



Jahresbericht

31. Dezember 2025

comunus

comunus

Comunus SICAV
Rue de Lausanne 1
1800 Vevey
Schweiz

INHALT

Vorwort des CEO	5
Analgepolitik	7
Marktrückblick	8
Teilvermögen Swiss	9
Kennzahlen	10
Finanzergebnisse	11
Geschäftsbericht	12
Vermögensrechnung	20
Erfolgsrechnung	21
Liegenschaftenbestand	22
Liste der Käufe und Verkäufe von Liegenschaften	26
Aufstellung der Schulden	28
Angaben zu den effektiven Vergütungssätzen, Nebenkosten	31
Liegenschaftenbestand	32
Teilvermögen Entrepreneurs	37
Gesamtrechnung	40
Weitere Informationen	44
Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	
Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung	47
Bericht der Revisionsstelle	48





Jahresbericht 2025

Vorwort

5

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Anlegerinnen und Anleger

2025 war für Comunus ein besonders erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Fonds tätigte erhebliche Akquisitionen, führte mehrere Kapitalerhöhungen durch und ging zum krönenden Abschluss an die Börse. Dabei konnten wir auf die Unterstützung zahlreicher alten wie neuen Investoren zählen, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben.

Das Fondsvermögen wuchs im Verlauf des Geschäftsjahres um mehr als 280 Millionen Franken und betrug zum Jahresende fast 950 Millionen Franken. Zur Förderung dieses Wachstums führte der Fonds drei Kapitalerhöhungen durch, die alle deutlich überzeichnet wurden und mit denen er insgesamt 156 Millionen Franken einsammelte. Zudem tätigte er Immobilien-Swaps im Wert von fast 45 Millionen Franken.

Im Rahmen dieser Sacheinlagen erwarb er 21 neue Objekte, von denen die meisten in der Genferseeregion liegen und die übrigen in mittelgrossen Städten wie Freiburg und Yverdon-les-Bains. Jede dieser Investitionen trägt dank attraktiver Renditen oder mittelfristigem Entwicklungspotenzial zur Wertschöpfung des Fonds und zur Sicherung künftiger Erträge bei.

Das letzte Quartal des Geschäftsjahres stand im Zeichen des erfolgreichen Börsengangs des Fonds. Bereits in den ersten Handelstagen kletterte das Agio auf 40%, was den Anlegerinnen und Anlegern ansehnliche Gewinne bescherte. Die Comunus SICAV erzielte 2025 eine Jahresperformance von 32,9% und schlug damit alle kotierten Immobilienfonds. Dieses hervorragende Ergebnis belegt die Attraktivität des Fonds und zeigt, dass sich seine Strategie bewährt.

Die Voraussetzungen für den Immobilienmarkt bleiben günstig und werden vom regen Interesse der Anlegerinnen und Anleger für indirekte Immobilienanlagen gestützt. Zudem sorgen die tiefen Zinsen für äusserst attraktive Finanzierungsbedingungen. Auch wenn die Lage tendenziell zu einem Anstieg der Immobilienpreise führt, gibt es nach wie vor interessante Kaufgelegenheiten. Daher setzen wir unsere auf Liegenschaften mit hohem Mehrwert ausgerichtete selektive Akquisitionsstrategie fort.

Die in diesem Jahresbericht vorgelegten Ergebnisse verdanken wir dem grossen Einsatz und der hervorragenden Arbeit, die alle Mitarbeiterteams während des Berichtsjahres geleistet haben. Dank der soliden Ergebnisse können wir der Generalversammlung wie schon in den beiden vorangegangenen Geschäftsjahren die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.00 pro Aktie vorschlagen.

2026 werden wir die zahlreichen Akquisitionen der letzten Monate voll integrieren und verschiedene Entwicklungsprojekte vorantreiben. Zudem werden wir weiterhin nach günstigen Gelegenheiten am Markt Ausschau halten, um das Fondsportfolio gezielt und nachhaltig auszubauen.

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

Julien Baer
CEO



Jahresbericht 2025

Kennzahlen SICAV 2025

6

71

Anzahl Liegenschaften

220

Durchschnittlicher
Preis in CHF pro
m²/Jahr
(Wohngebäude)

1'526

Mietwohnungen

1.74%

Mietzinsausfallrate

208%

Performance seit
Auflegung des Fonds

67.3%

EBIT-Marge

6.0

WAULT (in Jahren)

949

Gesamtvermögen (in
Mio. CHF)

659

Nettovermögen (in
Mio. CHF)

40.6

Jährlicher Mieterspiegel
(in Mio. CHF)

31.2

In Rechnung gestellte
Mieten (in Mio. CHF)

4.44

Durchschnittliche
Restlaufzeit der
Verbindlichkeiten (in
Jahren)

1.16%

Gewichtete
durchschnittliche
Verzinsung der
Verbindlichkeiten

27.5%

Fremdfinanzierungsquote



Jahresbericht 2025

Anlagepolitik

7

Anlagepolitik

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

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

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

Der gewichtete Quadratmeterpreis seiner Wohn­liegenschaften beträgt CHF 220 pro Jahr und liegt somit unter dem durchschnittlichen Marktpreis der Region (CHF 288 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 zum Markt günstigen Mieten im Falle einer rückläufigen Wohnungsnachfrage als resilienter erweisen.





Jahresbericht 2025

Marktrückblick

8

Wirtschaftslage in der Schweiz

Wie alle anderen Volkswirtschaften der Welt war auch die Schweizer Wirtschaft 2025 geprägt von den amerikanischen Zöllen und den geopolitischen Spannungen. Der Chemie- und der Pharmasektor, zwei der wichtigsten Industriezweige der Schweiz, waren besonders stark betroffen. Dennoch geht die SNB von einem BIP-Wachstum von rund 1,5% für das Gesamtjahr aus.

Sie senkte ihren Leitzins 2025 zweimal um 25 Basispunkte, das erste Mal im März von 0,50% auf 0,25% und dann wieder im Juni von 0,25% auf 0,00%. Bis zur Veröffentlichung dieses Jahresberichts behielt sie ihre Nullzinspolitik bei. In Anbetracht der geringen Jahresteuern von nur 0,2% will sie mit dieser Zinspolitik der Wirtschaft unter die Arme greifen, im Bestreben, der Arbeitslosigkeit entgegenzuwirken. Die Arbeitslosenquote lag 2025 im Durchschnitt bei 2,8% und kletterte im Dezember auf 3,1%, gegenüber 2,4% im Vorjahr.

Immobilienmarkt

Im fünften Jahr in Folge war die Leerstandsziffer rückläufig. Mit 48'455 Leerwohnungen erreichte sie am 1. Juni 2025 ihren historischen Tiefstand von 1% des gesamtschweizerischen Wohnungsbestands.

Der Wohnungsmangel ist hauptsächlich auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen. 2025 dürfte die Schweizer Bevölkerung namentlich infolge der Zuwanderung schätzungsweise um 83'000 Einwohner wachsen.

