



Ungeprüfter

Halbjahresbericht

30. Juni 2025

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Suisse

comunus



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Kennzahlen 30.06.2025

59 Anzahl Liegenschaften

750 Gesamtvermögen (Mio. CHF)

222 Durchschnittlicher Preis CHF pro m²/Jahr (Wohnbauten)

519 Nettofondsvermögen (Mio. CHF)

1'120 Anzahl Wohnungen

31 Jährliche Mieterspiegel (Mio. CHF)

1.8% Mietausfallrate

15 Fakturierte Mieten (Mio. CHF)

135% Performance seit Auflegung

4.6 Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Fälligkeiten (Jahren)

68.3% EBIT Marge

1.20% Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz

6.5 WAULT (Jahren)

25.8% Fremdfinanzierungsquote



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Anlagepolitik

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik des Fonds ist auf den Erwerb von Wohnimmobilien in der Westschweiz mit Fokus auf der 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 222 pro Jahr und liegt somit unter dem durchschnittlichen Marktpreis im Kanton Waadt (CHF 285) und dem nationalen Medianwert (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.



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

Teilvermögen Swiss





Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Kennzahlen

ÜBERBLICK IN ZAHLEN		30.06.2025	31.12.2024
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	749 786 634	664 560 120
Nettovermögen – SWISS	CHF	518 755 839	461 711 445
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	729 231 000	646 175 000
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland)	CHF	1 270 000	1 270 000

WERTENTWICKLUNG	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ²	Seit Auflegung der SICAV ³
Comunus	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	1.42%	1.51%	135.26%
SXI Real Estate Funds Index ¹	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	17.59%	3.18%	98.00%

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
30.06.25	2 975 453	518 755 839	174.35	n/a	n/a	n/a
31.12.24	2 593 850	461 711 445	178.00	4.50	1.50	6.00
31.12.23	1 951 254	354 193 716	181.50	4.35	1.65	6.00

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen	30.06.2025	31.12.2024
Mietausfallrate ⁴	1.79%	1.71%
Fremdfinanzierungsquote	25.82%	26.81%
Fremdkapitalquote	27.11%	30.52%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.29%	66.82%
Fondbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} (GAV)) ⁵	0.70%	0.74%
Fondbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} (NAV))	1.04%	1.09%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity (ROE))	1.20%	1.97%
Ausschüttungsquote ⁶	n/a	98.56%
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital (ROI))	0.88%	1.52%
Agio/Disagio	n/a	n/a
Anlagerendite	1.25%	1.31%
Ausschüttungsrendite	n/a	3.37%

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 vom 01.01.25 bis 30.06.25.

³ vom 08.04.2013 bis 30.06.2025 (Kumulierte Performance).

⁴ Die Zahl berücksichtigt keine Leerstände aufgrund von Bauarbeiten.

⁵ Fondbetriebsaufwandquote (TER^{REF} (MV)) findet keine Anwendung.

⁶ Der Ausschüttungskoeffizient berücksichtigt die realisierten Gewinne nicht. Er würde 96.94% (2024), wenn sie berücksichtigt würden.



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Verwaltungsbericht

6

Finanzielle Performance

Per 30. Juni betrug das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 750 Millionen und das Nettovermögen auf CHF 519 Millionen, was einem Anstieg von 12.4% gegenüber dem 31.12.2024 entspricht.

Die Mieteinnahmen steigen deutlich an und erreichen im ersten Halbjahr 2025 CHF 14.6 Millionen, gegenüber CHF 10.3 am 30. Juni 2024 (+39.4%). Die EBIT-Marge steigt und erreicht 68.3% am 30.6.2024 (66.8% im Jahr 2024). Das Betriebsergebnis profitiert von einer auf 0.70% (0.73% im 2024) gesunkenen TER GAV.

Das Nettoergebnis aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios erreichte per 30. Juni CHF 7.1 Mio., zuzüglich CHF 2.5 Mio. an realisierten Verkaufsgewinnen, was zu einem realisierten Erfolg von CHF 9.7 Mio. führte. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Liegenschaften nicht neu bewertet wurden. Die Bilanzwerte entsprechen jenen per 31.12.2024. Dies erklärt die nicht realisierten Kapitalverluste in Höhe von CHF 3.3 Mio.

