



Ungeprüfter Halbjahresbericht

30. Juni 2024

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier, 1
1815 Clarens
Suisse

comunus

Kennzahlen SICAV 30.06.2024

Anzahl der
Liegenschaften

37

Anzahl der
vermieteten
Wohnungen

702

Durchschnittlicher
Preis CHF pro m²/Jahr
(Wohnbauten)

2088.8

Mietausfallrate

1.6%

Gesamtfondsvermögen (CHF)

579 Mio.

Netto fondsvermögen (CHF)

395 Mio.

Performance
seit Auflegung

128.7%

EBIT Marge

66.7%

2 Anlagepolitik

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 208.80 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

Teilvermögen Swiss





Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

4 Kennzahlen

ÜBERBLICK IN ZAHLEN		30.06.2024	31.12.2023
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	578 719 471.13	521 387 721.91
Nettovermögen – SWISS	CHF	395 428 155.31	354 193 716.20
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	497 706 600.00	506 694 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland)	CHF	1 270 000.00	1 270 000.00

WERTENTWICKLUNG	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ²	Seit Auflegung der SICAV ³
Comunus	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	-0.30%	128.73%
SXI Real Estate Funds Index ¹	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	7.21%	75.94%

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
30.06.24	2'269'619	395 428 155.31	174.25	n/a	n/a	n/a
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

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen	30.06.2024	31.12.2023
Mietausfallrate ⁴	1.57%	1.70%
Fremdfinanzierungsquote ⁵	27.04%	29.95%
Fremdkapitalquote	31.67%	32.07%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.74%	62.92%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) ⁶	0.73%	0.87%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (NAV))	1.05%	1.30%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.32%	0.46%
Ausschüttungsquote	n/a	99.77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0.20%	0.69%
Agio/Disagio	n/a	n/a
Anlagerendite	-0.82%	0.10%
Ausschüttungsrendite	n/a	3.31%

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 vom 31.12.2013 bis 30.06.2024

³ Kumulierte Performance vom 08.04.2013 bis 30.06.2024

⁴ Die Zahl berücksichtigt keine Leerstände aufgrund von Bauarbeiten.

⁵ Der Verschuldungskoeffizient berücksichtigt Immobilien, die am 28. Juni 2024 bezahlt, aber am 1. Juli 2024 übertragen wurden.

⁶ Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) findet keine Anwendung.

Die historische Wertentwicklung ist kein Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung. Die Performedaten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien erhobenen Provisionen und Gebühren.



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

Finanzergebnisse

5

Finanzielle Performance

Per 30. Juni betrug das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 579 Millionen und das Nettovermögen auf CHF 395 Millionen, was einem Anstieg von 11% gegenüber dem 31.12.2023 entspricht.

Die Mieteinnahmen steigen deutlich an und erreichen im ersten Halbjahr 2024 CHF 10.3 Millionen, gegenüber CHF 9.6 am 30. Juni 2023 (+7.4%).

Die Kosten bleiben mit einem Anstieg von CHF 0.2 Millionen (+2.8%), der hauptsächlich auf höhere Zinskosten zurückzuführen ist, unter Kontrolle. Die EBIT-Marge steigt und erreicht 66.7% am 30.6.2024 (62.9% im Jahr 2023). Das Betriebsergebnis profitiert von einer auf 0.73% (0.87% im Jahr 2023) gesunkenen TER GAV.

Das Nettoergebnis aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erreichte per 30. Juni CHF 4.9 Mio., zuzüglich CHF 3.3 Mio. an realisierten Verkaufsgewinnen.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres, das unrealisierte Gewinne/Verluste berücksichtigt, beträgt CHF -1.3 Millionen.

Dieser Verlust erklärt sich durch die Bildung einer Rückstellung für ein Steuerisiko in Höhe von CHF 8 Millionen. Obwohl die SICAV und ihre Steuerberater aufgrund der von den kantonalen Steuerbehörden gewährten Steuerrulings zuversichtlich sind, dass ihre Position gerechtfertigt ist, hat die SICAV aus Vorsichtsgründen beschlossen, diese Rückstellung zu bilden.

Transaktionen in der Periode

Im ersten Halbjahr 2024 war die SICAV besonders aktiv und führte mehrere strategische Transaktionen durch, um die Rendite des Fonds zu verbessern und gleichzeitig die Risiken zu reduzieren.

Zu diesem Zweck wurden 2 Geschäftsliegenschaften in Nyon und Châtel-St-Denis für CHF 10.0 Mio. bzw. CHF 2.55 Mio. verkauft, d.h. zu Preisen, die über ihrem Marktwert lagen.

