TOTAL TERMINVERKÄUFE	6 310 000.00



Jahresbericht 2023

TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
691 867	2.72%	Saron	31.03.2024
972 500	2.40%	Saron	31.03.2024
1 800 000	2.04%	Fixe	18.06.2024
7 469 000	2.16%	Saron	31.03.2024
12 500 000	2.15%	Saron	31.03.2024
14 050 000	2.15%	Saron	31.03.2024
16 050 000	2.15%	Saron	31.03.2024
17 485 000	2.15%	Saron	31.03.2024
18 000 000	2.15%	Saron	31.03.2024
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
10 000 000	1.27%	Fixe	30.07.2025
2 784 000	2.50%	Fixe	16.11.2025
4 850 000	0.50%	Fixe	24.12.2025
1 507 500	1.95%	Fixe	23.11.2026
5 645 000	0.71%	Fixe	31.07.2027
10 000 000	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000	2.25%	Fixe	03.09.2028
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in mehr als 5 Jahren
4 850 000	0.75%	Fixe	24.12.2031
13 455 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
TOTAL SCHULDEN CHF	152 109 867.30	1.89% (gewichteter Durchschnittszins)	

AUFSTELLUNG DER GETILGTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
4 000 000	1.87%	07.04.2023
2 800 000	1.87%	07.04.2023
2 000 000	1.88%	16.06.2023
8 000 000	1.88%	16.06.2023
14 000 000	1.88%	16.06.2023
9 000 000	1.75%	06.09.2023
2 650 000	1.95%	04.09.2023
4 850 000	2.16%	04.09.2023
4 500 000	2.16%	04.09.2023
3 000 000	2.15%	11.10.2023
1 800 000	2.40%	29.12.2023

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen belaufen sich am Bilanzstichtag auf insgesamt CHF 14 500 000 für Terminkäufe von Liegenschaften.



Jahresbericht 2023

TEILVERMÖGEN SWISS – Angaben über die effektiven Vergütungssätze, Nebenkosten

22

AN DAS TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS GEZAHLTE GEBÜHREN		Höchstsatz gemäss Anlageregle- ment	Angewand- ter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	§19 Anlagereglement	2.20%	0.55%
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	4.00%	0%
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken	§19 Anlagereglement	3.00%	1.99% ¹
Für die Rücknahmekommission	§19 Anlagereglement	3.00%	n/a
Für die Verwaltung von Immobilien	§19 Anlagereglement	6.00%	3.95%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	§19 Anlagereglement	5.00%	1.37% ²
AN DRITTE GEZAHLTE GEBÜHREN		Höchstsatz gemäss Anlagereglem- ent	Angewan- dter 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	§18 Anlagereglement	0.35%	0.06%
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger	§18 Anlagereglement	1.00%	0.50%
Für die Liegenschaftenverwaltung	§18 Anlagereglement	6.00%	3.5%- 4.25%



Rue du Centre 1, MONTREUX

¹ Die Kommission liegt zwischen 0 % und 3 % pro Transaktion

² Die Kommission variiert zwischen 0% und 5% für Arbeiten, die an Gebäuden durchgeführt werden



Jahresbericht 2023

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



Adresse	Vevey, Rue Aimé-Steinlen 3-5-7 (VD)	Lausanne, Boulevard de Grancy 2 (VD)	Ecublens, Chemin de Veilloud 17 (VD)	Vevey, Chemin du Dévin 1-3-5 (VD)
Baujahr	1900	1930	1965	1933
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 25 IE 140	Heizöl CO ₂ 26 IE 106	Heizöl CO ₂ 27 IE 113	Gas CO ₂ 30 IE 168
Theoretischer Mietspiegel	CHF 771 612	CHF 1 482 936	CHF 373 008	CHF 593 160
Verkehrswert	CHF 18 780 000	CHF 39 470 000	CHF 10 620 000	CHF 11 880 000
Bruttorendite	4.1 %	3.8 %	3.5 %	5.0 %