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres, das unrealisierte Gewinne/Verluste berücksichtigt, beträgt CHF 6.3 Mio.

Da der steuerliche Rechtsstreit im Zusammenhang mit der Übertragung der von den Immobiliengesellschaften gehaltenen Liegenschaften, die 2015 und 2016 erworben wurden, noch nicht beigelegt ist, besteht die Rückstellung von CHF 11 Mio. per 30. Juni 2025 weiterhin in den Büchern.

Transaktionen im Berichtszeitraum

Im ersten Halbjahr 2025 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 wurde eine Wohnliegenschaft in Bex für CHF 11.1 Mio. verkauft, also zu einem Preis über dem Marktwert. Der Verkauf von 5 Stockwerkeigentums-Lose brachte im ersten Halbjahr CHF 7,6 Mio. ein. Diese Verkäufe führten zu einem Gewinn nach Steuern von CHF 2.5 Mio.

Parallel dazu hat Comonus 2 Wohnliegenschaften für CHF 13.8 Mio., 3 gemischt genutzte Gebäude für CHF 26.8 Mio. sowie 3 für den Verkauf als Stockwerkeigentum bestimmte Liegenschaften (1 in Gründung) für CHF 51.0 Mio. erworben.

Der Erfolg der Kapitalerhöhung vom 6. Juni, die deutlich überzeichnet war, ermöglichte die Aufnahme von CHF 57.0 Mio. Hinzu kommen zwei «Swap»-Transaktionen im Umfang von CHF 10.7 Mio., die zum Erwerb von zwei Liegenschaften beitrugen.





Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

7

TEILVERMÖGEN SWISS - VERMÖGENSRECHNUNG

AKTIVEN	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Bankguthaben auf Sicht	1 559 083	926 791
Wohnbauten	278 359 000	273 009 000
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	81 995 000	34 739 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	241 103 000	241 103 000
Gemischte Bauten	127 774 000	97 324 000
Bauland	1 270 000	1 270 000
Total Grundstücke	730 501 000	647 445 000
Sonstige Vermögenswerte	17 726 551	16 188 329
GESAMTFONDSVERMÖGEN	749 786 634	664 560 120
PASSIVEN		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	31 634 000	53 487 880
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	40 023 045	26 255 669
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	23 000 000	23 000 000
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	134 005 750	97 114 250
TOTAL VERBINDLICHKEITEN	228 662 795	199 857 799
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	521 123 839	464 702 321
Geschätzte Liquidationssteuern	2 368 000	2 990 877
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	518 755 839	461 711 445
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	461 711 445	354 193 716
Ausschüttung	-15 563 100	-11 707 524
Saldo aus dem Aktienverkehr	66 261 622	110 083 614
Gesamterfolg	6 345 872	9 141 638
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	518 755 839	461 711 445
ZUSATZINFORMATIONEN		
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien	0.00	0.00
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	174.35	178.00



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

TEILVERMÖGEN SWISS - ERFOLGSRECHNUNG

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	14 392 178	10 062 253
Übrige Mieterträge	216 389	262 070
Aktivierete Zwischenzinsen	102 373	30 838
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	1 254 991	1 185 756
GESAMTERTRAG	15 965 932	11 540 917
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	1 345 332	1 375 929
Sonstige Passivzinsen	171	2
Unterhalt und Reparaturen	462 032	323 149
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	1 500 251	1 114 133
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	573 151	458 099
Direkte Steuern	2 756 745	1 803 475
Schätzungskosten	25 365	32 000
Prüfaufwand	68 438	58 581
Bankspesen	40 826	14 145
Sonstige Aufwendungen	66 203	53 422
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	1 650 000	1 176 200
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	177 316	198 538
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	171 809	53 884
GESAMTAUFWAND	8 837 639	6 661 557
NETTOERTRAG	7 128 292	4 879 360
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste	2 525 249	3 285 425
REALISIRTER ERFOLG	9 653 541	8 164 785
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste	-3 307 670	-9 464 412
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	6 345 872	-1 299 627