Dennoch stiegen die Mieten im Berichtsjahr weniger stark als in den Vorjahren. Während sie 2023 um 4,7% und 2024 um 3,2% zugelegt hatten, verzeichneten sie 2025 lediglich einen Anstieg von 2,3%. Demgegenüber stiegen die Kaufpreise für Wohnungen 2023 durchschnittlich um 2,1%, 2024 um 2,7% und 2025 um 4,5%.

Auch dies ist eine Folge der Niedrigzinspolitik der SNB. Wegen der tiefen Finanzierungskosten steigen die Mieten weniger rasch, die Kaufpreise jedoch deutlich schneller.

Bei den Büroimmobilien ist die Entwicklung unterschiedlich. In den peripheren Regionen nehmen die Leerstände zu, während sie aufgrund der sehr regen Nachfrage nach Büroobjekten an bevorzugter Lage in den urbanen Zentren zurückgehen.

Wie auch in den vergangenen Jahren ist die Lage am Markt für Geschäftsimmobilien noch immer schwierig und die Mieten dürften weiter sinken. Grund dafür sind der Online-Handel und die wirtschaftliche Ungewissheit. Im Gegensatz zu den übrigen Bereichen erweist sich der Lebensmittelhandel jedoch als relativ robust.

Perspektiven für die Comunus SICAV

Der Schweizer Immobilienmarkt erfreut sich gegenwärtig äusserst günstiger Voraussetzungen, die auch unseren Wachstumsperspektiven zugutekommen. Die Wohnimmobilien, die das Kernstück unserer Strategie bilden, profitieren von der Dynamik infolge der Wohnungsknappheit. Aufgrund der angespannten Lage, dürfte unsere Leerstandsquote auf sehr niedrigem Stand bleiben.

Der SWIIT legte 2025 mehr als 10% zu und das durchschnittliche Agio der kotierten Immobilienfonds lag am Jahresende bei 36,3%. Diese gute Performance des Sektors zeugt von der anhaltend grossen Beliebtheit der indirekten Immobilienanlagen. Die Comunus SICAV wies am Bilanzstichtag 2025 ein Agio von 28,19% auf, das wir als Zeichen des Vertrauens unserer Anlegerinnen und Anleger in unsere Strategie und die Qualität unseres Immobilienportfolios werten.

All dies bestärkt uns in unserer Überzeugung, dass die Comunus SICAV gut aufgestellt ist, um günstige Gelegenheiten am Markt für weitere Zukäufe zu nutzen. In den ersten Monaten des neuen Jahres hat das Fondsvermögen die Schwelle von 1 Milliarde Franken überschritten. Wir werden uns auch weiterhin dafür einsetzen, eine attraktive Performance für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

Teilvermögen Swiss



Quai Capo d'Istria 13,
GENÈVE



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Kennzahlen

ÜBERBLICK IN ZAHLEN		31.12.2025	31.12.2024
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	948 717 977	664 560 120
Nettovermögen – SWISS	CHF	659 107 426	461 711 445
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	919 305 000	646 175 000
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland)	CHF	1 310 000	1 270 000

WERTENTWICKLUNG	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Seit Auflegung der SICAV ²
Comunus	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	1.42%	32.85%	208.22%
SXI Real Estate Funds Index ¹	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	17.59%	10.62%	113.48%

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31.12.2025	3 697 641	659 107 426	178.25	4.90	1.10	6.00
31.12.2024	2 593 850	461 711 445	178.00	4.50	1.50	6.00
31.12.2023	1 951 254	354 193 716	181.50	4.35	1.65	6.00

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Mietausfallrate	1.74%	1.71%
Fremdfinanzierungsquote	27.51%	26.81%
Fremdkapitalquote	30.53%	30.52%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.34%	66.82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) ³	0.70%	0.74%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (NAV))	1.04%	1.09%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.73%	1.97%
Ausschüttungsquote ⁴	100.10%	98.56%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.97%	1.52%
Agio/Disagio	28.19%	n/a
Anlagerendite	3.52%	1.31%
Ausschüttungsrendite	2.63%	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.

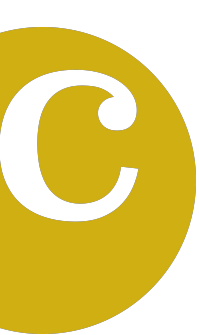
² Kumulierte Performance vom 08.04.2013 bis 31.12.2025

³ Unter Berücksichtigung der Notierung vom 8. Oktober 2025 wird der Anteil der Betriebskosten des Fonds auf Basis des NIW für den gesamten Zeitraum berechnet, und der Anteil der Betriebskosten TER REF (MV) wurde nicht berechnet.

⁴ Der Ausschüttungskoeffizient berücksichtigt die realisierten Gewinne nicht. Er würde 98.50% (2025) und 96.94% (2024), wenn sie berücksichtigt würden.

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Unter Berücksichtigung des Kurses vom 8. Oktober 2025 wurde die Performance des Geschäftsjahres mit dem NIW pro Aktie zum 31.12.2024 als Ausgangswert und dem Börsenkurs zum 31.12.2025 als Endwert berechnet.

Die bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien anfallenden Kosten und Gebühren wurden in den Performancedaten nicht berücksichtigt.



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Finanzergebnisse

11

Finanzielle Performance

Das Gesamtvermögen und das Nettovermögen des Fonds wuchsen im Berichtsjahr um 42,8% auf CHF 949 Millionen bzw. CHF 659 Millionen.

Entsprechend nahmen auch die Erträge des Fonds zu und zwar um 41,6% auf CHF 37.0 Millionen gegenüber CHF 26.1 Millionen im Vorjahr. Die Aufwendungen verzeichneten einen weniger starken Anstieg von 32.2%. Damit lag die EBIT-Marge bei 67,3% (2024: 66,8%).

Der Nettoertrag ohne realisierte Kapitalgewinne stieg um 52,8% auf CHF 18.1 Millionen. Dies wirkte sich positiv auf die Mietrendite aus, die von 2,57% im Vorjahr auf 2,74% anstieg.