Parallel dazu wurde ein gemischt genutztes Gebäude an der Rue du Simplon 50 in Vevey für CHF 14.5 Millionen per 1. April 2024 erworben.

Die Verkaufsstrategie für die Stockwerkeigentumslose erwies sich als dynamisch. Insgesamt wurden 12 Lose für einen Betrag von CHF 16.2 Millionen verkauft.

Diese Verkäufe führten zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 3.3 Millionen.

Durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung vom 28. Juni, bei der alle Aktien gezeichnet wurden, wurden CHF 49.3 Millionen an Kapital aufgenommen. Hinzu kommt eine Swap-Transaktion (Sacheinlage) in Höhe von CHF 7 Millionen, die zum Erwerb von fünf Wohngebäuden an strategisch günstigen Standorten im Kanton Waadt am 1. Juli beitrug.





Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

6 TEILVERMÖGEN SWISS - VERMÖGENSRECHNUNG

AKTIVEN	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Bankguthaben auf Sicht	10 353 816.62	1 410 570.39
Wohnbauten	167 476 000.00	167 476 000.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	26 642 600.00	39 373 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	214 605 000.00	210 862 000.00
Gemischte Bauten	88 983 000.00	88 983 000.00
Bauland	1 270 000.00	1 270 000.00
Total der Grundstücke	498 976 600.00	507 964 000.00
Übrige Aktiven	69 389 054.51	12 013 151.52
TOTAL FONDSVERMÖGEN	578 719 471.13	521 387 721.91

PASSIVEN

Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	66 242 529.30	89 018 367.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	30 619 588.17	10 260 131.79
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	83 051 500.00	63 091 500.00
TOTAL DER VERBINDLICHKEITEN	179 913 617.47	162 369 999.09
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	398 805 853.66	359 017 722.82
Geschätzte Liquidationssteuern	-3 377 698.35	-4 824 006.62
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	395 428 155.31	354 193 716.20

VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS

Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	354 193 716.20	334 920 591.88
Ausschüttung	-11 707 524.00	-14 174 728.00
Saldo aus dem Aktienverkehr	54 241 590.06	31 746 148.66
Gesamterfolg	-1 299 626.95	1 701 703.66
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	395 428 155.31	354 193 716.20

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	174.25	181.50
--	---------------	---------------



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

TEILVERMÖGEN SWISS - ERFOLGSRECHNUNG

7

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	10 062 253.09	9 443 923.78
Übrige Mieterträge	262 070.12	169 099.99
Aktiviere Zwischenzinsen	30 837.78	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	1 185 756.44	651 773.47
GESAMTERTRAG	11 540 917.43	10 264 797.24
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	1 375 929.43	1 209 745.70
Sonstige Passivzinsen	2.07	0.00
Unterhalt und Reparaturen	323 148.91	388 942.60
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	1 114 133.04	1 145 368.23
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	458 098.97	489 795.22
Direkte Steuern	1 803 475.26	1 555 025.14
Schätzungskosten	31 999.85	43 920.00
Audit-kosten	58 581.27	41 080.00
Bankspesen	14 144.81	9 130.36
Sonstige Aufwendungen	53 422.42	40 389.25
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	1 176 200.00	1 423 798.19
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	198 537.62	122 503.64
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	53 883.58	13 575.00
GESAMTAUFWAND	6 661 557.23	6 483 273.33
NETTOERTRAG	4 879 360.20	3 781 523.91
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste	3 285 424.69	1 061 068.69
REALISIRTER ERFOLG	8 164 784.89	4 842 592.60
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste	-9 464 411.84	-2 325 618.13
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	-1 299 626.95	2 516 974.47



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

8

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

WOHNBAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	15 824 135.51	18 780 000.00	386 581.00	4.1%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	27 243 720.59	39 470 000.00	747 875.00	3.8%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 124 253.50	5 156 000.00	122 867.00	4.5%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ³	11 629 695.95	11 880 000.00	194 260.00	5.0%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 788 222.08	10 450 000.00	246 253.00	4.7%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 225 016.35	9 180 000.00	221 155.00	4.7%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 298 179.00	9 350 000.00	197 897.00	4.6%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 485 266.20	10 490 000.00	229 649.00	4.5%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 777 649.95	5 769 000.00	145 049.00	5.0%
Rue de Genève 140, Thônex	8 561 159.98	8 084 000.00	155 678.00	4.0%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 121 167.45	10 620 000.00	186 997.00	3.6%
Route Neuve 81, Ecublens	8 618 554.90	7 847 000.00	131 739.00	3.5%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 146 109.35	5 370 000.00	118 391.00	4.6%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 764 416.25	15 030 000.00	300 652.00	3.7%

