

COMUNUS SICAV - SWISS

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds. .

EMISSION NEUER AKTIEN – DEZEMBER 2025

Zeichnungsfrist:	Vom 1. Dezember bis zum 12. Dezember 2025, 12.00 Uhr		
Bezugsverhältnis:	21 bisherige Aktien (21 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie von Comunus SICAV - Swiss		
Zeichnungspreis:	CHF 182.85 netto pro neuer Aktie		
Liberierung:	19. Dezember 2025		
SICAV:	Comunus SICAV, Rue de Lausanne 1, 1800 Vevey		
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne		
Valorennummer / ISIN / Symbol:	Aktien:	20 060 091 / CH0200600911 / CMUS	
	Bezugsrechte:	150 751 382 / CH1507513823 / CMUS1	

SICAV:

comunus

Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Aktien	5
4.2	Zeichnungsfrist	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel	5
4.7	Liberierungsdatum	5
4.8	Verkaufsrestriktionen	5
4.9	Verbriefung	5
4.10	Dividendenberechtigung	5
4.11	Handel der Aktien	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU COMUNUS SICAV - SWISS	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	Comunus SICAV - Swiss	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	6
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	6
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	7
	Liste der Immobilienverkäufe seit dem 30.Juni 2025:	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	8
7.	KONTAKT	8
	La SICAV	8
	Depotbank	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend Comunus SICAV - Swiss, Teilvermögen der Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds (nachfolgend: «Comunus»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die SICAV zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der SICAV wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse von Comunus. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen Comunus tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die SICAV noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, Comunus zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die SICAV hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, Comunus-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse der SICAV zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Comunus-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Comunus-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Comunus-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von Comunus-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die SICAV und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to Comunus shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the Comunus shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the Comunus shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of **Comunus** shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the SICAV and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

Comunus SICAV has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of Comunus SICAV - Swiss have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore shares of Comunus SICAV - Swiss may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on Comunus does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on Comunus is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Comunus SICAV in Vevey beschloss für das Teilvermögen Comunus SICAV - Swiss (nachfolgend: «Comunus») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 168'074 Comunus-Aktien.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktionärinnen und Aktionären zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 1. bis zum 12. Dezember 2025, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

21 bisherige Comunus-Aktien (21 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Comunus-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der SICAV nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als **168'074** Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 182.85** netto pro neuen Comunus-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Anlagereglements von Comunus SICAV - Swiss), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Halbjahresabschlusses per 30. Juni 2025. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. Juni 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2025 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der Nettoinventarwert berücksichtigt auch die letzten Schätzungen der Immobilien durch die Experten zum 1. September 2025.

Der Zeichnungspreis beinhaltet eine Ausgabekommission von 2.0% gemäss dem Anlagereglement. Der Höchstbetrag der Ausgabekommission ist in Artikel 18 des Anlagereglements aufgeführt.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 1. bis zum 10. Dezember 2025 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 19. Dezember 2025.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Comunus-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. Januar 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025, das am 31. Dezember 2025 endet.

4.11 Handel der Aktien

Die neuen Aktien werden am 19. Dezember 2025 unter der Valorennummer 20 060 091 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Aktie schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU COMUNUS SICAV - SWISS

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös ist für die Finanzierung des Erwerbs von 6 Liegenschaften in der Westschweiz, deren Erwerb gesichert wurde, sowie für die Reduzierung des Verschuldungsgrades.

5.2 Zielmarkt

Die SICAV investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften mit Renovationspotenzial sowie in Bau- und Umbauprojekte in der Genferseeregion.