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

9

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

WOHNBAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	16 787 281	18 910 000	407 346	4.27%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	28 529 130	39 970 000	756 582	3.79%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 126 432	4 960 000	120 671	4.87%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ³	14 492 041	14 970 000	310 720	4.18%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 238 101	9 130 000	216 527	4.75%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 360 169	9 320 000	216 874	4.65%
Rue de la Berra 52-54, Bulle ⁴	11 602 957	11 900 000	240 629	4.06%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 782 754	6 001 000	147 092	4.94%
Rue de Genève 140, Thônex	8 753 759	8 234 000	163 796	3.98%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 176 376	10 510 000	192 546	3.71%
Route Neuve 81, Ecublens	8 665 251	7 750 000	137 816	3.57%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 153 837	5 195 000	132 408	5.10%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 799 295	15 640 000	284 195	3.66%
Rue de la Cité 23-25, Chavornay	6 689 730	6 735 000	149 623	4.47%
Chemin des Sauges 3-3bis, Lausanne	8 954 884	8 909 000	193 230	4.41%
Chemin de la Sauge 2-4-6, Palézieux	11 775 331	11 270 000	293 687	5.34%
Avenue de Collonge 18, Territet	13 168 358	13 000 000	282 207	4.43%
Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter, Yverdon	9 314 883	9 070 000	196 720	4.37%
Avenue du Clos d'Aubonne 36, La Tour-de-Peilz	6 503 425	6 470 000	138 941	4.38%
Route d'Arvel 18, Villeneuve	15 000 116	14 950 000	345 013	4.69%
Chemin du Furet 2-4, Lausanne	16 341 426	16 400 000	334 650	4.07%
Rue de la Villette 22-26, Yverdon	9 852 890	9 900 000	199 050	4.02%
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 515 140	4 515 000	99 858	4.42%
Rue de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens	6 867 800	6 850 000	141 342	4.13%
Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B, Villeneuve	7 793 700	7 800 000	27 400	4.21%

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2024 bis zum 30.06.2025.

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 Comonus SICAV befindet.

⁴ Per 01.07.2025 zum Preis von CHF 11.9 Mio. verkauft



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

10

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

GEMISCHTE BAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Place de la Gare 2-4, Renens	7 969 611	9 133 000	194 266	4.27%
Route du Simplon 22, Paudex	4 555 254	4 854 000	91 698	3.78%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 667 113	8 539 000	191 330	4.48%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 146 232	8 838 000	231 656	5.26%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 451 217	10 550 000	246 227	4.66%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 938 801	39 960 000	908 068	4.55%
Chemin de Boston 25, Lausanne	10 064 171	10 320 000	207 010	4.26%
Rue de Lausanne 54, Payerne	6 970 042	6 980 000	177 894	5.12%
Rue Diorama 1 - Synagogue 34, Genève	12 197 650	12 200 000	253 400	4.15%
Rue du Simplon 6-8, Lausanne	7 242 200	7 200 000	45 500	3.79%
Grand'Rue 1, La Tour-de-Peilz	9 223 900	9 200 000	63 800	4.16%

BAULAND	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 869 288	1 270 000	n/a	n/a

WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Avenue de Blonay 2, Vevey	942 590	1 140 000	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	254 227	1 352 000	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	3 164 186	5 083 000	49 798	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	8 793 082	9 035 000	115 433	n/a
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	6 244 408	6 200 000	n/a	n/a
Avenue du Midi 26, Territet	4 808 740	4 955 000	84 537	n/a
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	9 682 875	9 980 000	170 947	3.44%
Avenue du Léman 23 a-b-c, Lausanne	33 099 973	33 150 000	592 960	3.58%
Avenue André Schnetzler 2, Lausanne	11 280 100	11 100 000	17 000	n/a

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2024 bis zum 30.06.2025.

