

Jahresbericht

31. Dezember 2024

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Suisse

Inhalt

Vorwort des CEO	5
Anlagepolitik	7
Marktrückblick	8
Teilvermögen Swiss	9
Eckdaten	10
Finanzergebnisse	11
Geschäftsbericht	12
Vermögensrechnung	19
Erfolgsrechnung	20
Inventar der Liegenschaften	21
Liste der Käufe und Verkäufe von Liegenschaften	24
Aufstellung der Schulden	26
Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen, Nebenkosten	28
Liegenschaftenbestand	29
Teilvermögen Entrepreneurs	34
Gesamtrechnung	38
Weitere Informationen	41
Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	45
Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung	46
Bericht der Revisionsstelle	47





Jahresbericht

2024

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Anlegerinnen und Anleger

2024 war für die Comunus SICAV ein Geschäftsjahr von besonderer Bedeutung. Es ist uns gelungen, unsere Ziele hinsichtlich des qualitativen Wachstums des Fonds zu verwirklichen und damit einen entscheidenden Meilenstein zu erreichen. Mit einer straffen Verwaltung und gezielten Anlagestrategien konnten wir uns beim Nettovermögen der Marke von CHF 500 Millionen nähern, die wir als kritische Grösse betrachten, um mit Zuversicht unseren für die erste Jahreshälfte 2025 geplanten Börsengang vorzubereiten.

Dank den beiden erfolgreichen Kapitalerhöhungen im Jahr 2024 im Umfang von insgesamt CHF 115 Millionen konnten wir hochwertige Immobilien an strategischen Standorten, unter anderem an der Waadtländer Riviera, erwerben. Gleichzeitig setzten wir unsere dynamische Arbitragestrategie fort, indem wir Liegenschaften, deren Potenzial ausgeschöpft war, durch andere Objekte an besserer Lage und mit höheren Renditen ersetzten. Mit diesem Ansatz wollen wir das Portfolio stetig optimieren und nachhaltigen Wert für unsere Anlegerinnen und Anleger schaffen.

Unsere Strategie wurde zudem durch die günstige Marktkonjunktur unterstützt, da die wirtschaftlichen Bedingungen, die Chancen auf dem Immobilienmarkt und die Erwartungen der institutionellen Investoren perfekt übereinstimmten. Wir sind überzeugt, dass der Börsengang der Comunus SICAV unter guten Vorzeichen steht und dieser Schritt den Weg für neue Wachstumsperspektiven bereiten wird.

Mit einem deutlichen Anstieg der Mietzinseinnahmen und erheblichen Kapitalgewinnen aus Immobilienverkäufen widerspiegeln unsere Finanzergebnisse 2024 einmal mehr die seriöse Verwaltung des Liegenschaftenportfolios. Angesichts der erzielten Ergebnisse können wir die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.00 pro Aktie an unsere Aktionärinnen und Aktionäre vorschlagen.

Ausserdem freuen wir uns, dieses Jahr erstmals einen separaten Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen. Er enthält transparente Angaben zu den nachhaltigkeitsbezogenen Merkmalen unseres Fonds und gibt Aufschluss über unser Engagement zugunsten einer verantwortungsvollen und auf die ESG-Kriterien ausgerichteten Fondsverwaltung.

Wir blicken mit grosser Zuversicht in ein vielversprechendes Jahr 2025 mit zahlreichen einzigartigen Gelegenheiten, die wir nutzen werden, um unsere Positionierung am Immobilienmarkt zu stärken. Wir danken unseren Mitarbeitenden, unseren Geschäftspartnern und unseren Anlegerinnen und Anlegern für ihre fortwährende Unterstützung, welche die Grundlage für unseren gemeinsamen Erfolg bildet.

Im Namen des Verwaltungsrates und des gesamten Immobilienverwaltungsteams wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre und versichern Ihnen, dass wir mit grossem Einsatz und strenger Disziplin weiter auf unsere strategischen Ziele hinarbeiten werden.

Julien Baer
CEO Comunus SICAV



Jahresbericht 2024

Kennzahlen SICAV 2024



52

Anzahl der Liegenschaften



211

Durchschnittlicher Preis CHF pro m²/Jahr
(Wohnbauten)



1009

Mietwohnungen



1.7%

Mietausfallrate



665

Gesamtfondsvermögen (CHF)



462

Netto fondsvermögen (CHF)



132%

Performance seit Auflegung



3.4%

Ausschüttungsrendite



Jahresbericht 2024

Anlagepolitik

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik des Fonds ist auf den Erwerb von Wohnimmobilien in der Westschweiz mit Fokus auf die Genferseeregion ausgerichtet. Schwermässig 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 211 pro Jahr und liegt somit unter dem durchschnittlichen Marktpreis der Region (CHF 287 in Lausanne) und der Gesamtschweiz (CHF 242). 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 2024

8

Marktrückblick

Wirtschaftslage in der Schweiz

2024 stand weltweit im Zeichen einer Lockerung der Geldpolitik. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) senkte ihren Leitzins in mehreren Schritten auf 0.5% und auch die Europäische Zentralbank (EZB) und die amerikanische Notenbank Fed lockerten ihre Zinszügel. Dadurch nahm das Vertrauen an den Finanz- und Immobilienmärkten wieder zu. Die Inflation sank im Jahresmittel auf 1.1% , gegenüber 2.1% im Vorjahr (BFS).

Die Schweizer Wirtschaft erwies sich als resilient und verzeichnete für das Gesamtjahr 2024 ein moderates BIP-Wachstum von 0.9% (SECO). Die Arbeitslosenquote blieb mit durchschnittlichen 2.4% auf einem historischen Tiefstand (SECO). Durch die anhaltende Zuwanderung qualifizierter Arbeitskräfte wuchs die Schweizer Bevölkerung auf über 9 Millionen Einwohner (BFS), was zu erhöhtem Nachfragedruck am Wohnungsmarkt führte.

Immobilienmarkt

Der Wohnungsmangel in der Schweiz hat sich 2024 weiter verschärft. Im Juni lag die Leerstandsquote schweizweit bei 1.08% und damit auf dem tiefsten Stand seit zehn Jahren (BFS), denn das Wohnungsangebot nimmt ständig ab, während die Nachfrage infolge des Bevölkerungswachstums und des positiven Migrationssaldos hoch bleibt. Laut Prognose des Bundesamtes für Statistik (BFS) wird die Anzahl Haushalte in der Schweiz bis 2050 auf 4.7 Millionen wachsen. Das sind 23% mehr als 2020 (STATPOP).

Diese Entwicklung hat die Marktpreise für Wohneigentum in die Höhe getrieben. Der schweizerische Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) legte im Jahresmittel um 1.7% zu, während der Mietpreisindex (MPI) 2024 um durchschnittlich 3.2% stieg (BFS).

Der Markt für Schweizer Büroimmobilien entwickelt sich weiterhin uneinheitlich. In Zürich und Genf ist die Nachfrage nach Büroräumen an bevorzugter Lage nach wie vor gross und daher bleiben die Mietpreise stabil oder ziehen leicht an. Einzelne periphere Regionen verzeichnen hingegen zunehmende Leerstände. Aufgrund der Verbreitung neuer Arbeitsformen, wie hybrides Arbeiten und Telearbeit, passen die Unternehmen ihre Büroflächen allmählich an die veränderten Bedürfnisse an (PWC).

Perspektiven für die Comunus SICAV

Bei Jahresende 2024 lagen die Agios der kotierten Immobilienfonds bei 32.5% und näherten sich damit der 35%-Marke, die sie vor zehn Jahren erreicht hatten, als die SNB den Euro-Mindestkurs aufhob und die Negativzinspolitik einläutete. Diese Dynamik ist auf die Erwartung nachhaltig niedrigerer Leitzinsen und die soliden Fundamentaldaten des Schweizer Immobilienmarktes zurückzuführen.

Die Comunus SICAV führte 2024 zwei Kapitalerhöhungen durch, bei denen sie insgesamt CHF 115 Millionen frisches Kapital einsammelte. Dies ist ein eindeutiger Beweis für das Vertrauen der Anlegerinnen und Anleger in die vom Fonds verfolgte Strategie hinsichtlich Akquisitionen und Bewirtschaftung.

Das akkommodierende Zinsumfeld, der Aufschwung an den Börsen und die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien bilden günstige Voraussetzungen für den im zweiten Quartal 2025 geplanten Börsengang der Comunus SICAV. Mit dem IPO erreicht sie neue Anlegerinnen und Anleger und stärkt ihre Marktposition.

Die Comunus SICAV wird weiterhin nach günstigen Gelegenheiten am Markt Ausschau halten und ihre Anlagestrategie fortsetzen, um eine möglichst grosse Wertschöpfung für ihre Anlegerinnen und Anleger zu erzielen.

Teilvermögen Swiss





Jahresbericht 2024

Kennzahlen

10

ÜBERBLICK IN ZAHLEN		31.12.2024	31.12.2023
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	664 560 119.96	521 387 721.91
Nettovermögen – SWISS	CHF	461 711 444.67	354 193 716.20
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	646 175 000.00	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	Seit Auflegung der SICAV ²
Comunus	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	1.42%	132.01%
SXI Real Estate Funds Index ¹	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	17.59%	92.98%

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31.12.24	2 593 850	461 711 444.67	178.00	4.50	1.50	6.00
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	31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallrate	1.71%	1.70%
Fremdfinanzierungsquote	26.81%	29.95%
Fremdkapitalquote	30.52%	32.07%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.82%	62.92%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) ³	0.74%	0.87%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (NAV))	1.09%	1.30%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.97%	0.46%
Ausschüttungsquote ⁴	98.56%	99.77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.52%	0.69%
Agio/Disagio	n/a	n/a
Anlagerendite	1.31%	0.10%
Ausschüttungsrendite	3.37%	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 SWIIT werden die ausgeschütteten Dividenden mitberücksichtigt.

² Kumulierte Performance vom 08.04.2013 bis 31.12.2024

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

⁴ Der Ausschüttungskoeffizient berücksichtigt die realisierten Gewinne nicht. Er würde 96.94% (2024) und 80.81% (2023), wenn sie berücksichtigt würden.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien anfallenden Kosten und Gebühren wurden in den Performancedaten nicht berücksichtigt.