5.3 Comonus SICAV - Swiss

Am 30. Juni 2025 hatte der **Comonus SICAV - Swiss** seinen Halbjahresabschlüsse mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	CHF 518 755 839
Bruttofondsvermögen	CHF 749 786 634
NIW pro Anteil	CHF 174.35
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr 2024	4.50
Kapitalgewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2024	1.50
TER (GAV)	0.70%
TER (MV)	-
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.20%
Anzahl Liegenschaften	59
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.79%
Verschuldungsquote	25.82%
Anlagerendite	1.25%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2024)	4.80

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Geschäftsjahr	Nettoertrag (CHF)	Kapitalgewinn (CHF)	Total ausgeschüttet (CHF)
31.12.2024	4.50	1.50	6.00
31.12.2023	4.35	1.65	6.00
31.12.2022	3.40	4.60	8.00

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Geschäftsjahr	CHF
31.12.2024	178.00
31.12.2023	181.50
31.12.2022	189.00

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Geschäftsjahr	Anzahl der während des Geschäftsjahres ausgegebenen Aktien	Anzahl Aktien im Umlauf
06.10.2025	98 482	3 529 567
03.10.2025	381 231	3 431 085
01.09.2025	74 401	3 049 854
06.06.2025	381 603	2 975 453
13.12.2024	324 231	2 593 850
28.06.2024	318 365	2 269 619
18.12.2023	47 039	1 951 254
12.06.2023	132 374	1 904 215
20.12.2022	49 850	1 771 841

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 30. Juni 2025:

Kanton	Adresse	Ort
VD	Chemin de la Planchette 9/11/13	Aigle
VD	Route Aloys-Fauquez 143	Lausanne
VD	Grande Rue 70 / Rue des Moulins 4/8	Payerne
FR	Route du Centre 16/18/20/22	Marly
VD	Chemin de Bel-Horizon 9	Aigle
VD	Chemin Sous-Cour 8	Bière
VD	Rue des Moulins 28	Delémont
FR	Route des Arsenaux 9	Fribourg
VD	Place Grand-Saint-Jean 2	Lausanne
VD	Village 48	Yverdon
VD	Rue des Entremonts 13/15/17	Yverdon
VD	Avenue de Sully 80	La Tour de Peilz

Liste der seit dem 30.06.2025 getätigten Käufe, deren Übertragung im Jahr 2026 erfolgen wird:

Kanton	Adresse	Ort
VD	Rue des Alpes 49/51, Rue de l'Industrie 23	Crissier
FR	Rue de l'Industrie 10	Fribourg
VD	Ruelle du Lac 2	Vevey
GE	Chemin de Nant de crève-cœur 16	Versoix

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 30. Juni 2025:

Kanton	Adresse	Ort
FR	Rue de la Berra 52/54	Bulle
VD	Avenue d'Echallens 56 : Lots n°1, 4, 7, 9, 11, 22, 25, 27	Lausanne

Liste der Verkäufe, deren Übertragung nach dem Datum der Freigabe der Aktien (19. Dezember 2025) erfolgt:

Kanton	Adresse	Ort
VD	Avenue d'Echallens 56 : Lots n°5, 6, 15, 23, 24, 29	Lausanne

5.8 Aussichten des Comunus SICAV - Swiss

Comunus SICAV strebt durch ein dynamisches Portfoliomanagement eine nachhaltige Wertschöpfung an. Die regelmässigen Ertragssteigerungen stammen hauptsächlich aus den Anlagen in Wohnliegenschaften und gemischt genutzten Liegenschaften in urbanen Zentren, die jeweils bei Mieterwechsel renoviert werden, sowie aus dem Verkauf von umgebauten oder baulich verbesserten Liegenschaften, mit dem Kapitalgewinne für die Aktionäre generiert werden.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) das Anlagereglement (auf Französisch).

Der **Halbjahresbericht** per **30. Juni 2025** bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der SICAV oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

La SICAV

Adresse:	Comunus SICAV, Rue de Lausanne 1, Vevey
Telefon:	+41 (0)21 925 07 10
E-Mail:	info@comunus.ch
Website:	www.comunus.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

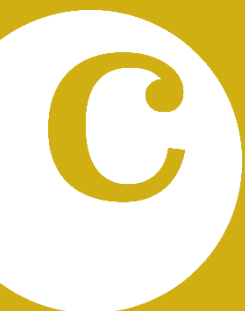
8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Comunus SICAV übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des **Comunus SICAV - Swiss** wesentlich verändern könnte.