GEMISCHTE BAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Place de la Gare 2-4, Renens	7 602 402.32	8 935 000.00	183 869	4.3%
Route du Simplon 22, Paudex	4 547 701.35	4 751 000.00	90 162.00	3.9%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 615 128.75	8 475 000.00	186 873.00	4.5%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 098 748.35	8 831 000.00	220 263.00	5.2%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 392 530.90	10 580 000.00	241 848.00	4.6%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 702 705.44	39 490 000.00	839 602.00	4.6%
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 751 898.75	7 921 000.00	167 728.00	5.0%

BAULAND	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 868 260.65	1 270 000.00	n/a	n/a

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum 30.06.2024.

² Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).

³ Grundstück im Besitz von Le Cottage C SA, Montreux. Immobiliengesellschaft, die sich zu 100% im Besitz der Comunus SICAV befindet.



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

9

WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Avenue de Blonay 2, Vevey	2 856 576.78	3 593 000.00	n/a	n/a
Rue du Centre 1, Montreux	893 195.34	790 600.00	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	243 221.75	1 104 000.00	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	3 895 769.22	5 975 000.00	86 654.00	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	13 850 984.09	15 180 000.00	169 403.00	n/a

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Chemin de Crétanoux 2, Vich	9 220 909.57	7 980 000.00	193 005.00	4.9%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	22 469 974.18	31 230 000.00	629 164.00	4.0%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	52 027 462.45	54 650 000.00	1 073 623.00	3.9%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 045 761.05	5 702 000.00	150 358.00	5.4%
Route de Brent 32, Blonay	9 400 571.57	9 055 000.00	92 400.00	4.1%
Weite Gasse 14, Baden	11 280 868.82	10 420 000.00	243 984.00	4.6%
Allée du Communet 20, Gland	21 851 564.15	21 610 000.00	480 782.00	5.1%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 651 709.15	49 990 000.00	1 301 514.00	4.9%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 134 503.45	7 818 000.00	297 014.00	7.6%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 466 081.25	16 150 000.00	196 543.00	5.0%

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF
Wohnbauten	155 607 547.06	167 476 000.00	3 385 043.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	21 739 747.18	26 642 600.00	256 057.00
Gemischte Bauten	87 711 115.86	88 983 000.00	1 930 345.00
Kommerziell genutzte Bauten	206 527 405.64	214 605 000.00	4 658 387.00
Bauland	1 868 260.65	1 270 000.00	n/a
TOTAL	473 454 076.39	498 976 600.00	10 229 832.00

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

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum 30.06.2024.

² Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

10

TEILVERMÖGEN SWISS - LISTE DER KÄUFE UND VERKÄUFE

TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 30.06.2024)	Kaufpreis CHF
Chemin des Sauges 3 - 3Bis, Lausanne	8 300 000.00
Chemin de la Saugue 2 - 4 – 6, Oron-Palézieux	10 600 000.00
Avenue de Collonge 18, Montreux	12 100 000.00
Rue Prés-du-Lac 57Bis - 57Ter, Yverdon	8 500 000.00
Rue de la Cité 23 – 25, Chavornay	6 200 000.00
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	5 780 000.00
TOTAL TERMINKÄUFE	51 480 000.00

2023 erworbene Liegenschaften (mit Eigentumsübertragung im Halbjahres berichtsja hr)	Kaufpreis CHF
Rue du Simplon 50, Vevey	14 500 000.00
TOTAL DER ÜBERTRAGENEN LIEGENSCHAFTEN	14 500 000.00

VERKÄUFE	Kaufpreis CHF
Avenue de Blonay 2 – Vevey : SWE-Einheit Nr. 1, 2 und 5 & 1 Boxes et 1 Depot	3 735 000.00
Boulevard Saint-Martin 15 - Vevey : Keller n°8	25 000.00
Chemin du Mont-d'Or 33 - Lausanne : SWE-Einheit Nr. 3 et 9 & 2 Parkplätze	3 200 000.00
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis	2 550 000.00
TOTAL VERKÄUFE	9 510 000.00

TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 30.06.2024)	Kaufpreis CHF
Rue du Centre 1, Montreux, Lot n°2	825 000.00
TOTAL TERMINVERKÄUFE	825 000.00