Jahresbericht 2024

11

Finanzergebnisse

Finanzielle Performance

Am Ende des Berichtsjahres betrug das Gesamtvermögen des Fonds CHF 665 Millionen (+27.5%) und sein Nettovermögen belief sich auf CHF 462 Millionen (+30.4%).

Der Ertrag wuchs von CHF 20.8 Millionen im Vorjahr auf CHF 26.1 Millionen per Ende 2024 und verzeichnete somit eine markante Steigerung um 25.8%. Der Aufwand blieb mit einem Anstieg von CHF 2.0 Millionen (+16.6%) gut unter Kontrolle, wodurch sich die Rentabilität verbesserte. Die EBIT-Marge stieg 2024 auf 66.8% gegenüber 62.9% im Vorjahr.

Der Nettoertrag ohne Verkäufe wuchs um 39.2% auf CHF 11.8 Millionen. Dies entspricht gemessen am Immobilienertrag einer Rendite von 2.57%, gegenüber 2.40% im Vorjahr.

Die positive Performance ist hauptsächlich der aktiven Portfolioverwaltung (Käufe-Verkäufe) zu verdanken, wodurch die Bruttorendite des Portfolios auf 4.45% gesteigert werden konnte. Auch die Stabilisierung der Leerstandsquote bei 1.7 % und die Verringerung der Verwaltungskosten um 6.6 % haben das Jahresergebnis 2024 positiv beeinflusst.

Mit dem Verkauf von 2 Liegenschaften und 15 Stockwerkeigentumseinheiten realisierte der Fonds 2024 einen Kapitalgewinn (nach Steuern) in Höhe von CHF 4.2 Millionen.

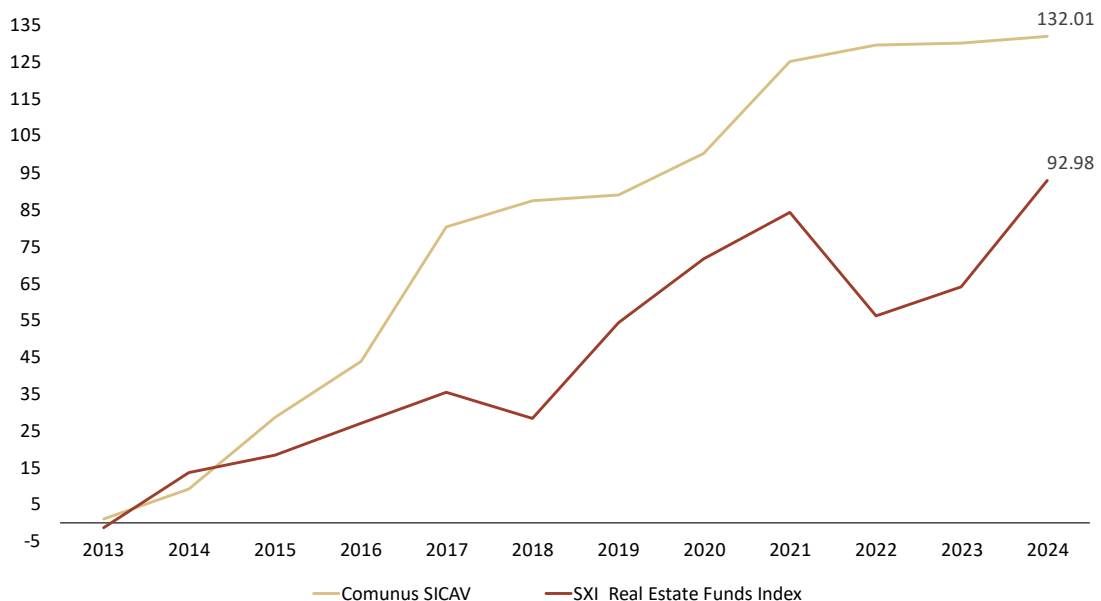
Zusammen mit dem Nettoertrag ergibt sich somit für 2024 ein realisierter Erfolg in Höhe von CHF 16.1 Millionen, d.h. eine Rendite von 3.5%.

Dieser Erfolg erlaubt es dem Fonds, eine Dividende von CHF 6.00 pro Aktie auszuschütten, was einer Ausschüttungsrendite von 3.4% entspricht. Durch eine Zuweisung von CHF 0.5 Millionen steigen die Reserven auf CHF 21.4 Millionen, und bilden ein Finanzpolster für die kommenden Geschäftsjahre, auf das der Fonds bei Bedarf zurückgreifen kann.

Die Wertentwicklung des Fonds (+1.42%) wurde 2024 durch eine in der ersten Jahreshälfte gebildete Rückstellung für Steuerrisiken erheblich geschmälert. Ohne diese Rückstellung hätte der Fonds eine Jahresperformance von 3.53% ausgewiesen.

Die Zeiten, in denen die von den Schätzungsexperten für die Immobilienbewertungen verwendeten Diskontierungssätze den Wert des Portfolios ungünstig beeinflussten, scheinen vorüber zu sein. Vor dem Hintergrund sinkender Zinsen und steigender Immobilienbewertungen stützen die vormalis aufgrund des höheren hypothekarischen Referenzzinssatzes erhöhten Mietzinsen die Rendite unserer Liegenschaften. Diese Resilienz verdanken wir den bei den laufenden Entwicklungsprojekten verzeichneten Fortschritten und der aktiven Bewirtschaftung unserer Immobilien.

Kumulierte Performance seit Auflegung in %





Jahresbericht 2024

Geschäftsbericht – Käufe

12

2024 erworbene Objekte

Am Ende des ersten Halbjahres 2024 erwarben wir ein **Portfolio mit fünf Wohnimmobilien** in der Genferseeregion für einen Gesamtbetrag von CHF 45'700'000, von dem der Eigentümer 15% in Form einer Sacheinlage (Swap) eingebracht hat. Diese Immobilien rentierten zum Kaufzeitpunkt mit 4.8% und führten unmittelbar zu einer Steigerung der Gesamtbruttorendite unseres Liegenschaftenbestands. Die Objekte befinden sich an strategisch günstigen Standorten an der Waadtländer Riviera, in Lausanne und im Bezirk Lavaux-Oron. Sie verfügen über eine attraktive Mikrolage in direkter Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens und mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit einer geschätzten Mietreserve von 20% bis 30% und einem theoretischen Mieterspiegel von CHF 2.2 Millionen gewährleistet diese Investition mittel- bis langfristig stabile Renditen.

Im August 2024 erwarben wir für CHF 39.1 Mio. ein weiteres **Portfolio mit drei Wohnimmobilien** im Kanton Waadt, das eine durchschnittliche Rendite von 4.4% abwirft. Die Objekte weisen ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial und eine Mietreserve von bis zu 35% auf. Die gegenwärtigen Mietzinseinnahmen aus den 126 Wohnungen belaufen sich auf CHF 1.74 Millionen. Bei jedem Mieterwechsel werden die Wohnungen nach und nach renoviert, um sie attraktiver zu gestalten und die Mietzinseinnahmen zu steigern.

Mit der Liegenschaft an der **Avenue du Midi 26 in Montreux** beabsichtigt der Fonds, in der Zukunft einen Kapitalgewinn zu erzielen. Das Gebäude liegt in einem gepflegten Wohnquartier zwischen den Ortszentren von Territet und Montreux, rund 150 Meter vom Seeufer entfernt. Im Umkreis von 800 Metern befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens, darunter eine Schule, Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitanlagen. Die Liegenschaft ist nur 200 Meter von der nächsten Bushaltestelle, 1 Kilometer vom Bahnhof Montreux und rund 4.1 Kilometer von der Autobahneinfahrt der A1 entfernt und verfügt damit über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Gebäude besteht aus 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 34 m² bis 86 m², die zurzeit alle vermietet sind. Der Kaufpreis betrug CHF 4.5 Millionen.

Die Liegenschaft am **Clos d'Aubonne 36 in La Tour-de-Peilz** befindet sich an ausgezeichneter Lage in der Nähe der ÖV und Einrichtungen des täglichen Lebens. Der Kaufpreis betrug CHF 5.9 Millionen bei einer Rendite von 4.5 %. Sie umfasst 17 Wohnungen und liegt ganz in der Nähe des Sees. Es ist vorgesehen, die Wohnungen bei natürlichen Mieterwechseln zu renovieren und so die vorhandene Mietreserve nach und nach auszunutzen. Zudem soll in die Nachhaltigkeit des Gebäudes investiert werden, um den Komfort für die Mietenden zu steigern und die Normen und Standards für nachhaltiges Bauen einzuhalten.

Ende September 2024 kauften wir die Liegenschaft an der **Avenue de l'Élysée 27 in Lausanne**. Sie befindet sich an idealer Lage im Quartier Montchoisi mit Sicht auf den Genfersee und ist sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Schulen. Das Gebäude umfasst 3 Wohnungen mit je 150 m² Wohnfläche auf drei Stockwerken. Zu jeder Wohnung gehört auch ein Parkplatz. Diese Investition wurde im Rahmen unserer Strategie zur Generierung von Kapitalgewinnen getätigt.

Die Liegenschaft an der **Rue du Simplon 23 in Vevey** kauften wir für CHF 4.15 Millionen. Sie wirft eine Rendite von 5% ab und verfügt über eine Mietreserve von rund 28%. Das sechsstöckige Gebäude mit 650 m² Mietfläche liegt in unmittelbarer Nähe zum See, zu Restaurants und Geschäften. Es wird mehrheitlich als Bürogebäude genutzt. Der Fonds erwägt, die Büroräume in Wohnraum umzuwandeln.

Ebenfalls im Kanton Waadt erwarben wir die Liegenschaft an der **Rue de Lausanne 54 in Payerne** zum Preis von CHF 6.6 Millionen mit einer Bruttorendite von 5.4%. Sie wird mehrheitlich als Wohngebäude genutzt und ist ideal in der Nähe des Bahnhofs und verschiedener Einrichtungen des täglichen Lebens gelegen. Sie weist eine Mietreserve von 20% auf und leistet einen Beitrag zur Steigerung der Fondsrendite. Comonus beabsichtigt, das Gebäude langfristig zu bewirtschaften und die Mietpreise nach und nach an die gängige Marktmiete anzupassen.