Adresse	Bex, Route de l'Arche 20-22 (VD)	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)	Yvonand, Grand'Rue 31 (VD)	Bulle, Rue de la Berra 52-54 (FR)
Baujahr	1964	1969	1805	2004
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 21 IE 86	Heizöl CO ₂ 36 IE 158	Heizöl CO ₂ 36 IE 143	Heizöl CO ₂ 23 IE 93
Theoretischer Mietspiegel	CHF 487 044	CHF 266 148	CHF 244 320	CHF 462 996
Verkehrswert	CHF 10 450 000	CHF 7 847 000	CHF 5 370 000	CHF 10 490 000
Bruttorendite	4.7 %	3.4 %	4.5 %	4.4 %



Adresse	Fribourg, Impasse de la Forêt 8-10-10a (FR)	La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21-25 (NE)	Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)
Baujahr	1955	1961	1970	1973
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 43 IE 176	Fernwärme CO ₂ 9 IE 251	Heizöl CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ 27 IE 110
Theoretischer Mietspiegel	CHF 231 492	CHF 429 804	CHF 320 916	CHF 280 548
Verkehrswert	CHF 5 156 000	CHF 9 180 000	CHF 8 084 000	CHF 5 769 000
Bruttorendite	4.5 %	4.7 %	4.0 %	4.9 %



Adresse	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47-51 (NE)	Quai Capo d'Istria 13, Genève (GE)
Baujahr	1964	1919
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Gas CO ₂ 28 IE 157	Heizöl CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 425 184	CHF 554 269
Verkehrswert	CHF 9 350 000	CHF 15 030 000
Bruttorendite	4.6 %	3.7 %



Jahresbericht 2023

24

Liegenschaftenbestand

Gemischte Bauten



Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Renens, Place de la Gare 2-4 (VD)
Baujahr	1954	1908
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ 30 IE 128	Gas CO ₂ 18 IE 103
Theoretischer Mietspiegel	CHF 177 372	CHF 358 236
Verkehrswert	CHF 4 751 000	CHF 8 935 000
Bruttorendite	3.7 %	4.0 %



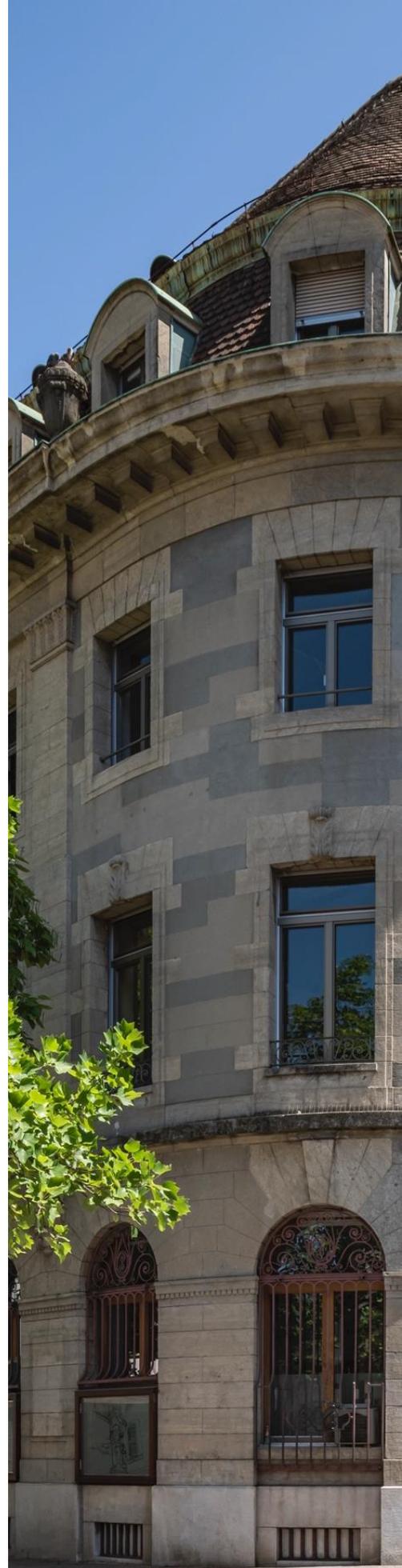
Adresse	Renens, Lausanne 71/73 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue Saint Roch 4 (VD)
Baujahr	1991	1993
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungwerk	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ 23 IE 106
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 742 424	CHF 482 340
Verkehrswert	CHF 39 490 000	CHF 10 580 000
Bruttorendite	4.4 %	4.6 %