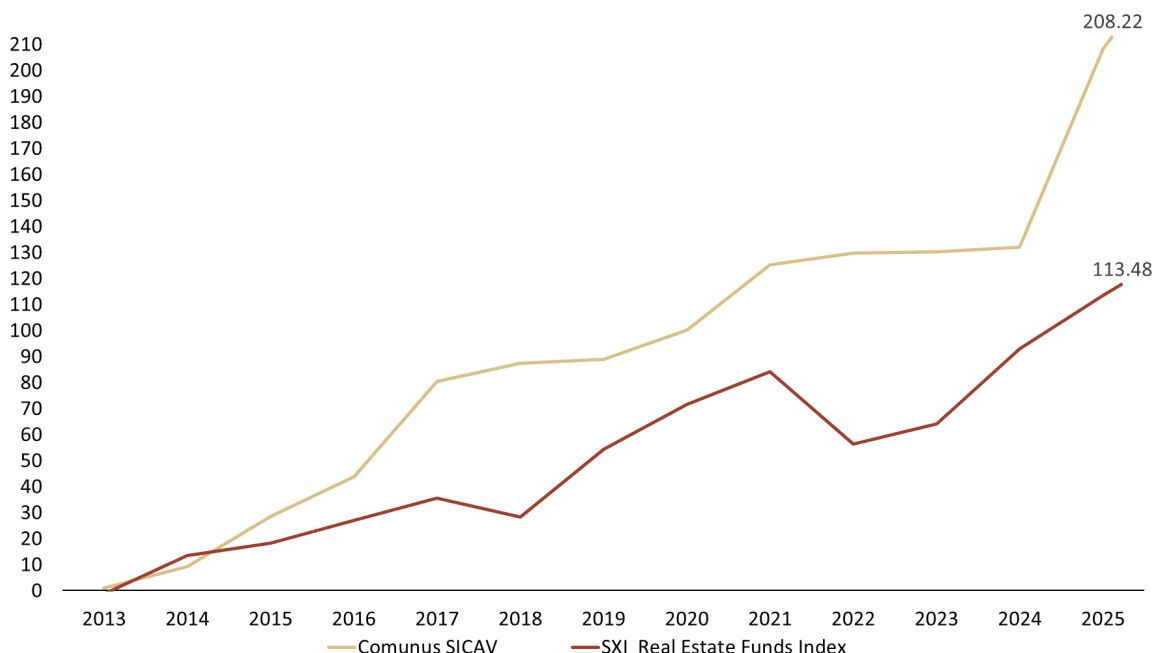
Durch die aktive Verwaltung des Portfolios, sowohl hinsichtlich der bewirtschafteten Immobilien als auch der getätigten Transaktionen, konnte eine hervorragende Bruttorendite von 4,46% auf das Gesamtportfolio erzielt werden.

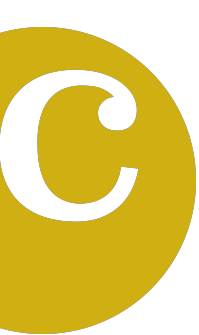
Mit dem Verkauf von zwei Liegenschaften und 23 STWE-Einheiten wurde ein Gewinn nach Steuern von CHF 4.4 Millionen realisiert. Daraus ergibt sich ein Gesamterfolg von CHF 22.5 Millionen und eine Rendite von 3,4%.

Angesichts dieser hervorragenden Ergebnisse kann der Fonds erneut eine Dividende von CHF 6.00 pro Aktie ausschütten, was gestützt auf den Schlusskurs einer Ausschüttungsrendite von 2,63% entspricht. Darüber hinaus werden CHF 0.3 Millionen den Vortrag auf neue Rechnung zugeführt, die sich nunmehr auf CHF 21.7 Millionen belaufen. Auf diesen Betrag kann in den kommenden Jahren bei Bedarf zurückgegriffen werden.

Diese solide finanzielle Performance in Verbindung mit dem Börsengang hat die Attraktivität der Comunus SICAV für Investoren deutlich gemacht. Mit einer Wertsteigerung von 32,9% weist unser Fonds die beste Performance aller börsennotierten Schweizer Fonds auf.

Kumulierte Performance seit Auflegung in %





2025 erworbene Objekte

Das Teilvermögen Swiss wurde im Berichtsjahr um **21 Liegenschaften** im Gesamtwert von **CHF 284.3 Millionen** und mit einer **durchschnittlichen gewichteten Bruttorendite von 4,75%** erweitert. Zwei dieser Liegenschaften im Wert von CHF 40.3 Millionen hatte der Fonds bereits Ende 2024 erworben, doch die Eigentumsübertragung erfolgte erst zum 1. Januar 2025. Diese beiden Liegenschaften sind zur Generierung von Kapitalgewinnen bestimmt.

Zu Beginn des Jahres erwarb der Fonds zwei Wohnliegenschaften in Genf und Renens für CHF 11.25 bzw. CHF 6.5 Millionen mit einer Rendite von 4,28% bzw. 4,37%. Diese Objekte verfügen über Mietreserven in Höhe von 30% bzw. 17%. Comunus beabsichtigt, diese Gebäude langfristig zu bewirtschaften und die Mietpreise nach und nach an die gängige Marktmiete anzupassen.

Im Mai übernahm der Fonds drei Liegenschaften in der **Genferseeregion** an den Standorten Lausanne, La Tour-de-Peilz und Villeneuve im Wert von insgesamt CHF 22.8 Millionen mit einer Bruttorendite von **4,35%**. Im Rahmen seiner Strategie zur Generierung von Kapitalgewinnen erwarb der Fonds am 6. Juni 2025 für CHF 10.7 Millionen eine weitere Liegenschaft in Lausanne. Zwei dieser Akquisitionen wurden zum Teil durch Ausgabe von Aktien des Teilvermögens Comunus – Swiss im Wert von insgesamt CHF 10.7 Millionen beglichen.

Im **Juli** kamen **vier neue Liegenschaften hinzu**. Der Kaufpreis für diese vier Wohn- und gemischten Bauten in Lausanne, Aigle, Marly und Payerne belief sich auf CHF 70.4 Millionen und die durchschnittliche Rendite beträgt **4,73%**. Sie werden zur Steigerung und Sicherung der Erträge des Fonds beitragen. Der Erwerb der Liegenschaft in Marly wurde am 1. September vollumfänglich durch die Ausgabe von 74'401 Aktien im Gesamtwert von CHF 14.3 Millionen finanziert.

Am 1. September wurden zwei weitere Liegenschaften in Aigle und Bière ins Portfolio aufgenommen. Der Kaufpreis betrug CHF 21.05 Millionen bei einer Bruttorendite von 4,98%. Die Rendite wird durch schrittweise Renovationen langfristig sichergestellt werden.

Am 6. Oktober wurde ein Bestand von **drei Liegenschaften** mit Standort in den Stadtzentren von Lausanne, Freiburg und Delémont hinzugefügt. Der Kaufpreis betrug **CHF 47.5 Millionen** bei einer globalen Bruttorendite von **5,93%**. Die Gebäude in Lausanne und Freiburg werden umfassend renoviert und die Geschäftsräume in den oberen Stockwerken in Wohnungen umgestaltet. Die Wohnungen des Gebäudes in Delémont werden jeweils bei Mieterwechsel renoviert. Ein Teil des Kaufpreises wurde über die Emission von 93'512 neuen Aktien im Betrag von CHF 18.74 Millionen beglichen.