Jahresbericht 2024

Geschäftsbericht – Käufe

13

2024 erworbene Objekte

Das Anfangs des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude an der **Rue du Sacre-du Printemps 7 in Clarens** zeichnet sich durch seine bemerkenswerte Architektur aus. Es wird von der kantonalen Baudirektion (DGIP) als Objekt von lokalem Interesse (Bewertungsstufe 3) anerkannt. Es liegt nur 300 Meter vom Bahnhof entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche und private Verkehrsnetz. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Die Wohnungen im Tiefparterre verfügen über einen eigenen Garten und die Wohnungen im dritten und vierten Stock bieten einen herrlichen Blick auf den See. Die meisten Wohnungen sind bereits renoviert. Die Liegenschaft haben wir zum Preis von CHF 4.2 Millionen erworben und sie weist eine Bruttorendite von 4.8% sowie eine Mietreserve von 24% auf.

Das Eckhaus an der Kreuzung zwischen der **Rue de Lausanne 6** und der **Rue de la Clergère 1 in Vevey** ist ein charakteristisches Gebäude, das ebenfalls als Objekt von lokalem Interesse eingestuft wurde (Bewertungsstufe 3). Es liegt sehr zentral zwischen dem Bahnhof von Vevey und dem Place du Marché und ist mit den ÖV bequem zu erreichen. In nächster Nähe des kommerziell genutzten Gebäudes befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Grünanlagen und die bekannten Museen von Vevey. Mit einer Bank als Hauptmieterin ist das Mieterrisiko äusserst gering. Die prominente Lage des Objekts trägt ebenfalls zu seinem strategischen Wert bei. Bei einem Kaufpreis von CHF 17 Millionen und einer Bruttorendite von 4.5%, weist das Gebäude mit seiner Mietreserve von 13.5% ein interessantes Investitionspotenzial auf.

Das gewerblich und industriell genutzte Gebäude am **Chemin de Vuarpillière 1 in Nyon** umfasst drei STWE-Einheiten und wir erwarben es zum Preis von CHF 2.8 Millionen. Es liegt in einer Gewerbezone am Stadtrand von Nyon, nur 500 Meter von der Autobahneinfahrt der A1 entfernt und ist daher mit privaten Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Das Nachbargebäude am Chemin de Vuarpillière 3 befindet sich bereits im Besitz des Fonds. Daher ergibt sich mit dieser Investition ein interessantes Synergiepotenzial, zumal eine Mietreserve von 91.1 % besteht und das Objekt eine Bruttorendite von 6.68 % abwirft.

Die vor Kurzem renovierte Liegenschaft an der **Avenue d'Echallens 56 in Lausanne** kauften wir auf Termin zum Preis von CHF 9.1 Millionen. Sie liegt leicht zurückversetzt von der Strasse, aber dennoch zentral und in nächster Nähe von ÖV und Einrichtungen des täglichen Lebens. Sie umfasst 28 Wohnungen unterschiedlicher Grösse auf sechs Stockwerke verteilt und verfügt über erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Die Liegenschaft an der **Avenue du Léman 23 a/b/c in Lausanne** stellt die letzte Akquisition des Berichtsjahres dar. Die Eigentumsübertragung erfolgte erst nach dem 31.12.2024. Das mehrheitlich als Wohngebäude genutzte Objekt umfasst 33 Wohnungen. Mit seiner privilegierten Lage in der Nähe von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof von Lausanne, bietet das nach Süden ausgerichtete Wohngebäude zudem eine schöne Aussicht auf den See. Dank seinem idealen Standort und seinen umfassenden Entwicklungsmöglichkeiten weist dieses Objekt ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial auf.

Mit dem Erwerb von 18 Liegenschaften hat Comunus 2024 zahlreiche Gelegenheiten genutzt, um das Immobilienportfolio weiter auszubauen. Die Objekte wurden aufgrund ihres strategischen Standorts und ihres Wertsteigerungspotenzials ausgesucht und tragen zur Wertschöpfung innerhalb des Fondsportfolios bei. Mit diesem beständigen und zugleich hochwertigen Ausbau ihres Portfolios hat die Comunus SICAV unter Beweis gestellt, dass sie in der Lage ist, attraktive Anlagen zu identifizieren und nachhaltige Renditen zu erzielen. Ermöglicht wurde dieser Ausbau nicht zuletzt dank dem uns entgegengebrachten Vertrauen der Anlegerinnen und Anleger, die im Berichtsjahr CHF 115 Millionen frisches Kapital gezeichnet haben. Einschliesslich der Akquisitionen, bei denen die Eigentumsübertragung erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt, wird sich das Bruttovermögen des Fonds am Ende des ersten Quartals 2025 voraussichtlich auf rund CHF 700 Millionen belaufen.



Jahresbericht 2024

2024 verkaufte Liegenschaften

Im Rahmen unserer aktiven Portfolioverwaltung verkauften wir mehrere Liegenschaften. Den Verkaufserlös verwendeten wir jeweils zum Erwerb neuer Liegenschaften, die zur Optimierung des Gesamtsertrags des Immobilienportfolios beitragen sollen.

Die Liegenschaft am **Place d'Armes 6 in Châtel-St-Denis** verkauften wir für CHF 2'550'000. Der Fonds hatte sie im November 2020 als Teil eines Portfolios erworben und ursprünglich wurde sie von einem Gastgewerbebetrieb genutzt. Da die kommerzielle Nutzung als Gastgewerbe nicht in die Strategie des Fonds passt, haben wir das Objekt veräussert, und dabei ein Kapitalgewinn von 25% auf den ursprünglichen Einstandspreis realisiert.

Die Liegenschaft an der **Route de l'Arche 20-22 in Bex** haben wir für CHF 11'100'000 auf Termin verkauft. Der Schätzungsexperte hatte den Verkehrswert bei CHF 10'400'000 angesetzt. Aufgrund seiner begrenzten Mietreserve wies das 2021 erworbene Objekt kein Wertschöpfungspotenzial mehr auf. Der bei der Veräusserung erzielte Kapitalgewinn von 8% auf den Einstandspreis wird anlässlich der Eigentumsübertragung 2025 verbucht.

Zudem haben wir die Liegenschaft am **Place de Bel-Air 8 in Nyon** für CHF 10'000'000 auf den Käufer übertragen. Grund für diese Abtretung war die komplett ausgeschöpfte Mietreserve und die ausschliesslich kommerzielle Nutzung, welche nicht der Ausrichtung des Fondsportfolios entspricht.

Durch diese Transaktionen wird das Portfolio optimiert und mit dem freigesetzten Kapital können wir Anlagen mit grösserem Wertsteigerungspotenzial kaufen.

CHF 647 445 000

*Verkehrswert der
Portfolios*

CHF 23 648 852

*In Rechnung gestellte
Mieten¹*

4.45 %

*Bruttorendite des
Immobilienportfolios²*

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 im Stockwerkeigentum wurden bei der Berechnung der Bruttorendite des Portfolios nicht berücksichtigt.



Jahresbericht 2024

Geschäftsbericht – Verkäufe

2024 verkauftes Stockwerkeigentum (STWE)

Das äusserst dynamische Geschäft im Bereich des Stockwerkeigentums zeugte von der grossen Beliebtheit von Eigentumswohnungen.

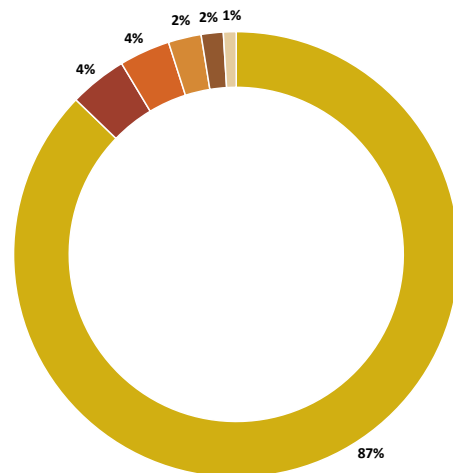
An der **Avenue de Blonay 2 in Vevey** verkauften wir fünf Wohnungen, einen Kellerraum und drei Garagenboxen für insgesamt CHF 6'415'000. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude war in Zusammenarbeit mit der Stadt Vevey vollständig renoviert worden, bevor wir die Wohnungen zum Verkauf anboten. Zudem wurde der Vertrag zum Verkauf eines weiteren Kellerlokals und eines Parkplatzes für CHF 1'621'000 unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung erfolgt erst nach Abschluss des Berichtsjahres.

Am **Chemin du Mont d'Or 33 in Lausanne** verkauften wir zwei Wohnungen und zwei Parkplätze für insgesamt CHF 3'200'000. Am Ende des Berichtsjahres waren noch sechs STWE-Einheiten zum Verkauf verfügbar.

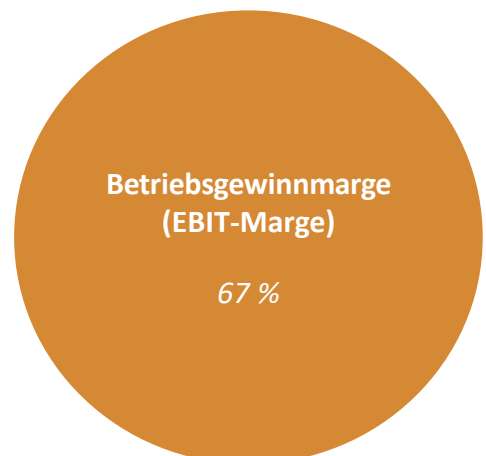
Auch die STWE-Einheiten in der Liegenschaft am **Chemin de la Batelière 4 in Lausanne** stiessen auf reges Interesse. Wir verkauften 2024 fünf Wohnungen und sechs Parkplätze für insgesamt CHF 10'010'000. Zudem wurde im Berichtsjahr der Vertrag zum Verkauf einer weiteren STWE-Einheit mit Parkplatz für CHF 2'175'000 unterzeichnet, doch die Eigentumsübertragung erfolgt erst nach Abschluss des Berichtsjahres.