Adresse	Aigle, Rue Margencel 27, 29, 31 (VD)	Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34, 36, 38 (NE)
Baujahr	1988	1960
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungwerk	Gas CO ₂ 31 IE 179	Heizöl CO ₂ 28 IE 114
Theoretischer Mietspiegel	CHF 439 997	CHF 376 992
Verkehrswert	CHF 8 831 000	CHF 8 475 000
Bruttorendite	5.0 %	4.4 %



Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)
Baujahr	1990
Verwendungszweck	Kommerziell (Gemischte Entwicklung)
Heizungwerk	Gas CO ₂ 24 IE 137
Theoretischer Mietspiegel	CHF 398 016
Verkehrswert	CHF 7 921 000
Bruttorendite	5.0 %



Place Bel-Air 8, NYON



Jahresbericht 2023

Liegenschaftenbestand

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Adresse	Clarend, St-Georges (VD)	Blonay, Route de Brent 32 (VD)	Vich, Chemin de Crétanaux 2 (VD)	Gland, Allée du Communet 20 (VD)
Baujahr	1900	1915	1985 / 2009	2014
Verwendungszweck	Kommerziell	Kommerziell (Entwicklung in SWE-Lose)	Kommerziell	Kommerziell
Heizungwerk	Gas CO ₂ 30 IE 200	Gas CO ₂ 183 IE 24	Heizöl/WP CO ₂ 23 IE 122	Fernwärme CO ₂ 2 IE 89
Theoretischer Mietspiegel	CHF 2 135 246	CHF 370 000	CHF 387 447	CHF 1 098 266
Verkehrswert	CHF 54 650 000	CHF 9 055 000	CHF 7 980 000	CHF 21 610 000
Bruttorendite	3.9 %	4.1 %	4.9 %	5.1 %



Adresse	Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1-9 (VD)	Nyon, Chemin de la Vuarpillière 3 (VD)	Nyon, Place Bel-Air 8 (VD)	Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)
Baujahr	1995	2017	1920	1990
Verwendungszweck	Kommerziell	Kommerziell	Kommerziell	Kommerziell
Heizungwerk	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ 7 IE 41	Gas CO ₂ 25 IE 165	Heizöl CO ₂ 26 IE 121
Theoretischer Mietspiegel	CHF 2 439 861	CHF 595 728	CHF 477 732	CHF 303 540
Verkehrswert	CHF 49 990 000	CHF 7 818 000	CHF 10 000 000*	CHF 5 702 000
Bruttorendite	4.9 %	7.6 %	4.8 %	5.3 %



Adresse	Châtel-St-Denis, Place d'Armes 6 (FR)	Baden, Weite Gasse 14 (AG)	Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)
Baujahr	1858	1965	1900 / 1948 / 1980
Verwendungszweck	Kommerziell	Kommerziell	Kommerziell (Entwicklung in SWE-Lose)
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ 33 IE 137	Heizöl CO ₂ 30 IE 131
Theoretischer Mietspiegel	CHF 120 000	CHF 473 654	CHF 1 224 564
Verkehrswert	CHF 2 407 000	CHF 10 420 000	CHF 31 230 000
Bruttorendite	5.0 %	4.5 %	3.9 %

*Gebäude am 15.01.2024 verkauft



Jahresbericht 2023

26

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten im Stockwerkeigentum und Bauland



Adresse	Montreux, Rue du Centre 1 (VD)	Clarens, Rue du Lac 35-37 (VD)
Baujahr	1890	2017
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf	Bauland
Heizungswerk	Gas CO ₂ - IE -	-
Theoretischer Mietspiegel	n/a	-
Verkehrswert	CHF 1 613 000*	CHF 1 270 000
Bruttorendite	n/a	n/a