2023 VERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung im Halbjahres berichtsja hr)	Kaufpreis CHF
Avenue de Blonay 2 – Vevey : SWE-Einheit Nr. 3 et 6 & 2 Boxes	1 170 000.00
Boulevard Saint-Martin 15 - 1800 Vevey : SWE-Einheit Nr. 6 & 1 Box, 1 Parkplätze	840 000.00
Rue du Centre 1, Montreux: SWE-Einheit Nr. 11 & 1 Parkplätze	980 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne : SWE-Einheit Nr. 5, 7 et 11 & 4 Parkplätze, 2 Depot	6 200 000.00
Place Bel-Air 8, Nyon	10 000 000.00
TOTAL DER ÜBERTRAGENEN LIEGENSCHAFTEN	19 190 000.00



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
3 800 000.00	2.04%	Fixe	17.07.2024
20 000 000.00	1.94%	Saron	03.08.2024
685 029.30	2.22%	Saron	30.09.2024
5 750 000.00	1.95%	Saron	30.09.2024
12 500 000.00	2.08%	Saron	30.09.2024
10 507 500.00	2.10%	Saron	30.09.2024
3 000 000.00	2.08%	Saron	30.09.2024
10 000 000.00	1.62%	Fixe	25.04.2025
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
10 000 000.00	1.27%	Fixe	30.07.2025
2 784 000.00	2.23%	Fixe	16.11.2025
4 850 000.00	0.50%	Fixe	24.12.2025
1 467 500.00	1.95%	Fixe	25.11.2026
5 645 000.00	0.71%	Fixe	31.07.2027
10 000 000.00	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000.00	2.25%	Fixe	30.09.2028
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in mehr als 5 Jahren
4 850 000.00	0.75%	Fixe	24.12.2031
10 000 000.00	1.75%	Fixe	01.03.2032
10 000 000.00	1.80%	Fixe	01.03.2034
13 455 000.00	1.75%	Fixe	30.06.2041
TOTAL SCHULDEN CHF	149 294 029.30	1.78% (gewichteter Durchschnittszins)	

AUFSTELLUNG DER GETILGTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
14 050 000.00	2.14%	19.01.2024
16 050 000.00	2.14%	01.03.2024
17 485 000.00	2.14%	01.03.2024
2 000 000.00	1.90%	18.06.2024
2 000 000.00	1.86%	18.06.2024

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen per 30. Juni 2024 in der Bilanz belaufen sich auf insgesamt CHF 51 480 000 für Terminkäufe von Liegenschaften.



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

12

TEILVERMÖGEN SWISS – Angaben über die effektiven Vergütungssätze, Nebenkosten

AN DAS TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS GEZAHLTE GEBÜHREN		Höchstsatz gemäss Anlageregle- ment	Angewand- ter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	§19 Anlagereglement	2.20%	0.41%
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	4.00%	1.35%
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken	§19 Anlagereglement	3.00%	1.70% ¹
Für die Rücknahmekommission	§19 Anlagereglement	3.00%	n/a
Für die Verwaltung von Immobilien	§19 Anlagereglement	6.00%	3.50%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	§19 Anlagereglement	5.00%	1.30% 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



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

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 774 372	CHF 1 499 616	CHF 378 363	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 %	3.6 %	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 489 480	CHF 271 200	CHF 249 300	CHF 469 368
Verkehrswert	CHF 10 450 000	CHF 7 847 000	CHF 5 370 000	CHF 10 490 000
Bruttorendite	4.7 %	3.5 %	4.6 %	4.5 %



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 232 212	CHF 431 880	CHF 323 220	CHF 287 868
Verkehrswert	CHF 5 156 000	CHF 9 180 000	CHF 8 084 000	CHF 5 769 000
Bruttorendite	4.5 %	4.7 %	4.0 %	5.0 %



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 428 580	CHF 556 740
Verkehrswert	CHF 9 350 000	CHF 15 030 000
Bruttorendite	4.6 %	3.7 %

Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

14 Liegenschaftenbestand

Gemischte Bauten



Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Renens, Place de la Gare 2-4 (VD)
Baujahr	1954	1908
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 30 IE 128	Gas CO ₂ 18 IE 103
Theoretischer Mietspiegel	CHF 184 896	CHF 384 564
Verkehrswert	CHF 4 751 000	CHF 8 935 000
Bruttorendite	3.9 %	4.3 %