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



Rapport semestriel

Juin 2025

non-audit 

TEILVERMÖGEN SWISS - LIEGENSCHAFTENBESTAND

11

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Chemin de Cr�tanaux 2, Vich	9 250 862	8 050 000	196 572	4.88%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	23 605 993	31 680 000	622 494	3.93%
Chemin de St-Georges 19, Clarens ³	52 194 513	55 800 000	1 088 992	3.90%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 048 897	5 741 000	155 184	5.42%
Route de Brent 32, Blonay	9 403 899	9 008 000	184 800	4.10%
Weite Gasse 14, Baden	11 281 110	10 370 000	238 831	4.62%
All�e du Communet 20, Gland	21 869 928	21 050 000	552 436	5.21%
Rue d'Orbe 1-9, Yverdon	51 874 813	50 000 000	1 264 485	5.09%
Chemin de la Vuarpili�re 3, Nyon	8 150 960	7 704 000	301 116	7.82%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 514 941	16 560 000	410 031	4.95%
Rue du Simplon 23, Vevey	4 310 837	4 340 000	109 356	5.04%
Rue de la Clerg�re 1, Vevey	17 623 280	17 600 000	388 548	4.42%
Chemin de la Vuarpili�re 1, Nyon	3 031 972	3 200 000	95 576	6.23%

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF
Wohnbauten	251 457 786	278 359 000	5 728 922
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	78 270 181	81 995 000	1 030 675
Gemischte Bauten	126 426 192	127 774 000	2 610 848
Kommerziell genutzte Bauten	233 162 005	241 103 000	5 608 420
Bauland	1 869 288	1 270 000	n/a
TOTAL	691 185 452	730 501 000	14 978 866

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2024 bis zum 30.06.2025.

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

³ Mieter, die mehr als 5 % der gesamten Mietzinseinnahmen des Fonds ausmachen (gemäss der AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds, Rz 66): Ecole Internationale St Georges SA.