Adresse	Vevey, Avenue de Blonay 2 (VD)	Vevey, Boulevard Saint-Martin 15 (VD)
Baujahr	1840	1890
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf
Heizungswerk	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	n/a	n/a
Verkehrswert	CHF 7 251 000	CHF 1 944 000*
Bruttorendite	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Ch. de la Batelière 4 (VD)	Lausanne, Avenue du Mont-d'Or 33 (VD)
Baujahr	1982	1904
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf
Heizungswerk	Gas CO ₂ 21 IE 120	Heizöl CO ₂ 35 IE 200
Theoretischer Mietspiegel	CHF 480 693	CHF 186 228
Verkehrswert	CHF 20 680 000	CHF 7 885 000*
Bruttorendite	n/a	n/a

*Wertverlust im Jahr 2023 aufgrund des Verkaufs mehrerer SWE-Lose

Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8, VEVEY



Teilvermögen Entrepreneurs





Jahresbericht 2023

28

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS – VERMÖGENSRECHNUNG (ZUM 31.12.)

	2023 CHF	2022 CHF
AKTIVEN		
Geldbestand	388.41	16 016.63
Forderungen aus Leistungen	39 054.44	35 065.37
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	2 970 828.21	6 119 084.40
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 009 830.54	6 170 166.40
Finanzanlagen	4 440 170.88	4 509 548.55
Sachanlagen	1 263.23	2 276.14
Immaterielle Vermögenswerte	50 173.97	89 588.53
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	4 491 608.08	4 601 413.22
TOTAL AKTIVEN	7 501 879.14	10 771 579.62
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	256 336.57	80 564.31
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	109 950.00
Transitorische Passiven	1 062 401.26	1 650 260.00
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	1 428 247.31	1 840 774.31
TOTAL FREMDKAPITAL	1 428 247.31	1 840 774.31
Aktienkapital	1 500 000.00	1 500 000.00
Ergebnisvortrag	1 390 305.31	1 389 937.36
Erfolg des Berichtsjahres	3 182 886.00	6 040 867.95
TOTAL EIGENKAPITAL	6 073 191.31	8 930 805.31
TOTAL PASSIVEN	7 501 879.14	10 771 579.62
ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	15 000.00	15 000.00
Ausgegebene Aktien	0.00	0.00
Zurückgenommene Aktien	0.00	0.00
STAND AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	15 000.00	15 000.00
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	404.90	595.40

Jahresbericht 2023

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS – ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

29

	2023 CHF	2022 CHF
ERTRAG		
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	2 890 000.00	3 394 934.85
Reglementarische Vergütung für Immobilientransaktionen	2 213 093.00	4 776 269.00
Regulatorische Vergütung in Bezug auf die Verwaltung von Gebäuden	115 024.00	121 021.15
Regulatorische Vergütung für das Vorgehen bei Neubauten, Renovierungen und Umbauten	70 346.00	0.00
Finanzerträge von Stakeholdern	70 766.85	11 206.45
GESAMTERTRAG	5 359 229.85	8 303 431.45
AUFWAND		
Personalaufwand	1 556 103.15	988 096.58
Sonstiger Aufwand (Miete, Bürokosten, Versicherungen, FINMA, IT)	297 945.18	461 461.16
Sonstiger Aufwand (Schätzungs- und Prüfaufwand)	5 385.00	20 310.00
Sonstiger Aufwand (Beraterhonorare)	247 532.85	94 660.90
Wertberichtigung von Finanzanlagen	69 377.67	450 954.86
Direkte Steuern	0.00	247 080.00
GESAMTAUFWAND	2 176 343.85	2 262 563.50
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	3 182 886.00	6 040 867.95
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Erfolg des Berichtsjahres	3 182 886.00	6 040 867.95
Vortrag des Vorjahres	1 390 305.31	1 389 937.36
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	4 573 191.31	7 430 805.31
Ausschüttung	3 180 000.00	6 040 500.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1 393 191.31	1 390 305.31

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

Marc-Henri Beausire
Chemin des Chameilles
Blonay
Participation : 24.37%

Giordano Coletti
Chemin Champ-Dodoz 13
Blonay
Participation : 10%

GF Participations SA
Chailly-Montreux
Participation : 23.25%

Summit Sàrl
Blonay
Participation : 15%

RBD Holding Sàrl
Bulle
Participation : 10%

Principes d'évaluation des actifs

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

Rémunération réglementaire au Compartiment 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.