Ebenfalls am 6. Oktober erwarb der Fonds das Gewerbeareal Village 48 an der Avenue de Grandson 40-52 in Yverdon-les-Bains für **CHF 29.3 Millionen**. Auf annähernd 15'000 m² Mietfläche sind auf diesem Areal rund 140 Mieter niedergelassen. Die gegenwärtige Bruttorendite liegt bereits bei **6,32%**, doch es besteht mittel- bis langfristig noch erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Am 21. Oktober kam ein weiteres Wohngebäude in Yverdon-les-Bains für CHF 10.4 Millionen hinzu. Es weist eine bedeutende Mietreserve auf, die bei jedem Mieterwechsel ausgeschöpft werden wird.

Die beiden letzten Zukäufe des Jahres erfolgten am 1. Dezember für einen Gesamtbetrag von CHF 14.06 Millionen. Das Gebäude in La Tour-de-Peilz, das der Fonds für CHF 6.01 Millionen erworben hat, ist zur Erzielung mittelfristiger Kapitalgewinne bestimmt. Das Wohngebäude in Villars-sur-Glâne weist eine Bruttorendite von 4,3% auf und wird zur Steigerung der Fondsrendite beitragen.



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Käufe

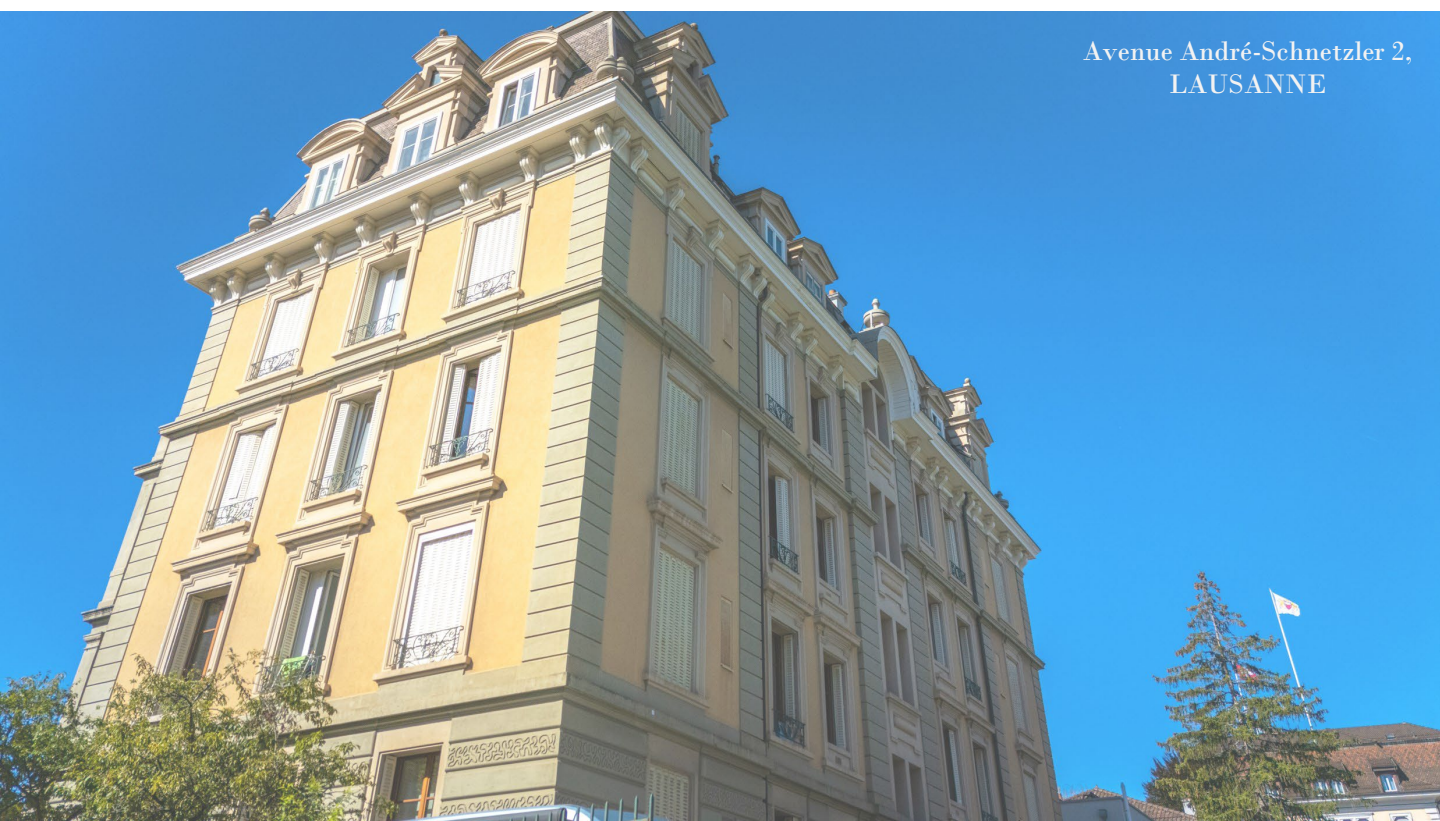
13

Akquisitionen mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2025

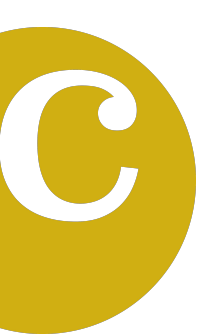
Im Oktober wurden die Verträge zum Kauf von vier Liegenschaften auf Termin unterzeichnet. Die Kaufsumme beläuft sich auf CHF 41.57 Millionen. Die in Crissier, Versoix, Vevey und Freiburg gelegenen Wohn- und gemischt genutzten Objekte weisen eine Bruttorendite von 5,35% auf. Das Gebäude in Vevey liegt direkt am See und wird in den kommenden Jahren Kapitalgewinne einbringen. Die drei anderen Gebäude werden zur Generierung von Rendite im Portfolio behalten.

Gegen Ende des Jahres erwarb der Fonds für CHF 21.55 Millionen drei weitere Liegenschaften auf Termin. Die beiden Objekte in Lausanne und Epalinges werden am 1. Februar mit einer Bruttorendite von 4,41% ins Portfolio übergehen. Das Objekt in Saxon (VS) befindet sich noch im Bau und wird Anfang 2026 fertiggestellt. Es wird am 30. April mit einer Rendite von 4,90% ins Fondsportfolio aufgenommen.

Der Comunus SICAV ist es im Berichtsjahr gelungen, gestützt auf ihr Netzwerk, ihre Erfahrung und ihre Geschäftstüchtigkeit zahlreiche günstige Gelegenheiten zu nutzen. Alle erworbenen Objekte werden zur nachhaltigen Wertsteigerung des Fonds beitragen, sodass er mit Zuversicht in die Zukunft blicken kann. Spätestens im April 2026 wird das Bruttovermögen des Fonds die 1-Milliarden-Schwelle überschreiten.