Schliesslich fanden auch die beiden letzten STWE-Einheiten der Liegenschaft an der **Rue du Centre 1 in Montreux** Abnehmer zum Preis von CHF 1'805'000, was ein weiterer Beweis für das starke Interesse für Eigentumswohnungen ist. Auch mit dieser Transaktion erzielte der Fonds einen Kapitalgewinn. Mit dem Verkauf einer STWE-Einheit in der Liegenschaft am **Boulevard Saint-Martin 15 in Vevey** zum Preis von CHF 840'000 erreichte der Gesamtbetrag der vom Fonds 2024 verkauften STWE-Einheiten CHF 22'295'000.

Beim Verkauf von vermietetem Stockwerkeigentum legt Comenus grossen Wert auf Transparenz und bietet den Mietern die Möglichkeit, die von ihnen bewohnten Wohnungen zu einem Vorzugspreis zu erwerben. Sind sie nicht am Kauf interessiert, müssen sie die Wohnung nicht verlassen und können zu den selben Bedingungen darin wohnen bleiben.



■ VD ■ NE ■ GE ■ FR ■ AG ■ VS





Jahresbericht 2024

16

Geschäftsbericht – Renovationen & Entwicklungsprojekte

Im Rahmen unserer Strategie zur stetigen Verbesserung des Liegenschaftenbestands wurden mehrere Objekte renoviert, um die Wohnqualität zu optimieren sowie den Wert der Wohnungen und die Mietzinseinnahmen zu steigern.

Unser Immobilienverwaltungsteam brachte 2024 die komplette Renovation von 36 Wohnungen erfolgreich zum Abschluss. Die für diese Renovationsarbeiten aufgewendeten Kosten belaufen sich insgesamt auf CHF 1.5 Millionen und ihre Rentabilität wird auf durchschnittlich 9% geschätzt. Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Frist, während der die Mieten nicht erhöht werden dürfen, tritt bei Mietverträgen für die renovierten Wohnungen eine Mietzinserhöhung von 25% in Kraft. Dies entspricht Mehreinnahmen von insgesamt CHF 136'164.

17 weitere Wohnungen wurden teilrenoviert, um den Wohnkomfort für die Mietenden zu verbessern. Die Renovationskosten beliefen sich insgesamt auf CHF 159'519. Infolge dieser Renovationen erhöhten sich die jährlichen Mietzinseinnahmen um CHF 21'072 oder durchschnittlich CHF 1'240 pro Wohnung, woraus sich eine Rendite von 13% ergibt.

Renovation und Entwicklungsprojekt

Rue du Dévin 1-3-5 in Vevey

Im Januar 2024 nahmen wir das Projekt zur Sanierung dieser Liegenschaft in Angriff. Es umfasst die komplette Renovation von 22 Wohnungen, einschliesslich Asbestsanierung sowie Erneuerung von Küchen und Bädern. Die für die Renovationsarbeiten veranschlagten Kosten belaufen sich auf CHF 4.7 Millionen.

In einer ersten Phase wurden neun Wohnungen und das Treppenhaus renoviert. Diese Etappe ist abgeschlossen und die Wohnungen wurden auf den 1. September 2024 neu vermietet. In der gegenwärtig laufenden zweiten Phase werden die leer stehenden Wohnungen im Gebäude Nr. 3 und die gemeinschaftlich genutzten Räume renoviert.

Zudem reichten wir nach eingehender Prüfung ein Gesuch auf Genehmigung des Umbaus des früheren Restaurants in drei Wohneinheiten ein. Durch diese Umnutzung soll der vorhandene Raum optimal ausgenutzt werden, um auf die grosse Nachfrage nach Wohnraum einzugehen. Damit steigt die Attraktivität des Objekts.

In einem von der Stadt Vevey subventionierten Gemeinschaftsprojekt werden mehrere Parkplätze in eine Grünanlage und einen Begegnungsort für die Anwohner umgestaltet.

Entwicklungsprojekt

Rue de Genève 140 in Thônex

Im Rahmen dieses Projekts ist geplant, das Gebäude aufzustocken und die Fassade zu sanieren, Balkone und Loggias anzubringen, um den Mieterkomfort zu verbessern, das Dach zu isolieren und weitere Massnahmen zur energetischen Optimierung zu treffen.

Wir rechnen damit, dass die Baubewilligung Anfang 2025 erteilt wird, sodass wir im kommenden Halbjahr mit den Arbeiten beginnen können.



Jahresbericht 2024

17

Geschäftsbericht – Renovationen & Entwicklungsprojekte

Entwicklungsprojekt

Chemin de Montolivet 19 in Lausanne

Am 2. Dezember 2024 wurde den Anwohnern der neue Nutzungsplan für das Areal vorgestellt. In Übereinkunft mit der Stadt Lausanne soll das Projekt Mitte März 2025 öffentlich ausgeschrieben werden. Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Areals als Wohnquartier sollen die bestehenden Gebäude renoviert und zwei neue Gebäude errichtet werden.

Renovation und Entwicklungsprojekt

Rue Aimé Steinlen 3-5-7 in Vevey

Das Sanierungsprojekt für diese Liegenschaft, die im Bauinventar als Objekt von lokalem Interesse erfasst wurde (Bewertungsstufe 3), wurde von der Stadt und vom Kanton genehmigt und wird von beiden unterstützt. Geplant ist die Renovation der Gemeinschaftsbereiche, Fassaden und Wohnungen. Der Innenhof soll gemeinsam mit den Anwohnern umgestaltet werden. Dabei sollen auch gemeinschaftlich bewirtschaftete Gemüsegärten angelegt werden. Die frühere Waschküche soll in einen Gemeinschaftsraum und Büros umgewandelt werden.

Zur optimalen Raumnutzung sollen im Dachgeschoss zehn neue Wohnungen untergebracht werden. Ziel dieser Initiative ist es, einerseits das baukulturelle Erbe zu erhalten und andererseits mehr Wohnraum zu schaffen, um auf die steigende Nachfrage einzugehen. Die veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von CHF 9.3 Millionen werden auf 5 Jahre verteilt.

Entwicklungsprojekt

Chemin de Boston 25 in Lausanne

Die Umbauarbeiten wurden im August 2024 in Angriff genommen. Das Gebäude wird vollständig isoliert und im dritten Stock entstehen fünf neue Wohnungen. Bei einzelnen Wohnungen sollen Balkone angebracht werden. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für Frühling 2025 vorgesehen.

Ziel dieses Projekts ist die vollständige energetische Sanierung, einschliesslich Isolation der Gebäudehülle, Sanierung des Daches, Einbau neuer Fenster und Installation von PV-Modulen. Die veranschlagten Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 2.3 Millionen



Blick vom Gerüst im obersten Stockwerk



Jahresbericht 2024

Geschäftsbericht – Umweltrelevante Kennzahlen

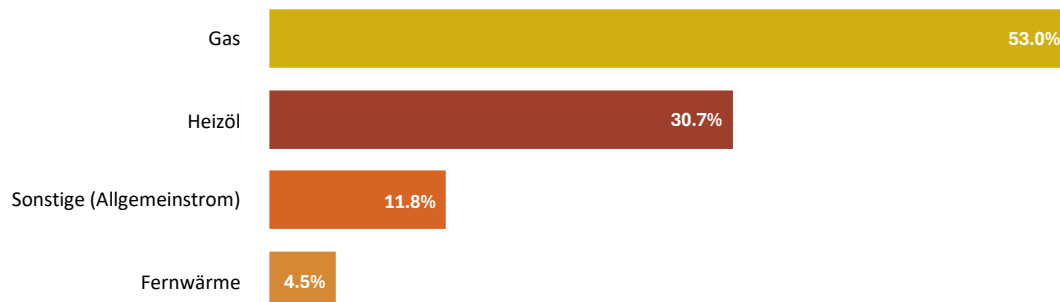
Umweltrelevante Kennzahlen der Comunus SICAV

Der Fonds legt für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss dem AMAS-Rundschreiben 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» vor. Diese Angaben wurden in Zusammenarbeit mit Signa-Terre ermittelt und bieten eine transparente Übersicht über die energetischen Merkmale des Immobilienportfolios.

Angegeben werden unter anderem folgende Kennzahlen der Liegenschaften: Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen.

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. Aus diesem Grund erstellt sie neben diesem Jahresbericht erstmals auch einen gesonderten Nachhaltigkeitsbericht, der transparente Angaben zu ihrem Vorgehen zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung enthält.

Der Energieträgermix des Liegenschaftenbestands¹ stellt sich folgendermassen dar:



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

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA ¹	31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad (in %)	97.79 %	80 %
Energiebezugsfläche ² (EBF, in m ²)	108 192	78 394
Energieverbrauch (in MWh) (Scope 1 + 2)	12 443	11 027
Energieintensität (KWh/m ²)	135	141
THG-Emissionen (Tonnen CO ₂ -Äq) – Scope 1 + 2	2 576	1 945
Emissionsintensität (kg CO ₂ -Äq/m ²)	24.4	24.8

¹ Die Angaben zu Energieverbrauch und Emissionen wurden nicht geprüft.

² Die im Laufe des Berichtsjahres abgeschlossenen Transaktionen und das Bauland wurden nicht berücksichtigt.



Jahresbericht 2024

19

TEILVERMÖGEN SWISS - VERMÖGENSRECHNUNG (PER 31.12.)