Gesamtrechnung der SICAV





Jahresbericht 2023

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

31

ÜBERBLICK IN ZAHLEN

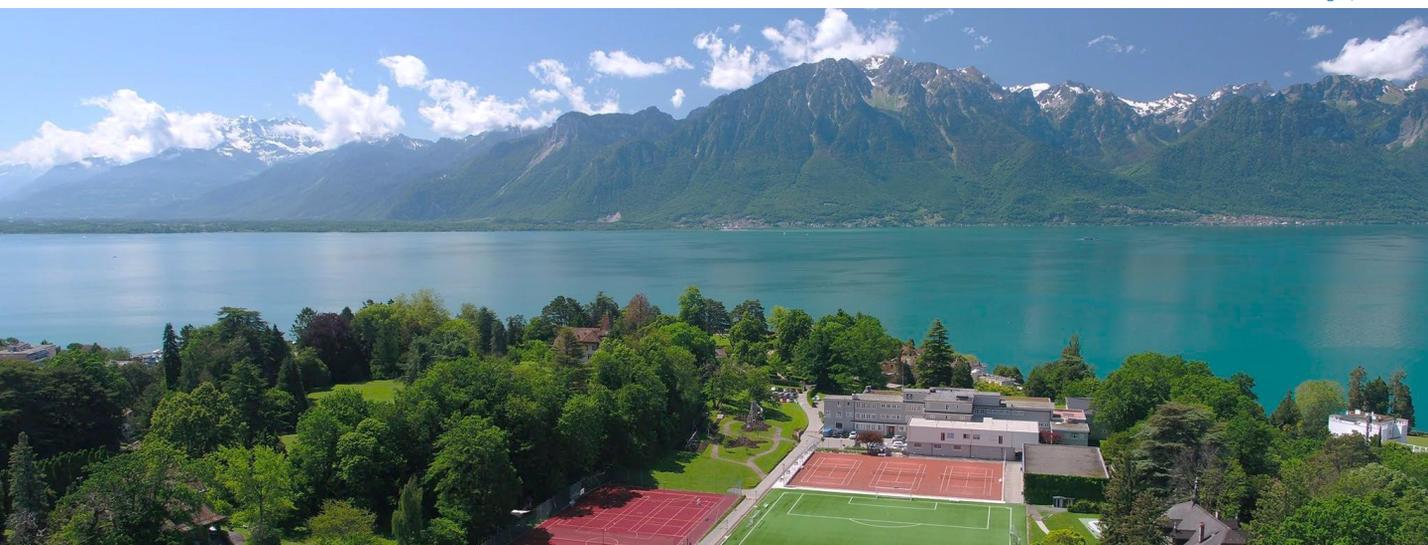
	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen - SWISS	521 387 721.91	495 093 004.19
Nettovermögen - SWISS	354 193 716.20	334 920 591.88
Schätzwert der fertigen Bauten - SWISS	506 694 000.00	480 394 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland) - SWISS	1 270 000.00	1 300 000.00
Gesamtvermögen - ENTREPRENEURS	7 501 438.62	10 771 579.62
Nettovermögen - ENTREPRENEURS	6 073 191.31	8 930 805.31

	Teilvermögen	Anzahl Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Netto- inventarwert pro Aktie CHF	Ausge- schütteter Nettoertrag CHF	Ausge- schütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31/12/2023	Swiss	1 951 254	354 193 716.20	181.50	4.35	1.65	6.00
31/12/2023	Entrepreneurs	15 000	6 073 191.31	404.90	212.00	0.00	212.00
31/12/2022	Swiss	1 771 841	334 920 591.88	189.00	3.40	4.60	8.00
31/12/2022	Entrepreneurs	15 000	8 930 805.31	595.40	402.70	0.00	402.70
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

ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBENEN AKTIEN

	31.12.2023	31.12.2022
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1 771 841	1 518 745
Ausgegebene Aktien	179 413	268 096
Zurückgenommene Aktien	0	0
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	1 951 254	1 771 841

Ecole St-Georges, CLARENS





Jahresbericht 2023

32

GESAMTRECHNUNG DER SICAV – VERMÖGENSRECHNUNG (ZUM 31.12.)