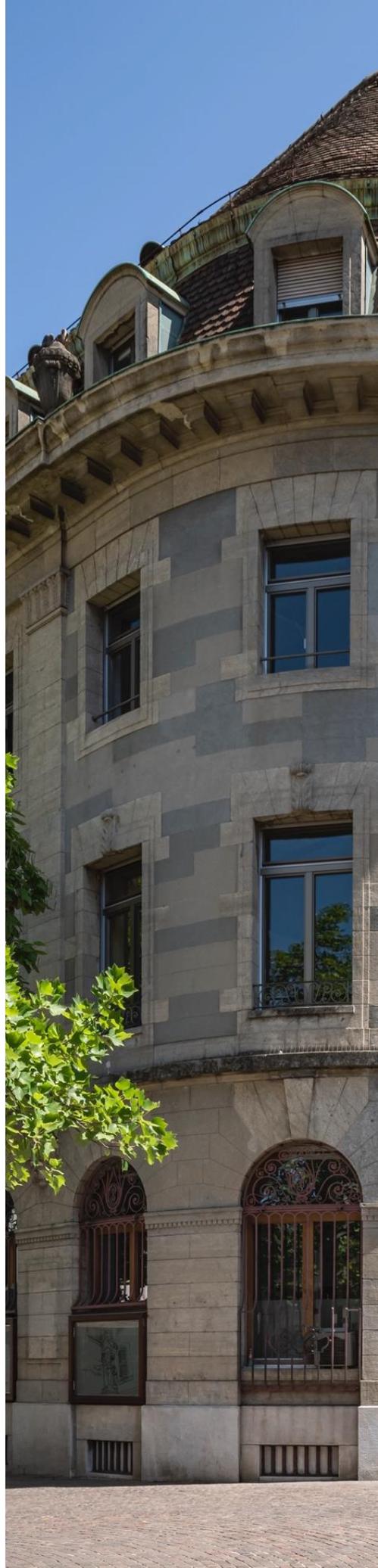
Adresse	Renens, Lausanne 71/73 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue Saint Roch 4 (VD)
Baujahr	1991	1993
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungswerk	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ 23 IE 106
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 810 608	CHF 483 828
Verkehrswert	CHF 39 490 000	CHF 10 580 000
Bruttorendite	4.6 %	4.6 %



Adresse	Aigle, Rue Margencel 27, 29, 31 (VD)	Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34, 36, 38 (NE)
Baujahr	1988	1960
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungswerk	Gas CO ₂ 31 IE 179	Heizöl CO ₂ 28 IE 114
Theoretischer Mietspiegel	CHF 458 464	CHF 381 960
Verkehrswert	CHF 8 831 000	CHF 8 475 000
Bruttorendite	5.2 %	4.5 %



Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)
Baujahr	1990
Verwendungszweck	Kommerziell (Gemischte Entwicklung)
Heizungswerk	Gas CO ₂ 24 IE 137
Theoretischer Mietspiegel	CHF 398 916
Verkehrswert	CHF 7 921 000
Bruttorendite	5.0 %





Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

Liegenschaftenbestand

15

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Adresse	Clarens, St-Georges (VD)	Blonay, Route de Brent 32 (VD)	Vich, Chemin de Crétanoux 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 1 102 784
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)	Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)	Baden, Weite Gasse 14 (AG)
Baujahr	1995	2017	1990	1965
Verwendungszweck	Kommerziell	Kommerziell	Kommerziell	Kommerziell
Heizungwerk	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ 7 IE 41	Heizöl CO ₂ 26 IE 121	Heizöl CO ₂ 33 IE 137
Theoretischer Mietspiegel	CHF 2 446 808	CHF 595 728	CHF 303 540	CHF 473 654
Verkehrswert	CHF 49 990 000	CHF 7 818 000	CHF 5 702 000	CHF 10 420 000
Bruttorendite	4.9 %	7.6 %	5.4 %	4.6 %



Adresse	Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 50 (VD)
Baujahr	1900 / 1948 / 1980	1980
Verwendungszweck	Kommerziell (Entwicklung in SWE-Lose)	Kommerziell
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ 30 IE 131	Mazout CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 224 564	CHF 805 372
Verkehrswert	CHF 31 230 000	CHF 16 150 000
Bruttorendite	4.0 %	5.0 %

*Gebäude am 15.01.2024 verkauft



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

16

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 790 600*	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 3 593 000*	CHF 1 104 000*
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 339 285	CHF 114 708
Verkehrswert	CHF 15 180 000*	CHF 5 975 000*
Bruttorendite	n/a	n/a

*Wertverlust im Jahr 2024 aufgrund des Verkaufs mehrerer SWE-Lose

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





Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2024

Weitere Informationen – Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung

17

Verwaltungsrat

Dominique Lustenberger - Präsident
Giordano Coletti - Vizepräsident
Carmela Gökok - VR-Mitglied (bis 01.06.2024)
Francis Kahn - VR-Mitglied (vom 22.04.2024)
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 M. François-Xavier Favre
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

Depotbank

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



comunus

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier, 1
1815 Clarens
Suisse