Vevey, den. 24. November 2025

La SICAV
Comunus SICAV

BANQUE CANTONALE VAUDOISE



Ungeprüfter

Halbjahresbericht

30. Juni 2025

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Suisse

comunus



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

Kennzahlen 30.06.2025

2

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

3

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 Eigentümern 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.



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 Performanceindexes 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.

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



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 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.

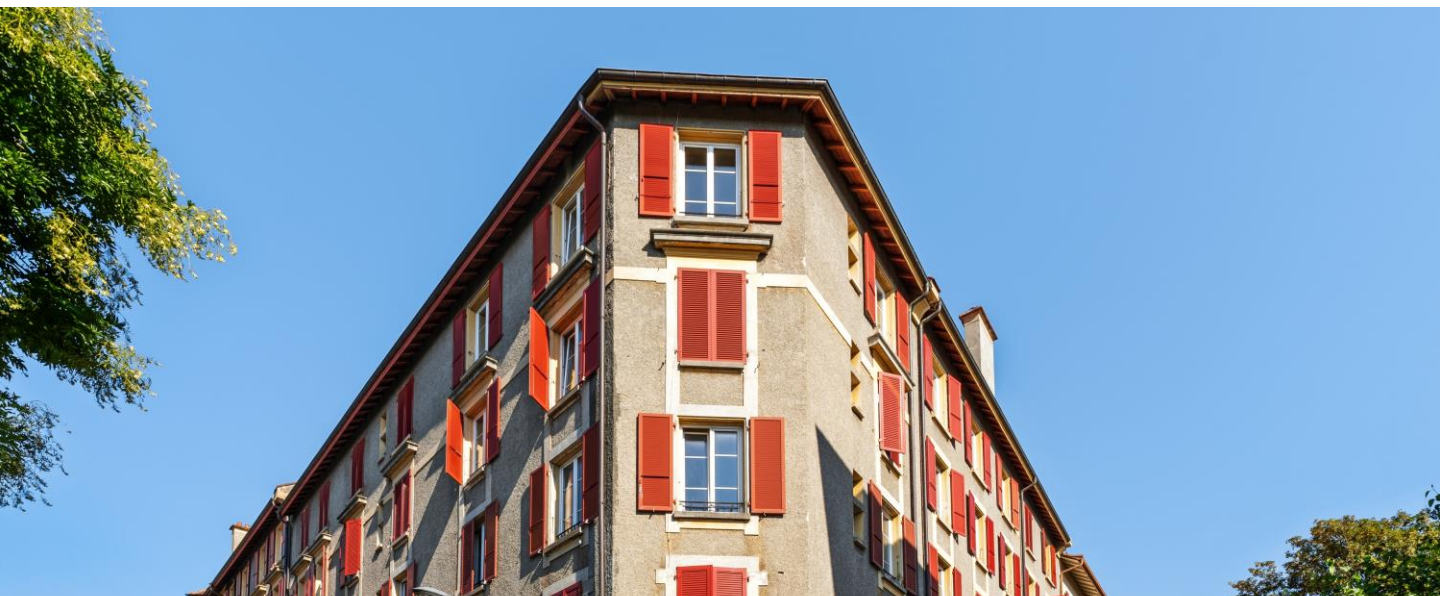
Transaktionen im Berichtszeitraum

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 Comurus 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

ERTRAG	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Mietzinseinnahmen	14 392 178	10 062 253
Übrige Mieterträge	216 389	262 070
Aktiviert 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
REALISierter 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

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 Comunus SICAV befindet.
⁴ Per 01.07.2025 zum Preis von CHF 11.9 Mio. verkauft



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

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

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	Gestehungs- kosten CHF	Gesch�tzter 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%
Allée 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	Gesch�tzter 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.