AKTIVEN	2024 CHF	2023 CHF
Bankguthaben auf Sicht	926 790.95	1 410 570.39
Wohnbauten	273 009 000.00	167 476 000.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	34 739 000.00	39 373 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	241 103 000.00	210 862 000.00
Gemischte Bauten	97 324 000.00	88 983 000.00
Bauland	1 270 000.00	1 270 000.00
Total der Grundstücke	647 445 000.00	507 964 000.00
Übrige Aktiven	16 188 329.01	12 013 151.52
TOTAL FONDSVERMÖGEN	664 560 119.96	521 387 721.91
PASSIFS		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	53 487 880.00	89 018 367.30
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	26 255 668.68	10 260 131.79
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	23 000 000.00	0.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	97 114 250.00	63 091 500.00
TOTAL DER VERBINDLICHKEITEN	199 857 798.68	162 369 999.09
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	464 702 321.28	359 017 722.82
Geschätzte Liquidationssteuern	-2 990 876.61	-4 824 006.62
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	461 711 444.67	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	110 083 614.13	31 746 148.66
Gesamterfolg	9 141 638.35	1 701 703.66
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	461 711 444.67	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	178.00	181.50



Jahresbericht 2024

TEILVERMÖGEN SWISS - ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

ERTRAG	2024 CHF	2023 CHF
Mietzinseinnahmen	22 370 258.68	19 502 579.88
Zwischenfinanzierungszinsen	144 891.00	0.00
Übrige Mieterträge	475 168.04	315 132.16
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	3 137 937.63	945 035.85
GESAMTERTRAG	26 128 255.35	20 762 747.89
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	2 903 572.96	2 787 395.62
Sonstige Passivzinsen	75 481.30	3 841.25
Unterhalt und Reparaturen	761 648.42	761 633.63
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	2 577 510.99	2 101 049.54
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	986 102.44	914 344.98
Direkte Steuern	3 509 166.53	1 975 277.52
Schätzungskosten	77 340.85	90 846.55
Audit-kosten	154 427.70	124 082.00
Bankspesen	40 727.16	22 368.25
Sonstige Aufwendungen	101 116.12	114 415.95
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	2 700 000.00	2 890 000.00
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	352 390.38	345 143.39
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	45 669.58	125 150.00
GESAMTAUFWAND	14 285 154.43	12 255 548.68
NETTOERTRAG	11 843 100.92	8 507 199.21
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste	4 210 927.17	5 980 529.33
REALISIRTER ERFOLG	16 054 028.09	14 487 728.54
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste	-6 912 389.74	-12 786 024.88
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	9 141 638.35	1 701 703.66
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
Realisierter Erfolg	16 054 028.09	14 487 728.54
Vortrag des Vorjahres	20 896 158.04	18 115 953.50
Vorgetragene Grundstückserträge	46 477.23	27 232.92
Vorgetragener Kapitalgewinn	20 849 680.81	18 088 720.58
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	36 950 186.13	32 603 682.04
Ausgeschüttete Grundstückserträge	11 672 325.00	8 487 954.90
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	3 890 775.00	3 219 569.10
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	21 387 086.13	20 896 158.04



Jahresbericht 2024

21

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

WOHNBAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	16 528 303.56	18 910 000.00	777 175.50	4.2%
Boulevard de Grancy 2, Lausanne	28 481 742.49	39 970 000.00	1 499 013.00	3.8%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 126 432.05	4 960 000.00	234 099.00	4.9%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ²	13 348 583.59	14 550 000.00	667 440.00	4.2%
Route de l'Arche 20-22, Bex	10 133 411.83	11 100 000.00	492 460.50	4.5%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 228 243.35	9 130 000.00	431 814.00	4.7%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 340 774.35	9 320 000.00	428 710.00	4.7%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 495 915.65	10 520 000.00	468 199.00	4.5%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 781 234.15	6 001 000.00	286 970.00	4.9%
Rue de Genève 140, Thônex	8 667 214.29	8 234 000.00	323 131.00	4.0%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 126 051.75	10 510 000.00	377 519.50	3.6%
Route Neuve 81, Ecublens	8 661 048.25	7 750 000.00	269 843.00	3.5%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 153 837.35	5 195 000.00	253 055.00	5.1%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 784 761.19	15 640 000.00	556 709.45	3.6%
Rue de la Cité 23-25, Chavornay	6 676 381.35	6 735 000.00	148 692.90	4.4%
Chemin des Sauges 3-3bis, Lausanne	8 867 809.50	8 909 000.00	190 156.00	4.3%
Chemin de la Sauge 2-4-6, Palézieux	11 424 340.50	11 270 000.00	277 812.00	5.1%
Avenue de Collonge 18, Territet	13 041 239.25	13 000 000.00	256 181.90	4.3%
Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter, Yverdon-les-Bains	9 090 453.50	9 070 000.00	194 394.90	4.3%
Avenue du Clos d'Aubonne 36, La Tour-de-Peilz	6 310 710.05	6 470 000.00	121 975.70	4.1%
Route d'Arvel 18, Villeneuve	14 909 799.45	14 950 000.00	312 425.30	4.6%
Chemin du Furet 2-4, Lausanne	16 341 776.00	16 400 000.00	227 446.35	4.1%
Rue de la Villette 22-26, Yverdon-les-Bains	9 854 800.00	9 900 000.00	165 825.00	4.0%
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 482 806.00	4 515 000.00	8 500.00	4.4%

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 2024

22

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

GEMISCHTE BAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Place de la Gare 2-4, Renens	7 966 222.02	9 133 000.00	379 197.00	4.2%
Route du Simplon 22, Paudex	4 551 870.35	4 854 000.00	180 641.00	3.8%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 646 230.85	8 539 000.00	381 028.00	4.5%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 118 575.35	8 838 000.00	454 719.60	5.2%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 394 321.15	10 550 000.00	486 225.05	4.7%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 886 875.82	39 960 000.00	1 798 233.50	4.5%
Chemin de Boston 25, Lausanne	8 518 660.75	8 470 000.00	398 664.00	4.7%
Rue de Lausanne 54, Payerne	6 943 684.00	6 980 000.00	145 952.00	5.1%

BAULAND	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 869 287.65	1 270 000.00	n/a	n/a

WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Avenue de Blonay 2, Vevey	3 143 979.06	3 680 000.00	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	246 769.75	1 352 000.00	4 788.90	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	3 908 858.37	6 102 000.00	154 838.00	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	11 248 610.94	12 450 000.00	321 285.00	n/a
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	6 151 755.05	6 200 000.00	n/a	n/a
Avenue du Midi 26, Territet	4 807 719.00	4 955 000.00	83 130.00	n/a

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



Jahresbericht 2024

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	Gestehungs-kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto-rendite ¹
Chemin de Crétanoux 2, Vich	9 221 910.37	8 050 000.00	388 388.16	4.9%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	23 539 964.38	31 680 000.00	1 239 182.80	3.9%
Chemin de St-Georges 19, Clarens ²	52 040 258.55	55 800 000.00	2 157 491.44	3.9%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 045 897.05	5 741 000.00	307 506.00	5.4%
Route de Brent 32, Blonay	9 403 326.12	9 008 000.00	369 600.00	4.1%
Weite Gasse 14, Baden	11 281 109.82	10 370 000.00	477 748.40	4.6%
Allée du Communet 20, Gland	21 865 349.05	21 050 000.00	1 103 167.80	5.3%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 775 671.87	50 000 000.00	2 512 413.20	5.1%
Chemin de la Vuarpillière 3, Nyon	8 136 339.45	7 704 000.00	597 396.00	7.8%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 467 613.95	16 560 000.00	611 150.10	4.9%
Rue du Simplon 23, Vevey	4 308 783.95	4 340 000.00	96 557.00	5.0%
Rue de la Clergère 1, Vevey	17 610 000.00	17 600 000.00	30 000.00	4.4%
Chemin de la Vuarpillière 1, Nyon	3 028 872.70	3 200 000.00	n/a	5.8%

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungs-kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF
Wohnbauten	260 857 669.45	273 009 000.00	8 969 549.00
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	29 507 692.17	34 739 000.00	564 041.90
Gemischte Bauten	96 026 440.29	97 324 000.00	4 224 660.15
Kommerziell genutzte Bauten	232 725 097.26	241 103 000.00	9 890 600.90
Bauland	1 869 287.65	1 270 000.00	n/a
TOTAL	620 986 186.82	647 445 000.00	23 648 851.95

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

² Mieter, die mehr als 5 % der gesamten Mietzinseinnahmen des Fonds ausmachen (gemäss der AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds, Rz 66): Ecole Internationale St Georges SA.



Jahresbericht 2024

24

TEILVERMÖGEN SWISS - LISTE DER KÄUFE

KÄUFE	Kaufpreis CHF
Rue de la Cité 23-25, Chavornay	6 200 000.00
Chemin des Sauges 3-3Bis, Lausanne	8 300 000.00
Chemin de la Sauge 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
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	5 780 000.00
Avenue du Midi 26, Montreux	4 500 000.00
Clos d'Aubonne 36, La-Tour-de-Peilz	5 900 000.00
Rue d'Arvel 18, Villeneuve	14 100 000.00
Chemin du Furet 2-4, Lausanne	15 500 000.00
Route de Villette 22-26, Yverdon	9 500 000.00
Rue du Simplon 23, Vevey	4 150 000.00
Rue de Lausanne 54, Payerne	6 600 000.00
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 200 000.00
Rue de Lausanne 6 / Rue de la Clergère 1, Vevey	17 000 000.00
Chemin de la Vuarpillière 1, Nyon – Lots n° 2, 3 et 5	2 800 000.00
TOTAL KÄUFE	135 730 000.00

TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2024)	Kaufpreis CHF
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	9 100 000.00
Avenue du Léman 23 a/b/c, Lausanne	31 200 000.00
TOTAL TERMINKÄUFE	40 300 000.00

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



Jahresbericht 2024

25

TEILVERMÖGEN SWISS - LISTE DER VERKÄUFE

VERKÄUFE	Verkaufspreis CHF
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis	2 550 000.00
Rue du Centre 1, Montreux - Lot n°2	825 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°2 & Box n°16	1 440 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°5	1 195 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°1 & Local n°9	1 100 000.00
Boulevard Saint-Martin 15, Vevey - Cave n°8	25 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots n°1 et n°4	3 810 000.00
Chemin du Mont d'Or 33, Lausanne - Lot n°3 & Place de parc n°4	1 050 000.00
Chemin du Mont d'Or 33, Lausanne - Lot n°9 & Place de Parc n°3	2 150 000.00
TOTAL VERKÄUFE	14 145 000.00

TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2024)	Verkaufspreis CHF
Route de l'Arche 20-22, Bex	11 100 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°8 & Local n°11 & Place de parc n° 13	1 621 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots n°3 & Place de parc n°16	2 175 000.00
TOTAL TERMINVERKÄUFE	14 896 000.00

2023 verkaufte Immobilien (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)	Verkaufspreis CHF
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lots n°3 et n°6 & Box n°14 et n°15	2 680 000.00
Bvd Saint-Martin 15, Vevey - Lot n°6 & Garage n°A & Place de Parc n°C	840 000.00
Rue du Centre 1, Montreux - Lot n°11	980 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots n°5, 7, 11 & Places de parc n°1,6,9,10,11 et 12	6 200 000.00
Place Bel-Air 8, Nyon	10 000 000.00
TOTAL DER ÜBERTRAGENEN LIEGENSCHAFTEN	20 700 000.00



Jahresbericht 2024

TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
10 000 000.00	1.76%	Fixe	14.01.2025
1 300 000.00	1.21%	Fixe	16.01.2025
13 000 000.00	1.34%	Fixe	25.02.2025
10 000 000.00	1.62%	Fixe	25.04.2025
18 803 000.00	1.25%	Fixe	29.04.2025
5 750 000.00	1.22%	Fixe	05.05.2025
10 000 000.00	1.27%	Fixe	30.07.2025
2 784 000.00	1.65%	Saron	16.11.2025
4 850 000.00	0.50%	Fixe	24.12.2025
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
1 427 500.00	1.95%	Fixe	25.11.2026
5 029 500.00	1.10%	Fixe	02.07.2027
5 645 000.00	0.71%	Fixe	31.07.2027
3 361 250.00	1.05%	Fixe	08.11.2027
10 000 000.00	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000.00	2.25%	Fixe	04.09.2028
2 950 000.00	1.37%	Saron	31.12.2029
6 800 000.00	1.10%	Fixe	15.12.2030
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in mehr als 5 Jahren
165 000.00	0.74%	Fixe	28.11.2031
4 850 000.00	0.75%	Fixe	24.12.2031
10 000 000.00	1.75%	Fixe	29.02.2032
5 000 000.00	1.26%	Fixe	02.12.2033
5 000 000.00	1.26%	Fixe	02.12.2033
10 000 000.00	1.80%	Fixe	28.02.2034
3 336 000.00	1.33%	Fixe	28.11.2036
95 000.00	2.49%	Fixe	28.11.2036
13 455 000.00	1.75%	Fixe	30.06.2041
173 602 130.00¹	1.43%²		4.25³

¹ Total Hypothekarschulden und verzinsliche Darlehen (in CHF).

² Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz.

³ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Fälligkeiten (in Jahren).



Jahresbericht 2024

TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

27

AUFSTELLUNG DER GETILGTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
14 050 000.00	2.14%	19.01.2024
16 050 000.00	2.14%	07.04.2024
17 485 000.00	2.14%	16.06.2024
2 000 000.00	1.90%	18.06.2024
2 000 000.00	1.86%	18.06.2024
3 000 000.00	1.86%	08.07.2024
3 800 000.00	1.75%	17.07.2024
8 500 000.00	1.96%	27.09.2024
5 000 000.00	1.77%	25.10.2024
5 000 000.00	1.77%	25.10.2024
12 950 000.00	1.94%	25.10.2024
6 000 000.00	1.80%	28.11.2024
450 840.00	1.25%	02.12.2024
4 000 000.00	1.80%	03.12.2024
5 000 000.00	1.80%	03.12.2024
5 507 000.00	1.80%	03.12.2024
7 500 000.00	1.80%	13.12.2024
507 500.00	1.80%	13.12.2024
8 500 000.00	1.70%	13.12.2024
6 800 000.00	1.80%	16.12.2024
1 000 000.00	1.65%	23.12.2024
8 700 000.00	1.52%	27.12.2024
10 000 000.00	1.62%	27.12.2024

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag belaufen sich auf insgesamt CHF 40'300'000 für termingerechte Liegenschaftskäufe.



Jahresbericht 2024

28

TEILVERMÖGEN SWISS – Angaben über die effektiven Vergütungssätze, Nebenkosten

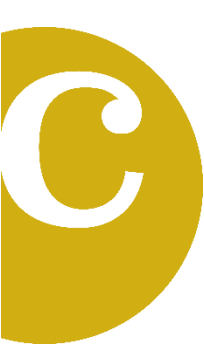
AN DAS TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS GEZAHLTE GEBÜHREN		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	§19 Anlagereglement	2.20%	0.41%
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	4.00%	1.35%
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken	§19 Anlagereglement	3.00%	1.91% ¹
Für 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%	1.58% ²
AN DRITTE GEZAHLTE GEBÜHREN		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	3.00%	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%



Rue Aimé Steinlen 3-5-7, Vevey

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 2024

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



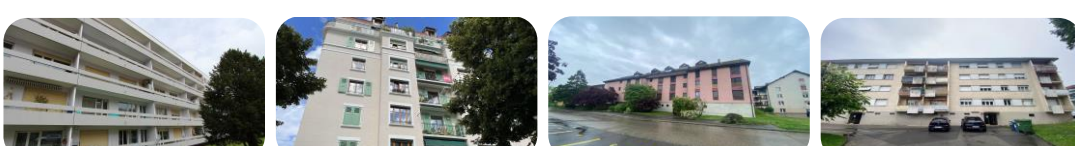
Adresse	Vevey, Rue Aimé-Steinlen 3-5-7 (VD)	Lausanne, Boulevard de Grancy 2 (VD)	Ecublens, Chemin de Veilloud 17 (VD)	Vevey, Rue du Dévin 1-3-5 (VD)
Baujahr	1900	1930	1965	1933
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 26 IE 147	Heizöl CO ₂ 29 IE 118	Heizöl CO ₂ 23 IE 97	Gas CO ₂ 44 IE 248
Theoretischer Mietspiegel	CHF 787 644	CHF 1 510 836	CHF 379 776	CHF 612 600
Verkehrswert	CHF 18 910 000	CHF 39 970 000	CHF 10 510 000	CHF 14 550 000
Bruttorendite	4.2%	3.8%	3.6%	4.2%



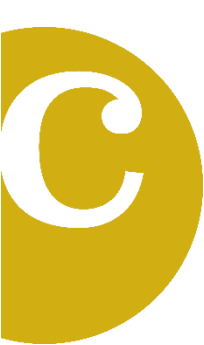
Adresse	Bex, Route de l'Arche 20-22 (VD)	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)	Yvonand, Grand'Rue 31 (VD)	Bulle, Rue de la Berra 52-54 (FR)
Baujahr	1964	1969	1805	2004
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 24 IE 100	Heizöl CO ₂ 34 IE 145	Heizöl CO ₂ 30 IE 121	Heizöl CO ₂ 27 IE 109
Theoretischer Mietspiegel	CHF 501 756	CHF 274 704	CHF 264 816	CHF 476 628
Verkehrswert	CHF 11 100 000	CHF 7 750 000	CHF 5 195 000	CHF 10 520 000
Bruttorendite	4.5%	3.5%	5.1%	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	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 43 IE 173	CAD CO ₂ 12 IE 139	Heizöl CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ 30 IE 124
Theoretischer Mietspiegel	CHF 241 320	CHF 432 732	CHF 326 772	CHF 291 504
Verkehrswert	CHF 4 960 000	CHF 9 130 000	CHF 8 234 000	CHF 6 001 000
Bruttorendite	4.9%	4.7%	4.0%	4.9%



Adresse	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51 (NE)	Genève, Quai Capo d'Istria 13 (GE)	Chavornay, Rue de la Cité 23-25 (VD)	Lausanne, Chemin des Sauges 3-3bis (VD)
Baujahr	1964	1919	1985	1960
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Gas CO ₂ 35 IE 127	Heizöl CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 433 908	CHF 559 500	CHF 297 386	CHF 380 712
Verkehrswert	CHF 9 320 000	CHF 15 640 000	CHF 6 735 000	CHF 8 909 000
Bruttorendite	4.7%	3.6%	4.4%	4.3%



Jahresbericht 2024

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



Adresse	Palézioux, Chemin de la Sauge 2-4-6 (VD)	Territet, Avenue de Collonge 18 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter (VD)	La Tour-de-Peilz, Avenue du Clos d'Aubonne 36 (VD)
Baujahr	1970	1967	1972	1956
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 577 704	CHF 556 412	CHF 388 850	CHF 264 648
Verkehrswert	CHF 11 270 000	CHF 13 000 000	CHF 9 070 000	CHF 6 470 000
Bruttorendite	5.1%	4.3%	4.3%	4.1%



Adresse	Villeneuve, Route d'Arvel 18 (VD)	Lausanne, Chemin du Furet 2-4 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue de la Villette 22-26 (VD)	Clarens, Rue du Sacre-du-Printemps 7 (VD)
Baujahr	1966	1970	1986	1920
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 681 344	CHF 664 980	CHF 397 980	CHF 199 716
Verkehrswert	CHF 14 950 000	CHF 16 400 000	CHF 9 900 000	CHF 4 515 000
Bruttorendite	4.6%	4.1%	4.0%	4.4%

Rue de la Berra 52-54, Bulle





Jahresbericht 2024

31

Liegenschaftenbestand

Gemischte Bauten



Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Renens, Place de la Gare 2-4 (VD)
Baujahr	1954	1910
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ 49 IE 202	Gas CO ₂ 20 IE 110
Theoretischer Mietspiegel	CHF 183 396	CHF 386 352
Verkehrswert	CHF 4 854 000	CHF 9 133 000
Bruttorendite	3.8 %	4.2 %



Adresse	Renens, Lausanne 71-73 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue Saint Roch 4 (VD)
Baujahr	1991	1993
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt
Heizungwerk	Gas CO ₂ 20 IE 118	Gas CO ₂ 20 IE 120
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 815 096	CHF 491 674
Verkehrswert	CHF 39 960 000	CHF 10 550 000
Bruttorendite	4.5%	4.7%