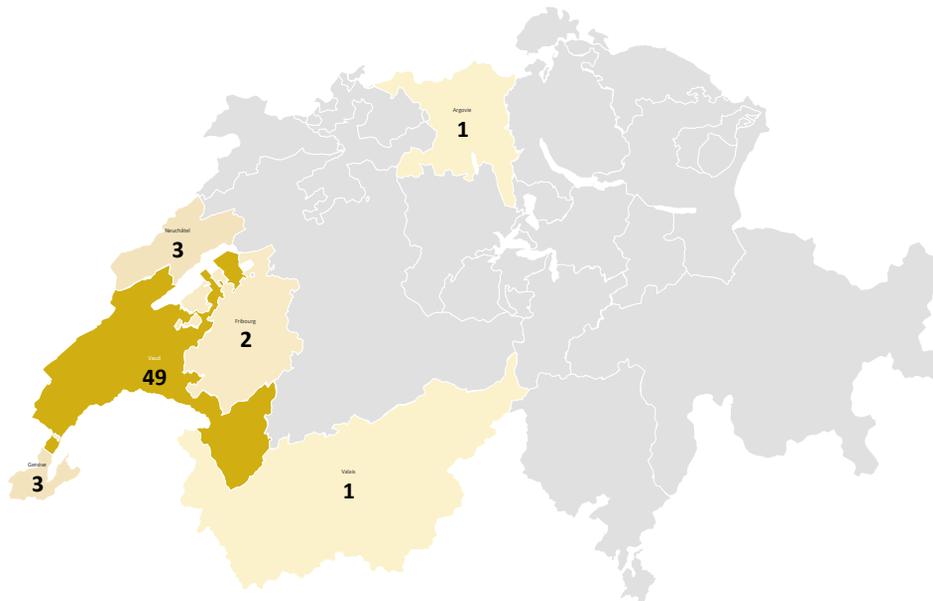


Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

ZUSAMMENSETZUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

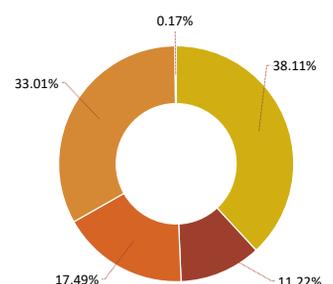
Aufteilung nach Kanton zum 30.06.2025

Kanton	Fondsanteil	Anzahl der Liegenschaften	Mietzeinnahmen CHF	Mieterspiegel CHF	Verkehrswert CHF	Bruttorendite	Mietausfallrate
Waadt	86.82%	49	12 905 520	26 829 964	634 207 000	4.23%	2.05%
Genf	4.94%	3	701 391	1 407 804	36 074 000	3.90%	0.00%
Neuenburg	3.69%	3	624 731	1 249 716	26 989 000	4.63%	0.18%
Freiburg	2.31%	2	361 300	724 608	16 860 000	4.30%	0.41%
Aargau	1.42%	1	238 831	479 102	10 370 000	4.62%	0.00%
Wallis	0.82%	1	147 092	296 241	6 001 000	4.94%	0.00%
Schweiz	100%	59	14 978 866	30 987 435	730 501 000	4.24%	1.79%



Aufteilung nach Nutzungstyp zum 30.06.2025

Nutzung der Liegenschaft	Fondsanteil	Verkehrswert CHF	Mieterspiegel CHF	Bruttorendite
Wohnbauten	38.11%	278 359 000	11 799 526	4.24%
Stockwerkeigentum	11.22%	81 995 000	2 264 333	2.76%
Gemischt	17.49%	127 774 000	5 688 403	4.45%
Gewerbe	33.01%	241 103 000	11 235 173	4.66%
Bauland	0.17%	1 270 000	-	-
Total	100%	730 501 000	30 987 435	4.24%





Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

13

TEILVERMÖGEN SWISS - LISTE DER KÄUFE

2024 erworbene Liegenschaften (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)	Prix d'achat CHF
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	9 100 000
Avenue du Léman 23 a/b/c, Lausanne	31 200 000

KÄUFE	Prix d'achat CHF
Rue du Diorama 1 / Rue de la Synagogue 34, Genève	11 250 000
Rue de l'Ancienne-Poste 14bis/16/16bis, Villeneuve	7 300 000
Grand-Rue 1, La Tour-de-Peilz	8 700 000
Rue du Simplon 6/8, Lausanne	6 800 000
Avenue André-Schnetzler 2, Lausanne	10 700 000
Route de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens	6 500 000

TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 30.06.2025)	Prix d'achat CHF
Route Aloys-Fauquez 143, Lausanne	5 575 000
Chemin de la Planchette 9/11/13, Aigle	39 000 000
Grand-Rue 70 / Rue des Moulins 4/6/8, Payerne	11 550 000
Route du Centre 16/18/20/22, Marly	14 300 000

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag belaufen sich auf insgesamt CHF 53'869'998 für termingerechte Liegenschaftskäufe.



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

14

COMPARTIMENT SWISS – Liste des ventes d'immeubles

2024 VERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung im Halbjahres berichtsjaar)	Prix d'achat CHF
Route de l'Arche 20/22, Bex	11 100 000
Route de Blonay 2, Vevey - SWE-Einheit n° 8 & Depots n° 10 & 11 & Parkplatz n° 13	1 651 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - SWE-Einheit n° 3 & Parkplatz n° 16	2 175 000

VERKÄUFE	Prix de vente CHF
Route de Blonay 2, Vevey - SWE-Einheit n° 4 & Parkplatz n° 12	1 400 000
Avenue du Mont-d'Or 33, Lausanne - SWE-Einheit n° 4 & Parkplatz n° 5	1 140 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - SWE-Einheit n° 2 & Parkplatz n° 13	1 240 000

TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 30.06.2024)	Prix de vente CHF
Rue de la Berra 52/52a/54, Bulle	11 900 000



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

15

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
10 000 000	1.27%	Fixe	30.07.2025
3 000 000	0.79%	Fixe	12.09.2025
13 000 000	0.38%	Fixe	25.09.2025
2 000 000	0.75%	Saron	06.10.2025
2 784 000	0.80%	Saron	16.11.2025
2 500 000	0.89%	Fixe	10.12.2025
10 000 000	0.34%	Fixe	16.12.2025
6 500 000	0.92%	Fixe	17.12.2025
4 850 000	0.50%	Fixe	24.12.2025