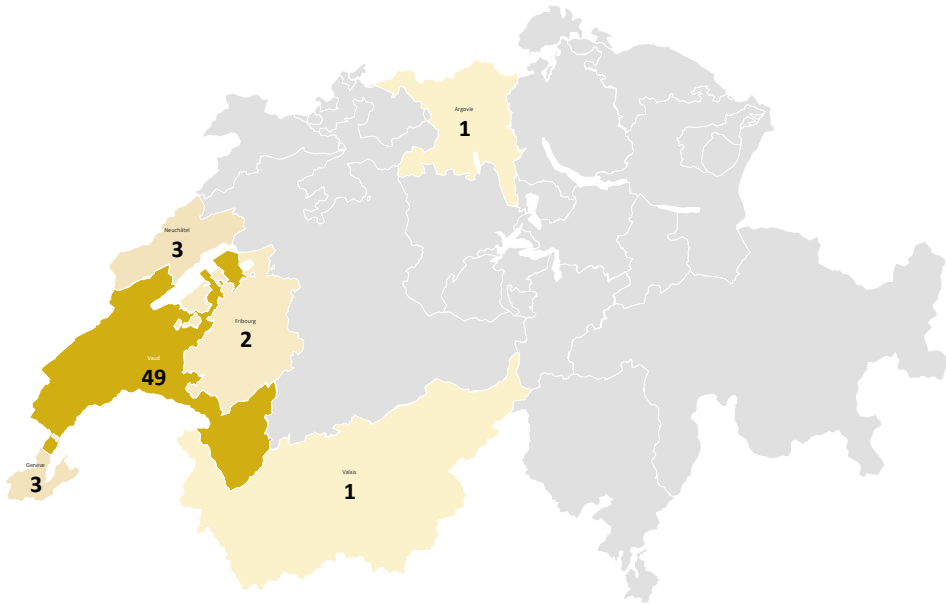
Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2025

ZUSAMMENSETZUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

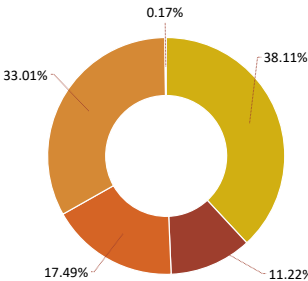
Aufteilung nach Kanton zum 30.06.2025

Kanton	Fondsanteil	Anzahl der Liegenschaften	Mietzeins-einnahmen 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

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

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
188 629 750 ¹	1.20% ²		4.56 ³

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

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

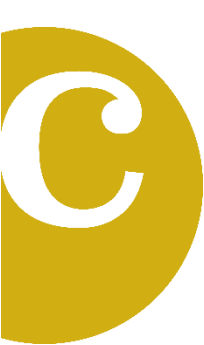
TEILVERMÖGEN SWISS – Angaben über die effektiven Vergütungssätze, Nebenkosten

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 Zahlungsverkehrs 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%	



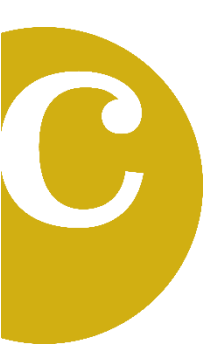
Adresse	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)		Yvonand, Grand'Rue 31 (VD)		Bulle, Rue de la Berra 52-54 (FR)		Fribourg, Impasse de la Forêt 8-10-10a (FR)	
Baujahr	1969		1805		2004		1955	
Verwendungszweck	Wohnen		Wohnen		Wohnen		Wohnen	
Heizungwerk	Heizöl CO ₂ 34 IE 145		Heizöl CO ₂ 30 IE 121		Heizöl CO ₂ 27 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

20

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
Heizungswerk	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
Heizungswerk	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
Heizungswerk	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
Heizungswerk	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