	2023 CHF	2022 CHF
AKTIVEN		
Geldbestand	1 410 518.28	614 484.13
Forderungen aus Leistungen	12 292 228.46	12 914 452.07
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	2 670 955.71	6 019 084.40
Transitorische Aktiven	0.00	0.00
Derivative Finanzinstrumente	0.00	0.00
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	16 373 702.45	19 548 020.60
Finanzanlagen	4 440 170.88	4 509 548.55
Sachanlagen	1 263.23	2 276.14
Immaterielle Vermögenswerte	50 173.97	89 588.53
Grundstücke	507 964 000.00	481 694 000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	512 455 608.08	486 295 413.22
TOTAL AKTIVEN	528 829 310.53	505 843 433.82
PASSIVEN		
Kurzfristige Hypothekarschulden	96 245 867.30	92 576 719.30
Verbindlichkeiten aus Leistungen	255 896.05	80 564.31
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10 260 131.79	8 602 245.13
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	109 950.00
Transitorische Passiven	1 002 551.26	1 629 110.00
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	107 874 396.40	102 998 588.74
Langfristige Hypothekarschulden	55 864 000.00	52 171 500.00
Liquidationssteuern	4 824 006.62	6 821 947.88
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	60 688 006.62	58 993 447.88
TOTAL FREMDKAPITAL	168 562 403.02	161 992 036.62
Aktienkapital des Teilvermögens Swiss	195 125 400.00	177 184 100.00
Aktienkapital des Teilvermögens Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	98 904 504.28	85 099 655.63
Gewinnvortrag	59 852 413.57	63 325 734.74
Ertrag des Berichtsjahres	4 884 589.66	16 741 906.83
TOTAL EIGENKAPITAL	360 266 907.51	343 851 397.20
TOTAL PASSIVEN	528 829 310.53	505 843 433.82



Jahresbericht 2023

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

33

	2023 CHF	2022 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	19 502 579.88	15 959 474.53
Übrige Mieterträge	315 132.16	248 525.37
Sonstige Erträge	0.00	0.00
Finanzerträge von Stakeholdern	70 766.85	11 206.45
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	945 035.85	4 080 968.71
GESAMTERTRAG	20 833 514.74	20 300 175.06
AUFWAND		
Unterhalt und Reparaturen	761 633.63	605 956.03
Verwaltungsaufwand	2 900 370.52	2 663 368.60
Personalaufwand	1 556 103.15	988 096.58
Schätzungskosten	90 846.55	74 038.75
Audit-kosten	129 467.00	120 073.90
Sonstige Aufwendungen	659 893.98	855 422.41
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	345 143.39	245 648.55
Wertberichtigung von Finanzanlagen	69 377.67	450 954.86
Hypothekarzinsen	2 787 395.62	1 224 749.08
Bankspesen	22 368.25	25 883.95
Andere Passivzinsen	3 841.25	2 682.48
Direkte Steuern	1 975 277.52	2 775 003.81
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	125 150.00	54 265.15
GESAMTAUFWAND	11 426 868.53	10 086 144.15
NETTOERTRAG	9 406 646.21	10 214 030.91
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6 554 622.33	27 974 693.80
REALISIRTER ERFOLG	17 670 614.54	38 188 724.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-11 076 678.88	-21 446 817.88
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	4 884 589.66	16 741 906.83

Weitere Informationen



Jahresbericht 2023

Weitere Informationen – Der Immobilienfonds

35

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.