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
1 387 500	1.95%	Fixe	25.11.2026
1 355 000	0.84%	Fixe	30.12.2026
11 530 000	1.46%	Fixe	30.12.2026
4 988 500	1.10%	Fixe	02.07.2027
5 645 000	0.71%	Fixe	31.07.2027
3 333 750	1.05%	Fixe	08.11.2027
10 000 000	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000	2.25%	Fixe	04.09.2028
1 875 000	1.15%	Fixe	24.01.2029
2 950 000	0.60%	Saron	31.12.2029
5 000 000	1.20%	Fixe	24.01.2030
4 750 000	0.60%	Saron	31.03.2030
2 500 000	0.65%	Saron	30.06.2030

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in mehr als 5 Jahren
6 800 000	1.10%	Fixe	15.12.2030
165 000	0.74%	Fixe	28.11.2031
4 850 000	0.75%	Fixe	24.12.2031
10 000 000	1.75%	Fixe	29.02.2032
5 000 000	1.26%	Fixe	02.12.2033
5 000 000	1.26%	Fixe	02.12.2033
10 000 000	1.80%	Fixe	28.02.2034
5 000 000	1.36%	Fixe	30.01.2035
5 000 000	1.43%	Fixe	30.01.2035
3 336 000	1.33%	Fixe	28.11.2036
75 000	2.49%	Fixe	28.11.2036
13 455 000	1.75%	Fixe	30.06.2041

188 629 750¹	1.20%²	4.56³
--------------------------------	--------------------------	-------------------------

¹ Total Hypothekarschulden und verzinsliche Darlehen (in CHF).

² Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz.

³ Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Fälligkeiten (in Jahren).



Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

TEILVERMÖGEN SWISS - AUFSTELLUNG DER HYPOTHEKARSCHULDEN

16

AUFSTELLUNG DER GETILGTEN HYPOTHEKARSCHULDEN

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
1 300 000	1.21%	16.01.2025
4 500 000	1.21%	16.01.2025
761 880	1.25%	31.01.2025
5 000 000	1.33%	31.01.2025
5 000 000	1.31%	31.01.2025
6 500 000	1.21%	10.02.2025
3 000 000	1.11%	07.04.2025
1 000 000	1.25%	15.04.2025
10 000 000	1.62%	25.04.2025
10 000 000	1.00%	10.06.2025
17 042 000	0.85%	10.06.2025
5 750 000	0.84%	10.06.2025
18 000 000	0.95%	10.06.2025
2 000 000	1.04%	13.06.2025





Ungeprüfter Halbjahresbericht Juni 2025

17

TEILVERMÖGEN SWISS – Angaben über die effektiven Vergütungssätze, Nebenkosten

VERGÜTUNG AN DAS TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS

		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	§19 Anlagereglement	2.20%	0.44%
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	4.00%	1.35%
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken	§19 Anlagereglement	3.00%	1.87% ¹
Für die Rücknahmekommission	§18 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%	5.00%

VERGÜTUNG AN DRITTE

		Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Ausgabekommission	§18 Anlagereglement	4.00%	0.15%
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungs- verkehrs und die sonstigen Aufgaben der Depotbank	§19 Anlagereglement	0.35%	0.05%
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger	§19 Anlagereglement	1.00%	0.50%
Für die Liegenschafts- verwaltung	§19 Anlagereglement	6.00%	3.5%



Rue Aimé Steinlen 3-5-7, Vevey

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



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



Adresse	Vevey, Rue Aimé-Steinen 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
Heizungwerk	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 808 260	CHF 1 515 492	CHF 390 060	CHF 626 400
Verkehrswert	CHF 18 910 000	CHF 39 970 000	CHF 10 510 000	CHF 14 970 000
Bruttorendite	4.3%	3.8%	3.7%	4.2%