Avenue André-Schnetzler 2,
LAUSANNE



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Verkäufe

14

2025 verkaufte Liegenschaften

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

Das Eigentum an der Liegenschaft an der **Route de l'Arche 20-22 in Bex**, die wir Ende 2024 für CHF 11'100'000 auf Termin verkauft hatten, wurde am 31. März 2025 übertragen. Der Schätzungsexperte hatte den Verkehrswert bei CHF 10'400'000 angesetzt. Aufgrund seiner begrenzten Mietreserve wies das 2021 erworbene Objekt kein Wertschöpfungspotenzial mehr auf. Beim Verkauf erzielten wir einen Kapitalgewinn von 8% auf den Einstandspreis.

Die Liegenschaft an der **Rue de la Berra 52/54 in Bulle** wurde für CHF 11'900'000 an den Käufer abgetreten. Der Hauptgrund für den Verkauf war die ausgeschöpfte Mietreserve und das entsprechend geringe Wertschöpfungspotenzial.

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

CHF 284 305 000

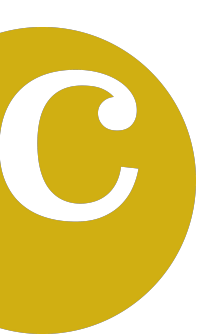
*Kaufpreis der 2025
übertragenen
Liegenschaften*

CHF 40 141 000

*Verkaufspreis der 2025
übertragenen
Liegenschaften*

CHF 4 423 453

*Realisierte
Kapitalgewinne*



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Verkäufe

15

2025 verkauftes Stockwerkeigentum (STWE)

Wie schon in den vorangegangenen Jahren zeugte das äusserst dynamische Geschäft im Bereich des Stockwerkeigentums von der grossen Beliebtheit von Eigentumswohnungen.

An der **Avenue de Blonay 2 in Vevey** verkauften wir zwei Wohnungen, zwei Kellerräume und drei Garagenboxen für insgesamt CHF 3'051'000. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude war in Zusammenarbeit mit der Stadt Vevey vollständig renoviert worden, bevor wir die Wohnungen zum Verkauf anboten. Eine Wohnung, ein Kellerraum und eine Garagenbox hatten wir Ende 2024 auf Termin mit Eigentumsübertragung am 16. Mai 2025 verkauft. Nach diesen Verkäufen stehen noch eine Wohnung und ein Nebenraum, die gegenwärtig vermietet sind, zum Verkauf zur Verfügung.

Am **Chemin du Mont d'Or 33 in Lausanne** verkauften wir eine Wohnung für CHF 1'140'000. Am Ende des Berichtsjahres waren noch vier STWE-Einheiten und zwei Parkplätze zum Verkauf verfügbar. Eine Einheit wurde zum Preis von CHF 1'080'000 auf Termin mit Eigentumsübertragung Anfang 2026 verkauft.

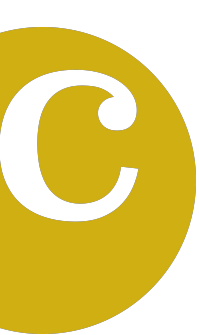
Am **Chemin de la Batelière 4 in Lausanne** verkauften wir vier Eigentumswohnungen für insgesamt CHF 7'275'000. Eine dieser Einheiten war bereits Ende 2024 auf Termin verkauft worden. Gegenwärtig stehen noch zwei Wohnungen und 13 Parkplätze zum Verkauf.

Das Gebäude an der **Avenue d'Echallens 56 in Lausanne** wurde im letzten Quartal des Jahres in Stockwerkeigentum umgewandelt und rasch zum Verkauf angeboten. Bis zum Bilanzstichtag waren bereits elf Einheiten im Gesamtwert von CHF 5'135'000 verkauft und übertragen worden. Weitere sieben Einheiten wurden für CHF 3'965'000 auf Termin verkauft mit Eigentumsübertragung im Jahr 2026.

Insgesamt hat Comenus im Geschäftsjahr 2025 STWE-Einheiten im Wert von CHF 17'141'000 verkauft.

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.





Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Renovationen & Entwicklungsprojekte

16

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 2025 die komplette Renovation von 23 Wohnungen erfolgreich zum Abschluss. Die für diese Renovationsarbeiten aufgewendeten Kosten belaufen sich insgesamt auf CHF 1.3 Millionen. Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Frist, während der die Mieten nicht erhöht werden dürfen, tritt bei Mietverträgen für die renovierten Wohnungen eine Mietzinserhöhung von 48,8% in Kraft. Dies entspricht jährlichen Mehreinnahmen von insgesamt CHF 117'096.

30 weitere Wohnungen wurden teilrenoviert, um den Wohnkomfort für die Mietenden zu verbessern. Die Renovationskosten beliefen sich insgesamt auf CHF 0.56 Million. Infolge dieser Renovationen erhöhten sich die jährlichen Mietzinseinnahmen um CHF 61'872 oder durchschnittlich CHF 2'062 pro Wohnung.

Renovation und Entwicklungsprojekt

Rue du Dévin 1-3-5 in Vevey

Das Projekt zum Umbau der 22 leerstehenden Wohnungen an der Rue du Dévin 1-3-5 wurde im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt. Die verbleibenden 13 Wohnungen der Hausnummern 3 und 5 wurden fertig renoviert und konnten zum 1. Juli 2025 vermietet werden.

Beim Umbau des ehemaligen Restaurants in Wohnungen wurde eine entscheidende Etappe zurückgelegt. Wir haben ein Baugesuch zur Umwandlung des Lokals in drei weitere Wohnungen und zur umfassenden energetischen Sanierung der Bauhülle mit Fassadenisolation und Austausch der Fenster sowie einer Umstellung auf Fernwärme eingereicht. Am 12. Januar 2026 haben wir die Baubewilligung erhalten.

Daraufhin haben wir den Ausführungsplan erstellt, der die Fertigstellung im letzten Quartal 2026 vorsieht. Für dieses Projekt wurde ein Gesamtbetrag von CHF 2.1 Millionen veranschlagt.

Nebenbei laufen auch die Vorbereitungen zur Umgestaltung mehrerer Parkplätze in eine Grünanlage und einen Begegnungsort (Projekt Parc du Devin) in Partnerschaft mit der Stadt Vevey. Es wurden partizipative Sitzungen mit den Mietern organisiert, um ihre Erwartungen zu berücksichtigen, und gegenwärtig wird das Projekt eines Landschaftsarchitekten geprüft.

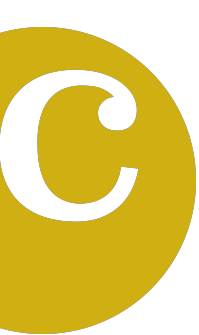
Schliesslich haben wir ein Zusatzprojekt für die Renovierung der verbleibenden 31 Wohnungen auf den Weg gebracht. Nach einer eingehenden Vergleichsstudie zwischen einer schrittweisen Umsetzung im Zuge der Mieterwechsel und einer Ausführung in einer einzigen Phase wurde ein Budget von CHF 2.9 Millionen genehmigt. Wir entschieden uns für die zweite Lösung, die als effizienter und wirtschaftlicher erachtet wurde. Die Renovationsarbeiten haben bereits begonnen und sollten im August 2027 abgeschlossen sein.