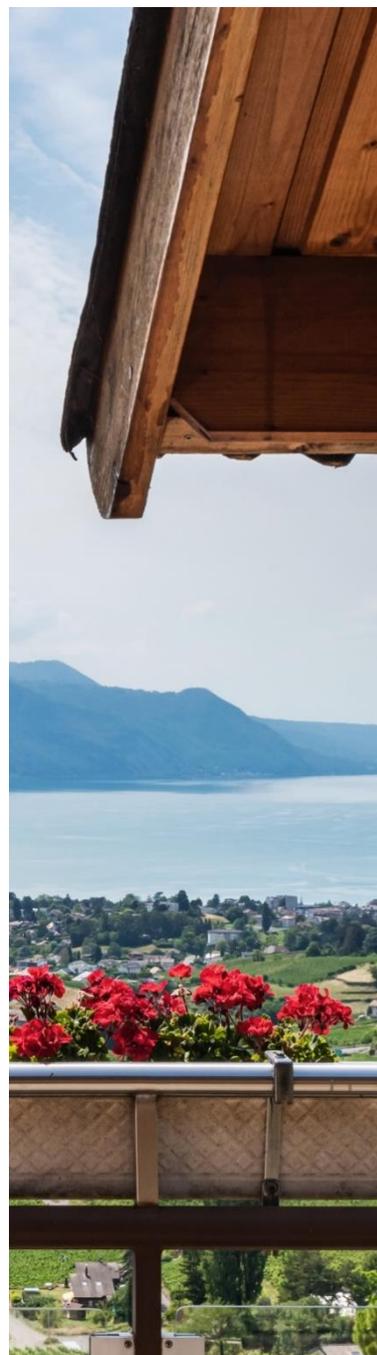
Die Immobilien-SICAV ist in zwei Teilvermögen unterteilt:

- 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.



Les Rosiers, Route de Brent 32, BLONAY

Jahresbericht 2023

36

Weitere Informationen – Modell zur Ermittlung des Verkehrswerts

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.

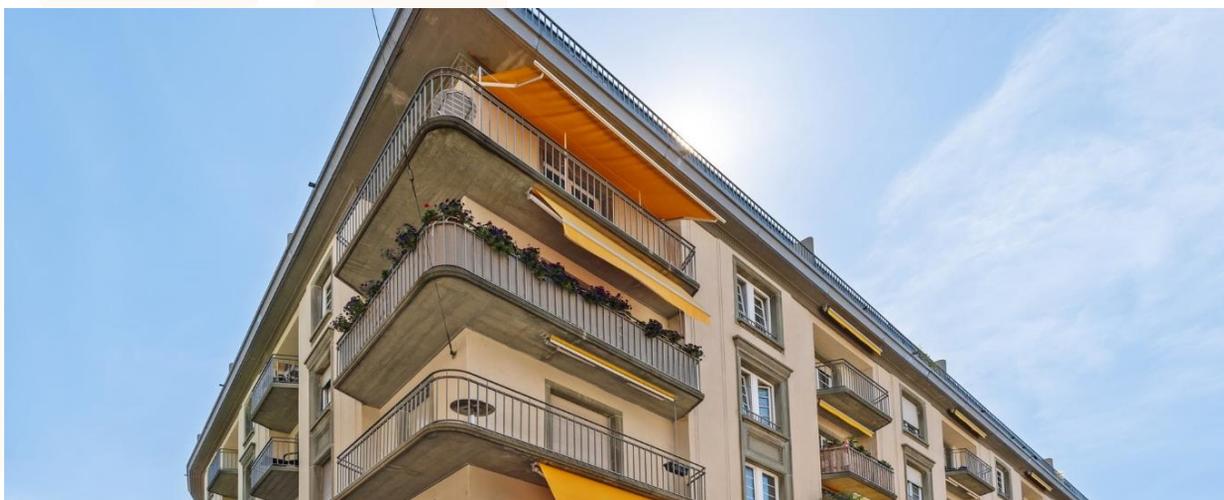
Im Einzelfall, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, werden eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt.

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 3.68 % und 4.86 %. Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens der SICAV abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl Aktien im Umlauf.



Blvd de Grancy 2, LAUSANNE



Bvld de Grancy 2, LAUSANNE

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.

Änderung der Buchführungsgrundsätze

Die Gewinne/Verluste aus getätigten Investitionen werden nun nach Steuern ausgewiesen. Das Geschäftsjahr wurde ohne Auswirkungen auf das Nettovermögen neu dargestellt.