Adresse	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)	Yvonand, Grand'Rue 31 (VD)	Bulle, Rue de la Berra 52-54 (FR)	Fribourg, Impasse de la Forêt 8-10-10a (FR)
Baujahr	1969	1805	2004	1955
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ 34 IE 145	Heizöl CO ₂ 30 IE 121	Heizöl CO ₂ 27 IE 109	Heizöl CO ₂ 43 IE 173
Theoretischer Mietspiegel	CHF 276 696	CHF 264 816	CHF 483 264	CHF 241 344
Verkehrswert	CHF 7 750 000	CHF 5 195 000	CHF 11 900 000	CHF 4 960 000
Bruttorendite	3.6%	5.1%	4.1%	4.9%



Adresse	La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21-25 (NE)	Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51 (NE)
Baujahr	1961	1970	1973	1964
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungwerk	Fernwärme CO ₂ 12 IE 139	Heizöl CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ 30 IE 124	Gas CO ₂ 35 IE 127
Theoretischer Mietspiegel	CHF 433 488	CHF 327 756	CHF 296 241	CHF 433 488
Verkehrswert	CHF 9 130 000	CHF 8 234 000	CHF 6 001 000	CHF 9 320 000
Bruttorendite	4.8%	4.0%	4.9%	4.7%



Adresse	Genève, Quai Capo d'Istria 13 (GE)	Chavornay, Rue de la Cité 23-25 (VD)	Lausanne, Chemin des Sauges 3-3bis (VD)	Palézieux, Chemin de la Sauge 2-4-6 (VD)
Baujahr	1919	1985	1960	1970
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 573 180	CHF 301 106	CHF 393 048	CHF 601 284
Verkehrswert	CHF 15 640 000	CHF 6 735 000	CHF 8 909 000	CHF 11 270 000
Bruttorendite	3.7%	4.5%	4.4%	5.3%



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



Adresse	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)	Villeneuve, Route d'Arvel 18 (VD)
Baujahr	1967	1972	1956	1966
Verwendungszweck	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Heizungswerk	Gas CO ₂ - IE-	Gas CO ₂ - IE-	Heizöl CO ₂ - IE-	Heizöl CO ₂ - IE-
Theoretischer Mietspiegel	CHF 575 576	CHF 396 110	CHF 283 440	CHF 700 796
Verkehrswert	CHF 13 000 000	CHF 9 070 000	CHF 6 470 000	CHF 14 950 000
Bruttorendite	4.4%	4.4%	4.4%	4.7%



Adresse	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)	Chavannes-Renens, Rue de la Blancherie 32 (VD)
Baujahr	1970	1986	1920	1972
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 668 160	CHF 398 220	CHF 199 716	CHF 282 942
Verkehrswert	CHF 16 400 000	CHF 9 900 000	CHF 4 515 000	CHF 6 850 000
Bruttorendite	4.1%	4.0%	4.4%	4.1%



Adresse	Villeneuve, Ancienne-Poste 14b-16-16b (VD)
Baujahr	1974
Verwendungszweck	Wohnen
Heizungswerk	Gas CO ₂ - IE-
Theoretischer Mietspiegel	CHF 328 464
Verkehrswert	CHF 7 800 000
Bruttorendite	4.2%



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Liegenschaftenbestand

Gemischte Bauten



Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Renens, Place de la Gare 2-4 (VD)	Renens, Lausanne 71-73 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue Saint Roch 4 (VD)
Baujahr	1954	1910	1991	1993
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt	Gemischt	Gemischt
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ 49 IE 202	Gas CO ₂ 20 IE 110	Gas CO ₂ 20 IE 118	Gas CO ₂ 20 IE 120
Theoretischer Mietspiegel	CHF 183 396	CHF 390 006	CHF 1 816 236	CHF 491 554
Verkehrswert	CHF 4 854 000	CHF 9 133 000	CHF 39 960 000	CHF 10 550 000
Bruttorendite	3.8 %	4.3 %	4.6 %	4.7 %



Adresse	Aigle, Rue Margencel 27-29-31 (VD)	Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34-36-38 (NE)	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)	Payerne, Rue de Lausanne 54 (VD)
Baujahr	1988	1960	1990	1965
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt	Gemischt	Gemischt
Heizungswerk	Gas CO ₂ 46 IE 257	Heizöl CO ₂ 34 IE 138	Gas CO ₂ 19 IE 111	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 464 656	CHF 382 560	CHF 439 620	CHF 357 468
Verkehrswert	CHF 8 838 000	CHF 8 539 000	CHF 10 320 000	CHF 6 980 000
Bruttorendite	5.3 %	4.5 %	4.3 %	5.1 %