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 46 IE 257	Heizöl CO ₂ 34 IE 138
Theoretischer Mietspiegel	CHF 461 968	CHF 382 560
Verkehrswert	CHF 8 838 000	CHF 8 539 000
Bruttorendite	5.2 %	4.5 %



Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)	Payenne, Rue de Lausanne 54 (VD)
Baujahr	1990	1965
Verwendungszweck	Kommerziell (Gemischte Entwicklung)	Gemischt
Heizungwerk	Gas CO ₂ 19 IE 111	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 401 004	CHF 354 108
Verkehrswert	CHF 8 470 000	CHF 6 980 000
Bruttorendite	4.7 %	5.1%



Place de la Gare 2-4, RENENS





Jahresbericht 2024

Liegenschaftenbestand

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Adresse	Clarens, Chemin de St-Georges 19 (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 26 IE 174	Gas CO ₂ 28 IE 203	Heizöl WP CO ₂ 14 IE 86	Fernwärme CO ₂ 5 IE 91
Theoretischer Mietspiegel	CHF 2 165 983	CHF 369 700	CHF 393 144	CHF 1 108 964
Verkehrswert	CHF 55 800 000	CHF 9 008 000	CHF 8 050 000	CHF 21 050 000
Bruttorendite	3.9%	4.1%	4.9%	5.3%



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 17 IE 121	Gas CO ₂ 10 IE 78	Heizöl CO ₂ 24 IE 116	Heizöl CO ₂ 25 IE 108
Theoretischer Mietspiegel	CHF 2 529 234	CHF 602 232	CHF 309 750	CHF 479 102
Verkehrswert	CHF 50 000 000	CHF 7 704 000	CHF 5 741 000	CHF 10 370 000
Bruttorendite	5.1%	7.8%	5.4%	4.6%



Adresse	Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 50 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 23 (VD)	Vevey, Rue de la Clergère 1 (VD)
Baujahr	1832	1980	1966	1927
Verwendungszweck	Kommerziell (Entwicklung in SWE-Lose)	Kommerziell	Kommerziell	Kommerziell
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ 29 IE 128	Heizöl CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 244 928	CHF 819 108	CHF 218 712	CHF 777 096
Verkehrswert	CHF 31 680 000	CHF 16 560 000	CHF 4 340 000	CHF 17 600 000
Bruttorendite	3.9%	4.9%	5.0%	4.4%



Adresse	Nyon, Chemin de la Vuarpillière 1 (VD)
Baujahr	1988
Verwendungszweck	Kommerziell
Heizungwerk	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 187 092
Verkehrswert	CHF 3 200 000
Bruttorendite	5.8%



Jahresbericht 2023

33

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten im Stockwerkeigentum und Bauland



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
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ IE -	Gas CO ₂ 21 IE 120
Theoretischer Mietspiegel	n/a	n/a
Verkehrswert	CHF 3 680 000*	CHF 1 352 000*
Bruttorendite	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue du Mont-d'Or 33 (VD)	Lausanne, Chemin de la Batelière 4 (VD)
Baujahr	1904	1982
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf
Heizungwerk	Gas CO ₂ 35 IE 202	Gas CO ₂ 25 IE 141
Theoretischer Mietspiegel	CHF 114 708	CHF 247 065
Verkehrswert	CHF 6 102 000*	CHF 12 450 000*
Bruttorendite	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue de l'Élysée 27 (VD)	Territet, Avenue du Midi 26 (VD)
Baujahr	1897	1986
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf	Wohnen
Heizungwerk	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	n/a	CHF 167 916
Verkehrswert	CHF 6 200 000	CHF 4 955 000
Bruttorendite	n/a	n/a



Adresse	Clarens, Rue du Lac 35-37 (VD)
Baujahr	2017
Verwendungszweck	Bauland
Heizungwerk	n/a
Theoretischer Mietspiegel	n/a
Verkehrswert	CHF 1 270 000
Bruttorendite	n/a

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

Boulevard Saint-Martin 15, Vevey



Teilvermögen Entrepreneurs





Jahresbericht 2024



TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS – VERMÖGENSRECHNUNG (ZUM 31.12.)

	2024 CHF	2023 CHF
AKTIVEN		
Geldbestand	3 004 075.90	388.41
Forderungen aus Leistungen	88 058.85	39 054.44
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	6 211 572.74	2 970 828.21
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	9 303 707.49	3 009 830.54
Finanzanlagen	1.00	4 440 170.88
Sachanlagen	442.22	1 263.23
Immaterielle Vermögenswerte	9 920.46	50 173.97
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	10 363.68	4 491 608.08
TOTAL AKTIVEN	9 314 071.17	7 501 879.14
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	768 887.75	256 336.57
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	109 950.00
Transitorische Passiven	1 524 323.85	1 062 401.26
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	2 403 161.60	1 428 247.31
TOTAL FREMDKAPITAL	2 403 161.60	1 428 247.31
Aktienkapital	1 500 000.00	1 500 000.00
Ergebnisvortrag	1 393 191.31	1 390 305.31
Erfolg des Berichtsjahres	4 017 718.26	3 182 886.00
TOTAL EIGENKAPITAL	6 910 909.57	6 073 191.31
TOTAL PASSIVEN	9 314 071.17	7 501 879.14
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	460.75	404.90



Jahresbericht 2024

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS – ERFOLGSRECHNUNG (01.01. – 31.12.)

36

	2024 CHF	2023 CHF
ERTRAG		
Regulatorische Vergütung für die Verwaltung	2 700 000.00	2 890 000.00
Reglementarische Vergütung für Immobilientransaktionen	3 527 500.00	2 213 093.00
Sonstiges regulatorisches Einkommen	567 559.22	185 370.00
Finanzielle Erträge	37 242.35	70 766.85
GESAMTERTRAG	6 832 301.57	5 359 229.85
AUFWAND		
Personalaufwand	1 745 619.75	1 556 103.15
Sonstiger Aufwand (Miete, Bürokosten, Versicherungen, FINMA, IT)	268 414.45	297 945.18
Sonstiger Aufwand (Schätzungs- und Prüfaufwand)	11 301.85	5 385.00
Sonstiger Aufwand (Beraterhonorare)	789 247.26	247 532.85
Wertberichtigung von Finanzanlagen	0.00	69 377.67
GESAMTAUFWAND	2 814 583.31	2 176 343.85
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	4 017 718.26	3 182 886.00
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Erfolg des Berichtsjahres	4 017 718.26	3 182 886.00
Vortrag des Vorjahres	1 393 191.31	1 390 305.31
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	5 410 909.57	4 573 191.31
Ausschüttung	4 000 000.00	3 180 000.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1 410 909.57	1 393 191.31

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

Giordano Coletti direkte Teilnahme & indirekte : 38.42%	Summit Särl direkte Teilnahme : 17.34%	Marc-Henri Beausire direkte Teilnahme : 12.72%	RBD Holding Särl direkte Teilnahme : 11.55%	Sébastien Barrillier direkte Teilnahme & indirekte : 10.40%	Patrick Cantatore direkte Teilnahme : 5.49%
---	--	--	---	---	---

Darstellung des Jahresabschlusses

Die Darstellung der Vergleichszahlen N-1 wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit überarbeitet, ohne Auswirkungen auf das Nettoergebnis oder das Eigenkapital.

Finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzanlagen, die aus Airesis-Wertpapieren bestanden, wurden auf einen Wert von CHF 1 abgeschrieben. Der Verlust aus dieser Abschreibung wurde in den „sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Stakeholdern“ verbucht. Diese Forderung wurde im Februar 2025 zurückgezahlt.

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 2024

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

38

ÜBERBLICK IN ZAHLEN

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Gesamtvermögen - SWISS	664 560 119.96	521 387 721.91
Nettovermögen - SWISS	461 711 444.67	354 193 716.20
Schätzwert der fertigen Bauten - SWISS	646 175 000.00	506 694 000.00
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland) - SWISS	1 270 000.00	1 270 000.00
Gesamtvermögen - ENTREPRENEURS	9 314 071.17	7 501 438.62
Nettovermögen - ENTREPRENEURS	6 910 909.57	6 073 191.31

	Teilvermögen	Anzahl Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Netto- inventarwert pro Aktie CHF	Ausge- schütteter Nettoertrag CHF	Ausge- schütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31/12/2024	Swiss	2 593 850	461 711 444.67	178.00	4.50	1.50	6.00
31/12/2024	Entrepreneurs	15 000	6 910 909.57	460.75	266.67	0.00	266.67
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

ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBENEN AKTIEN

	31.12.2024	31.12.2023
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1 951 254	1 771 841
Ausgegebene Aktien	642 596	179 413
Zurückgenommene Aktien	0	0
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	2 593 850	1 951 254





Jahresbericht 2024

39

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

	2024 CHF	2023 CHF
AKTIVEN		
Geldbestand	3 930 866.85	1 410 518.28
Forderungen aus Leistungen	16 276 387.86	12 292 228.46
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	2 838 787.75	2 670 955.71
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	23 046 042.46	16 373 702.45
Finanzanlagen	1.00	4 440 170.88
Sachanlagen	442.22	1 263.23
Immaterielle Vermögenswerte	9 920.46	50 173.97
Grundstücke	647 445 000.00	507 964 000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	647 455 363.68	512 455 608.08
TOTAL AKTIVEN	670 501 406.14	528 829 310.53
PASSIVEN		
Kurzfristige Hypothekarschulden	53 487 880.00	96 245 867.30
Verbindlichkeiten aus Leistungen	768 887.75	255 896.05
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	22 882 883.69	10 260 131.79
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	23 000 000.00	0.00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	109 950.00	109 950.00
Transitorische Passiven	1 524 323.85	1 002 551.26
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	101 773 925.29	107 874 396.40
Langfristige Hypothekarschulden	97 114 250.00	55 864 000.00
Liquidationssteuern	2 990 876.61	4 824 006.62
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	100 105 126.61	60 688 006.62
TOTAL FREMDKAPITAL	201 879 051.90	168 562 403.02
Aktienkapital des Teilvermögens Swiss	259 385 000.00	195 125 400.00
Aktienkapital des Teilvermögens Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	144 728 518.41	98 904 504.28
Gewinnvortrag	49 849 479.23	59 852 413.57
Ertrag des Berichtsjahres	13 159 356.61	4 884 589.66
TOTAL EIGENKAPITAL	468 622 354.25	360 266 907.51
TOTAL PASSIVEN	670 501 406.15	528 829 310.53