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.

Jahresbericht 2023

38

Weitere Informationen – Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

I. Änderungen des Anlagereglements

Die SICAV hat mit Genehmigung der FINMA die folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten bestellt:

- Wüest Partner AG, Zweigniederlassung Genf, mit den leitenden Experten Vincent Clapasson und Philippe Bach bis zum 28. Februar 2023. Am 1. März 2023 hat François-Xavier Favre die Nachfolge von Philippe Bach angetreten.

II. Kapitalerhöhung – Teilvermögen Swiss

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr 2023 zwei Aktienemissionen für das Teilvermögen Swiss durchgeführt:

	Anzahl ausgegebene Aktien	Anzahl Aktien im Umlauf
Am 12. Juni 2023 ausgegebene Aktien	132 374	1 904 215
Am 18. Dezember 2023 ausgegebene Aktien	47 039	1 951 254
TOTAL	179 413	1 951 254

III. Steuerangelegenheiten

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. Der eingeforderte Betrag beläuft sich auf CHF 10.1 Millionen, zuzüglich CHF 3.5 Millionen Verzugszinsen. Die SICAV und ihre Steuerberater sind zuversichtlich, dass ihre Auslegung, die sich auf Steuerrulings der kantonalen Steuerbehörden stützt, gerechtfertigt ist. Daher wurde keine Rückstellung gebildet.

IV. Bauland – Rue du Lac 35-37 in Clarens

Das Grundstück an der Rue du Lac 35-37 in der Gemeinde Clarens erfüllt zur Zeit die Voraussetzungen für eine zulässige Anlage gemäss Art. 86 Abs. 4 KKV und Anlagereglement der SICAV nicht, da noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Im September wurde der Gemeinde Montreux ein Überbauungsplan unterbreitet. Als das Bundesgericht im Juni 2020 den allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinde Montreux ausser Kraft setzte, wurde das Projekt für den Neubau von der Gemeinde blockiert. 2022 legte die Gemeinde Montreux Planungszonen fest, bis sie einen neuen Nutzungsplan (PACom) ausgearbeitet hat. Es ist noch nicht bekannt, wann dieser vorliegen wird.





Jahresbericht 2023

Weitere Informationen – Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung

39

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

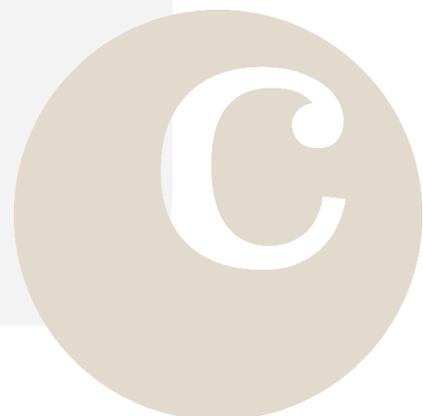
Wüest & Partners SA - M. Vincent Clapasson et Philippe Bach.
François-Xavier Favre seit März. 1
Acanthe SA - Caroline Dunst
D&A architecture et expertises immobilières Sàrl - Denise Dupraz
CBRE (Geneva) SA - Yves Cachemaille et Laurence Corminboeuf
Processus Immobilier SA - Michel Grosfillier
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl - Gilles Vago

Mietverwaltung Teilvermögen Swiss

Bernard Nicod SA – Lausanne, Vevey, Genève
Régie Duboux SA - Lausanne
GRIBI AG – Bâle
Patrimoine Gérance SA - St-Blaise
Gerama SA - Fribourg
Wincasa AG – Winterthur (bis Juni 2023)

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
CH- 1001 Lausanne



Comunus SICAV, Clarens
Bericht der Revisionsstelle an die
Generalversammlung der COMUNUS SICAV, Clarens
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

**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.**

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Comonus 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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 7, Seiten 16 bis 22 und Seiten 28 bis 39) 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 2023 bezieht, das nicht den zulässigen Anlagen im Sinne von Art. 86 Abs. 4 KKV und dem Anlagereglement entspricht.

Genf, 21. März 2024

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

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier, 1
1815 Clarens
Suisse