Adresse	Genève, Rue Diorama1 – Synagogue 34 (GE)	Lausanne, Rue du Simplon 6-8 (VD)	La Tour-de-Peilz, Grand-Rue 1 (VD)
Baujahr	1970	1982	1972
Verwendungszweck	Gemischt	Gemischt	Gemischt
Heizungswerk	Heizöl CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 506 868	CHF 273 216	CHF 382 824
Verkehrswert	CHF 12 200 000	CHF 7 200 000	CHF 9 200 000
Bruttorendite	4.2 %	3.8 %	4.2 %



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

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 2 177 983	CHF 369 600	CHF 393 144	CHF 1 096 688
Verkehrswert	CHF 55 800 000	CHF 9 008 000	CHF 8 050 000	CHF 21 050 000
Bruttorendite	3.9%	4.1%	4.9%	5.2%



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 2 545 535	CHF 602 232	CHF 310 980	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 1 245 048	CHF 819 180	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%	5.0%	5.0%	4.4%



Adresse	Nyon, Chemin de la Vuarpillière 1 (VD)
Baujahr	1988
Verwendungszweck	Kommerziell
Heizungwerk	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 199 272
Verkehrswert	CHF 3 200 000
Bruttorendite	6.2%



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

22

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten im Stockwerkeigentum und Bauland



Adresse	Vevey, Avenue de Blonay 2 (VD)	Vevey, Boulevard Saint-Martin 15 (VD)	Lausanne, Avenue du Mont-d'Or 33 (VD)	Lausanne, Chemin de la Batelière 4 (VD)
Années de construction	1840	1890	1904	1982
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ 21 IE 120	Gas CO ₂ 35 IE 202	Gas CO ₂ 25 IE 141
Theoretischer Mietspiegel	n/a	n/a	CHF 92 040	CHF 217 185
Verkehrswert	CHF 1 140 000*	CHF 1 352 000	CHF 5 083 000*	CHF 9 035 000*
Bruttorendite	n/a	n/a	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue de l'Elysée 27 (VD)	Territet, Avenue du Midi 26 (VD)	Lausanne, Avenue d'Echallens 56 (VD)	Lausanne, Avenue du Léman 23 A-B-C (VD)
Années de construction	1897	1986	1954	1988
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf	SWE-Lose zum Verkauf
Heizungwerk	Gas CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -	Heizöl CO ₂ - IE -	Gas CO ₂ - IE -
Theoretischer Mietspiegel	n/a	CHF 170 232	CHF 342 992	CHF 1 185 840
Verkehrswert	CHF 6 200 000	CHF 4 955 000	CHF 9 980 000	CHF 33 150 000
Bruttorendite	n/a	n/a	3.4%	3.6%



Adresse	Lausanne, Avenue André-Schnetzler 2 (VD)	Clarens, Rue du Lac 35-37 (VD)
Années de construction	1903	2017
Verwendungszweck	SWE-Lose zum Verkauf**	Bauland
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ - IE -	n/a
Theoretischer Mietspiegel	CHF 256 044	n/a
Verkehrswert	CHF 11 100 000	CHF 1 270 000
Bruttorendite	n/a	n/a

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

**Stockwerkeigentum in Gründung.



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Weitere Informationen – Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung

23

Verwaltungsrat

Dominique Lustenberger – Präsident
Giordano Coletti – Vizepräsident
Sébastien Barrillier – VR-Mitglied
Francis Kahn – VR-Mitglied
Simona Terranova – VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julien Baer – CEO
Joël Favrod – CFO ab dem 01.05.2025
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. Michael Robel
CBRE (Geneva) SA – Yves Cachemaille et Laurence Corminboeuf
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl – Gilles Vago

Mietverwaltung Teilvermögen Swiss

Bernard Nicod SA
Régie Duboux SA
Vimova Bewirtschaftung AG – Basel
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