Entwicklungsprojekt

Rue de Genève 140 in Thônex

Im Rahmen dieses Entwicklungsprojekts soll das Gebäude an der Rue de Genève 140 in Thônex aufgestockt und die Fassade vollständig saniert werden. Dabei werden für mehr Lebensqualität der Mieter Balkone und Loggien geschaffen. Gleichzeitig wird das Dach isoliert und das Gebäude wird energetisch optimiert, um den Wert des Objekts nachhaltig zu steigern.

Nachdem wir die Baubewilligung erhalten hatten, haben wir die Baustelle planmässig im September 2025 eröffnet. Die Bauarbeiten schreiten gemäss dem ursprünglich erstellen Plan voran. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für August 2027 geplant.



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Renovationen & Entwicklungsprojekte

17

Entwicklungsprojekt

Chemin de Montolivet 19 in Lausanne

Im Rahmen des Sanierungsprojekts am Chemin de Montolivet 19 in Lausanne ist die Umwandlung des Areals in ein Wohnquartier vorgesehen, einschliesslich des Baus von zwei neuen Gebäuden sowie der Renovation bestehender Gebäude in Zusammenarbeit mit der Stadt Lausanne.

Der Nutzungsplan wurde vom 14. März bis zum 14. April 2025 öffentlich ausgeschrieben. Im Anschluss daran organisierte die Stadt Schlichtungsgespräche mit den Nachbarn im Beisein des Bauherrn, um die fünf eingelegten Einsprachen aufzuheben. Parallel dazu wird die Projektstrukturierung fortgesetzt und mit unserem Projektleiter koordiniert. Es wird ein Mehrparteienvertrag zur integrierten Projektabwicklung (IPD) ausgearbeitet und mit allen Auftragsnehmern werden monatlicher Workshops abgehalten. Ende 2026 sollen die Baugesuche eingereicht werden.

Renovation und Entwicklungsprojekt

Rue Aimé Steinlen 3-5-7 in Vevey

Im Rahmen dieses vom Kanton und der Stadt Vevey mitgetragenen Sanierungsprojekts ist die Renovation der Fassaden, der gemeinschaftlich genutzten Bereiche und der Wohnungen vorgesehen. Im Innenhof sollen Gemüsegärten angelegt werden und die ehemalige Waschküche soll in einen Gemeinschaftsraum und Büros umgebaut werden. Im Dachgeschoss sollen zehn neue Wohnungen entstehen. Die veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von CHF 9.3 Millionen werden auf 5 Jahre verteilt.

2025 befassten wir uns mit der Anpassung und Konsolidierung des Projekts. Die Baupläne wurden gemeinsam mit dem Architekten, der Gemeinde und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im 3. Quartal 2025 wurden die von der Gemeinde und der kantonalen Baudirektion (DGIP) genehmigten Pläne offiziell vorgestellt. Anschliessend wurden die von den Behörden zusätzlich geforderten Anträge bearbeitet.

Parallel dazu wurde im Vorfeld des Baubeginns des Gesamtprojekts mit der Renovation der freien Wohnungen nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen begonnen. Ende 2025 wurde das Projekt zur öffentlichen Ausschreibung eingereicht. Die Einsprachefrist läuft am 26. Januar 2026 ab. Damit wird eine entscheidende Etappe dieses Projekts abgeschlossen.

Entwicklungsprojekt

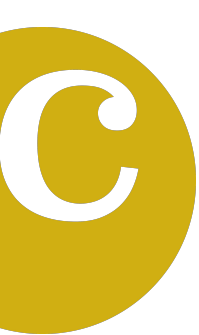
Chemin de Boston 25 in Lausanne

Die Renovationsarbeiten im Gebäude am Chemin de Boston 25 verliefen reibungslos und die Wohnungen konnten am 1. Juni 2025 übergeben und rasch wieder vermietet werden. Die grosse Nachfrage zeugt von der Attraktivität des renovierten Gebäudes.

Die endgültige Abnahme der Arbeiten erfolgte im 3. Quartal 2025 und markierte den Abschluss dieses ehrgeizigen Projekts und den Erfolg einer vorbildlichen Renovation, sowohl in Bezug auf die Energieeffizienz als auch auf den Komfort und die Lebensqualität der Bewohner.

Nach den Renovationsarbeiten fotografiert





Jahresbericht 2025

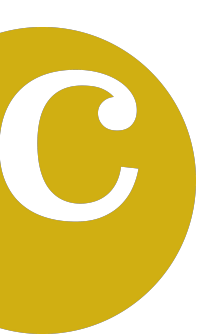
TEILVERMÖGEN SWISS – Renovationen & Entwicklungsprojekte

18

Entwicklungsprojekte

Das Portfolio enthält gegenwärtig mehrere bereits validierte oder noch zu prüfende Entwicklungsprojekte, die grösstenteils darauf ausgerichtet sind, Bestandsgebäude energetisch zu sanieren und zu optimieren und neue Wohnungen zu schaffen.

An der **Route des Arsenaux 9 in Freiburg** und an der **Place Grand-Saint-Jean 2 in Lausanne** werden zurzeit Projekte für die energetische Sanierung der Gebäude und die Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen geprüft. Für die Gebäude an der **Rue des Prés-du-Lac 57bis–57ter in Yverdon** liegt bereits ein genehmigtes Sanierungsprojekt vor. Am **Chemin des Sauges 3–3bis in Lausanne** wird ein Projekt zur Aufstockung und energetischen Sanierung analysiert und für die Gebäude an der **Rue de la Vilette 22–24–26** wird ein umfassendes Projekt zur energetischen Sanierung, Aufstockung und zum Bau eines weiteren Gebäudes ausgearbeitet.



TEILVERMÖGEN SWISS – Umweltrelevante Kennzahlen (ungeprüft)

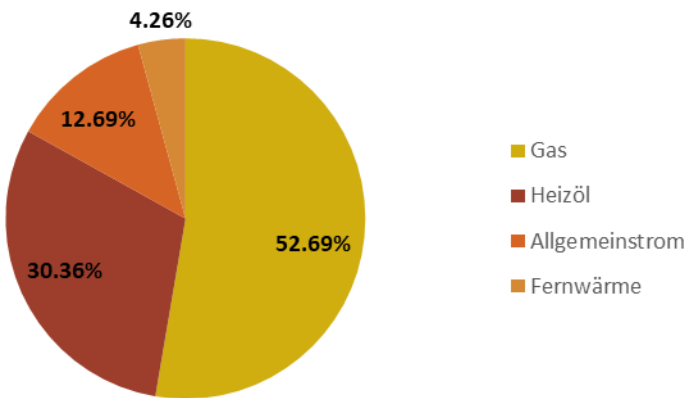
Umweltrelevante Kennzahlen der Comunus SICAV

Die Comunus SICAV legt für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 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.