Jahresbericht 2024

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

40

	2024 CHF	2023 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	22 370 258.68	19 502 579.88
Übrige Mieterträge	475 168.04	315 132.16
Zwischenfinanzierungszinsen	144 891.00	0.00
sonstiges regulatorisches Einkommen	344 630.38	0.00
Finanzerträge von Stakeholdern	37 242.35	70 766.85
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	3 137 937.63	945 035.85
GESAMTERTRAG	26 510 128.08	20 833 514.74
AUFWAND		
Unterhalt und Reparaturen	761 648.42	761 633.63
Verwaltungsaufwand	3 461 953.43	2 900 370.52
Personalaufwand	1 745 619.75	1 556 103.15
Schätzungskosten	77 340.85	90 846.55
Audit-kosten	165 729.55	129 467.00
Sonstige Aufwendungen	1 158 777.83	659 893.98
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	352 390.38	345 143.39
Wertberichtigung von Finanzanlagen	0.00	69 377.67
Hypothekarzinsen	2 903 572.96	2 787 395.62
Bankspesen	40 727.16	22 368.25
Andere Passivzinsen	75 481.30	3 841.25
Direkte Steuern	3 509 166.53	1 975 277.52
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	45 669.58	125 150.00
GESAMTAUFWAND	14 298 077.74	11 426 868.53
NETTOERTRAG	12 212 050.34	9 406 646.21
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	7 859 696.01	8 263 968.33
REALISIRTER ERFOLG	20 071 746.35	17 670 614.54
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-6 912 389.74	-12 786 024.88
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	13 159 356.61	4 884 589.66

Weitere Informationen





Jahresbericht 2024

Weitere Informationen – Der Immobilienfonds

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

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

Ihr Kapital ist in Unternehmeraktien und Anlegeraktien aufgeteilt.

Für die Verbindlichkeiten der SICAV haftet nur das Gesellschaftsvermögen.

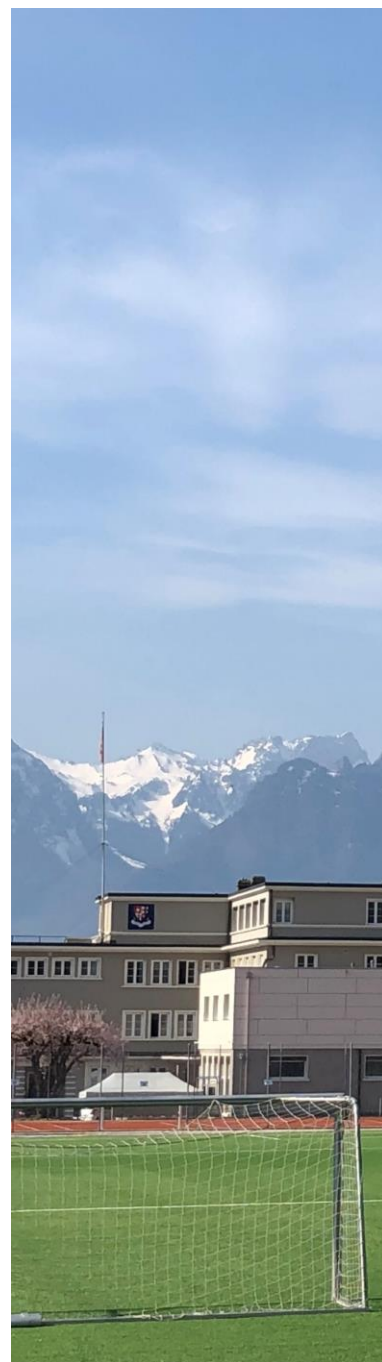
Die Immobilien-SICAV ist in zwei Teilvermögen unterteilt:

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

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

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

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



ÉCOLE INTERNATIONALE ST. GEORGES, CLARENS



Jahresbericht 2024

43

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.

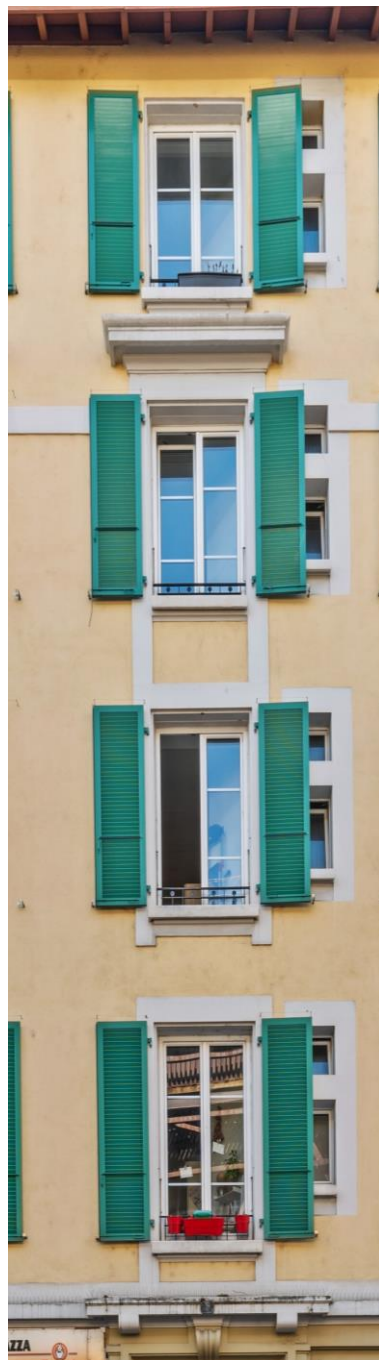
Die Grundstücke werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der AMAS-Richtlinie von den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet.

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 3.78 % und 4.9 %. Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens der SICAV abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl Aktien im Umlauf.



Rue Aimé Steinlen 3-5-7, VEVEY



Jahresbericht 2024

Weitere Informationen – NIW und Risikobewertung



Boulevard Saint-Martin 15, Vevey

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

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 (Hypotheiken, Kontokorrentkredite); (ii) den transitorischen Passiven (zahlbare Verbindlichkeiten); (iii) den im Voraus erhaltenen Mieterträgen.

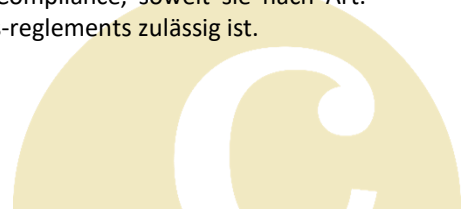
Risikobewertung

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

Der Verwaltungsrat wird bei jeder Sitzung über die in der Berichtsperiode eingetretenen Risiken und Ereignisse und die Ergebnisse der Arbeit der Revisionsstelle informiert. Einmal jährlich werden dem

Verwaltungsrat die Ergebnisse von Stresstests in Bezug auf die wichtigsten Risiken (Liquiditätsrisiko, Zinsrisiko, usw.) unterbreitet.

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





Jahresbericht 2024

45

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 Vincent Clapasson und François-Xavier Favre bis zum 31. August 2024. Am 1. September hat Michael Robel die Nachfolge François-Xavier Favre 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 28. Juni 2024 ausgegebene Aktien (davon Sacheinlage)	318 365 (39 615)	2 269 619
Am 13. Dezember 2024 ausgegebene Aktien	324 231	2 593 850
TOTAL	642 596	2 593 850

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 4.0 Millionen Verzugszinsen. Obwohl die SICAV und ihre Steuerberater aufgrund der von den kantonalen Steuerbehörden erteilten Steuerrulings zuversichtlich sind, dass ihre Position gerechtfertigt ist, hat die SICAV aus Vorsichtsgründen beschlossen, Rückstellungen für das geschätzte maximale finanzielle Risiko des Fonds zu bilden, das die von den Anlegern zurückforderbare Verrechnungssteuer berücksichtigt.

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.

V. Nachfolgende Ereignisse

Die SICAV hat am 10. Januar 2025 eine Liegenschaft in Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 32 für CHF 6'133'000 erworben.

Die SICAV hat das Los Nr. 4 und den Parkplatz Nr. 5 am Chemin du Mont d'Or 33 in Lausanne für CHF 1'140'000 am 5. März 2025 verkauft.

Nach dem Bilanzstichtag traten keine weiteren wichtigen Ereignisse ein.

Verwaltungsrat

Dominique Lustenberger - Präsident
Giordano Coletti - Vizepräsident
Carmela Gökok - VR-Mitglied bis zum 31. Mai 2024
Sébastien Barrillier - VR-Mitglied
Francis Kahn – Administrateur ab dem 1. Juni 2024
Simona Terranova – Administratrice ab dem 9. Dezember 2024

Geschäftsleitung

Marc-Henri Beausire – Geschäftsleiter - CEO bis zum 5. Dezember 2024
Julien Baer – CEO Administrateur ab dem 6. Dezember 2024
Julien Baer - Leiter Finanzen - – CFO bis zum 5. Dezember 2024
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 und M. Michael Robel ab dem 1. September 2024.
Acanthe SA - Caroline Dunst
D&A architecture et expertises immobilières Sàrl - Denise Dupraz
CBRE (Geneva) SA - Yves Cachemaille und Laurence Corminboeuf
Processus Immobilier SA - Michel Grosfillier
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl - Gilles Vago

Mietverwaltung Teilvermögen Swiss

Bernard Nicod SA – Lausanne, Vevey, 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 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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 10, Seiten 19 bis 28 und Seiten 34 bis 46) 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 dazugehörigen 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 dem schweizerischen Gesetz, 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 2024 bezieht, das nicht den zulässigen Anlagen im Sinne von Art. 86 Abs. 4 KKV und dem Anlagereglement entspricht.

Genf, 17. März 2025

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) am 31. Dezember 2024.

**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