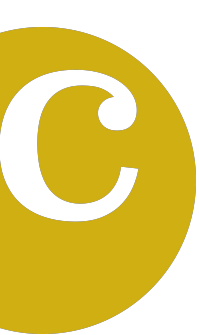
Der prozentuale Anteil der einzelnen Energieträger am Energieträgermix des Liegenschaftenbestands¹ stellt sich folgendermassen dar:



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

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA ¹	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad (in %)	98.77%	97.79%	80.00%
Energiebezugsfläche ² (EBF, in m ²)	116 210	108 192	78 394
Total Energieverbrauch (in MWh) (Scope 1 + 2)	13 767	12 443	11 027
Energieintensität (KWh/m ²)	129	135	141
THG-Emissionen (Tonnen CO ₂ -Äq) – Scope 1 + 2	2 647	2 576	1 945
Emissionsintensität (kg CO ₂ -Äq/m ²)	23.1	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 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Vermögensrechnung (per 31.12)

AKTIVEN	2025 CHF	2024 CHF
Bankguthaben auf Sicht	1 489 703	926 791
Wohnbauten	365 290 000	273 009 000
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	82 635 000	34 739 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	286 420 000	241 103 000
Gemischte Bauten	184 960 000	97 324 000
Bauland	1 310 000	1 270 000
Total der Grundstücke	920 615 000	647 445 000
Übrige Aktiven	26 613 274	16 188 329
TOTAL FONDSVERMÖGEN	948 717 977	664 560 120

PASSIVEN

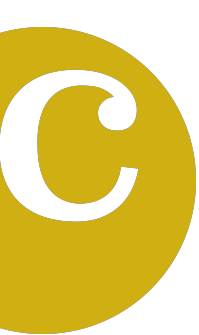
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	47 282 500	53 487 880
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	23 000 000	23 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	34 836 801	26 255 669
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	173 009 750	97 114 250
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	10 000 000	0
TOTAL DER VERBINDLICHKEITEN	288 129 051	199 857 799
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	660 588 926	464 702 321
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 481 500	-2 990 877
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	659 107 426	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	195 013 225	110 083 614
Gesamterfolg	17 945 856	9 141 638
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	659 107 426	461 711 445

ZUSATZINFORMATIONEN

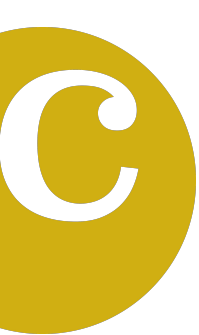
Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien	0.00	0.00
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	178.25	178.00



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Erfolgsrechnung (01.01. – 31.12.)

ERTRAG	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinseinnahmen	31 608 396	22 370 259
Zwischenfinanzierungszinsen	241 610	144 891
Übrige Mieterträge	448 718	475 168
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	4 692 623	3 137 938
GESAMTERTRAG	36 991 347	26 128 255
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	2 744 503	2 903 573
Sonstige Passivzinsen	8 126	75 481
Unterhalt und Reparaturen	976 510	761 648
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	3 749 717	2 577 511
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	1 280 064	986 102
Direkte Steuern	5 448 450	3 509 167
Schätzungskosten	77 615	77 341
Audit-kosten	130 489	154 428
Bankspesen	82 584	40 727
Sonstige Aufwendungen	246 070	101 116
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	3 459 999	2 700 000
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	489 128	352 390
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	198 016	45 670
GESAMTAUFWAND	18 891 271	14 285 154
NETTOERTRAG	18 100 076	11 843 101
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste, inkl. Liquidationssteuern	4 423 453	4 210 927
REALISierter ERFOLG	22 523 529	16 054 028
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste	-4 577 673	-6 912 390
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	17 945 856	9 141 638
VERWENDUNG DES ERFOLGS		
Realisierter Erfolg	22 523 529	16 054 028
Vortrag des Vorjahres	21 387 086	20 896 158
Vorgetragene Grundstückserträge	217 253	46 477
Vorgetragener Kapitalgewinn	21 169 833	20 849 681
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	43 910 615	36 950 186
Ausgeschüttete Grundstückserträge	18 118 441	11 672 325
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	4 067 405	3 890 775
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	21 724 769	21 387 086



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

22

WOHNBAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	17 130 110	19 360 000	807 292	4.40%
Boulevard de Grancy 2, Lausanne	28 809 057	40 250 000	1 508 584	3.81%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 128 432	4 910 000	241 646	4.92%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ²	16 276 173	16 260 000	501 730	3.84%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 245 803	8 500 000	429 723	5.10%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 381 590	9 120 000	424 371	4.76%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 791 032	6 060 000	284 774	4.94%
Rue de Genève 140, Thônex	9 005 992	9 030 000	322 944	3.94%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 205 940	10 660 000	383 655	3.70%
Route Neuve 81, Ecublens	8 666 994	7 770 000	275 120	3.56%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 157 770	5 460 000	260 186	4.84%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 824 473	16 250 000	570 785	3.53%
Rue de la Cité 23-25, Chavornay	6 698 207	6 780 000	296 043	4.49%
Chemin des Sauges 3-3bis, Lausanne	8 997 191	9 260 000	384 404	4.25%
Chemin de la Sauge 2-4-6, Palézieux	11 907 385	11 550 000	553 943	5.36%
Avenue de Collonge 18, Territet	13 234 731	13 250 000	541 609	4.36%
Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter, Yverdon-les-Bains	9 656 664	9 270 000	373 740	4.36%
Avenue du Clos d'Aubonne 36, La Tour-de-Peilz	6 738 160	6 900 000	276 666	4.27%
Route d'Arvel 18, Villeneuve	15 086 220	15 140 000	685 633	4.71%
Chemin du Furet 2-4, Lausanne	16 446 833	16 530 000	636 965	4.06%
Rue de la Villette 22-26, Yverdon-les-Bains	9 878 918	9 980 000	391 925	4.00%
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 542 750	4 520 000	191 954	4.49%
Rue de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens	6 867 800	6 850 000	263 399	4.14%
Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B, Villeneuve	7 794 970	7 830 000	191 632	4.19%
Route Aloys-Fauquez 143, Lausanne	5 957 105	6 030 000	106 070	4.13%
Chemin de la Planchettes 9-11-13, Aigle	41 959 924	41 750 000	606 952	4.65%
Route du Centre 16-18-20-22, Marly	15 091 442	15 150 000	283 755	4.14%
Chemin de Bel-Horizon 9, Aigle	12 432 091	12 410 000	193 960	4.72%
Chemin de Sous-Cour 8, Bière	10 026 025	10 000 000	152 920	4.63%
Route de Villars-Vert 31, Villars-sur-Glâne	8 439 325	8 460 000	28 596	4.06%

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 befindet.



TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

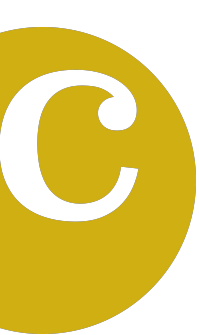
GEMISCHTE BAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Place de la Gare 2-4, Renens	8 037 891	9 350 000	388 539	4.19%
Route du Simplon 22, Paudex	4 555 254	4 870 000	179 196	3.77%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 674 953	8 560 000	376 445	4.48%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 254 713	8 780 000	458 414	5.40%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 516 954	10 650 000	421 494	4.61%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	39 077 637	39 740 000	1 649 209	4.58%
Chemin de Boston 25, Lausanne	10 748 767	10 700 000	381 950	4.10%
Rue de Lausanne 54, Payerne	7 030 934	7 000 000	350 445	5.13%
Rue Diorama 1 - Synagogue 34, Genève	12 229 544	12 200 000	446 756	3.94%
Rue du Simplon 6-8, Lausanne	7 254 700	7 260 000	178 475	3.76%
Grand'Rue 1, La Tour-de-Peilz	9 333 961	9 240 000	249 807	4.21%
Grand Rue 70-Rue des Moulins 4-6-8, Payerne	12 215 534	12 170 000	261 179	4.46%
Rue d'Entremonts 13/15/17, Yverdon-les-Bains	10 984 733	10 940 000	82 721	3.90%
Route des Arsenaux 9 / Rue du Simplon 13, Fribourg ²	22 000 803	22 000 000	263 549	6.17%
Rue des Moulins 28, Delémont ²	11 498 564	11 500 000	153 067	7.28%

WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Avenue de Blonay 2, Vevey	947 390	1 140 000	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	255 235	1 190 000	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	3 194 345	5 220 000	89 995	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	5 459 246	6 480 000	219 687	n/a
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	6 410 550	6 220 000	n/a	n/a
Avenue du Midi 26, Territet	4 496 677	4 440 000	164 766	n/a
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	6 457 832	6 915 000	329 114	n/a
Avenue du Léman 23 a-b-c, Lausanne	33 384 152	33 250 000	1 136 635	n/a
Avenue André Schnetzler 2, Lausanne	11 376 850	11 380 000	145 843	n/a
Avenue de Sully 80a/80b, La Tour-de-Peilz	6 418 630	6 400 000	16 881	n/a

BAULAND	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 869 288	1 310 000	n/a	n/a

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

² Die Klassifizierung der Liegenschaft per 31.12.2025 berücksichtigt das geplante Umbauprojekt sowie die erwarteten Renditen gemäss Art. 86 Abs. 2 Bst. c.



TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF	Brutto- rendite ¹
Chemin de Crétanaux 2, Vich	9 324 532	8 110 000	393 144	4.85%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	23 817 417	32 000 000	1 242 156	4.20%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	52 205 565	55 870 000	2 177 983	3.90%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 062 956	5 700 000	304 914	5.46%
Route de Brent 32, Blonay	9 406 190	8 920 000	369 600	4.14%
Weite Gasse 14, Baden	11 075 409	10 300 000	478 142	4.69%
Allée du Communet 20, Gland	21 869 928	20 940 000	827 972	4.97%
Rue d'Orbe 1-9, Yverdon	52 442 600	50 180 000	2 266 076	5.07%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 137 450	7 610 000	599 202	7.93%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 572 953	18 050 000	818 654	4.57%
Rue du Simplon 23, Vevey	4 314 937	4 440 000	218 592	4.93%
Rue de la Clergère 1, Vevey	17 631 085	17 620 000	777 096	4.41%
Chemin de la Vuarpilière 1, Nyon	3 034 769	3 130 000	195 212	6.37%
Avenue de Grandson 40-52, Village 48, Yverdon-les-Bains	30 785 537	27 050 000	324 500	6.80%
Place Grand-Saint-Jean 2, Lausanne	16 498 018	16 500 000	137 835	3.78%

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	In Rechnung gestellte Mieten CHF
Wohnbauten	354 379 108	365 290 000	12 170 974
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	78 400 907	82 635 000	2 102 920
Gemischte Bauten	184 414 943	184 960 000	5 841 245
Kommerziell genutzte Bauten	281 179 345	286 420 000	11 131 079
Bauland	1 869 288	1 310 000	n/a
TOTAL	900 243 591	920 615 000	31 265 928

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.

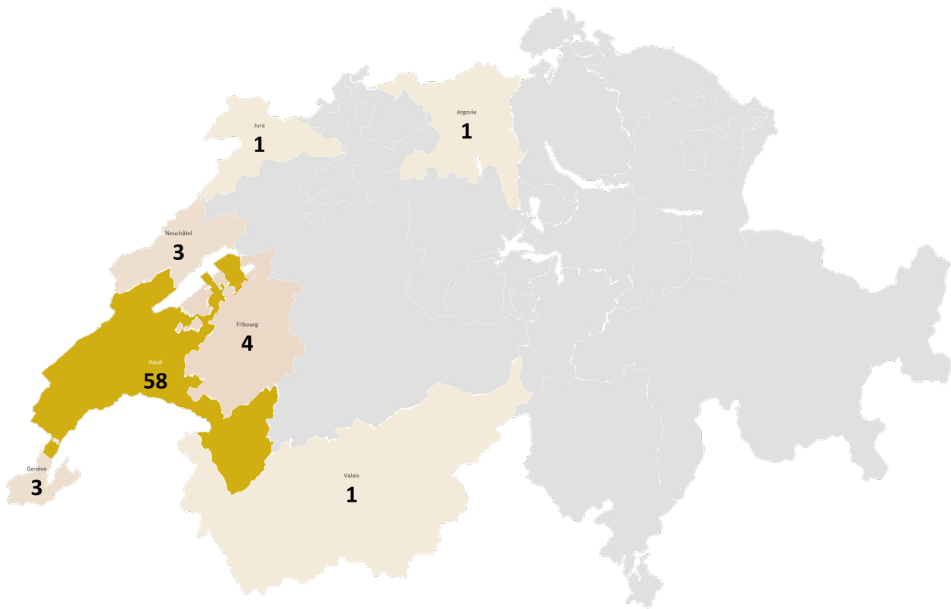


Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Zusammensetzung des Immobilienportfolios

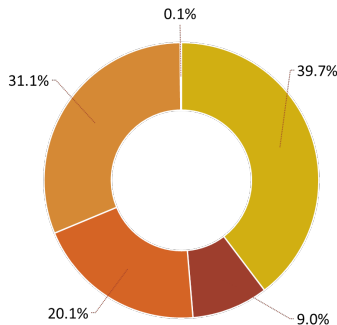
Aufteilung nach Kanton zum 31.12.2025

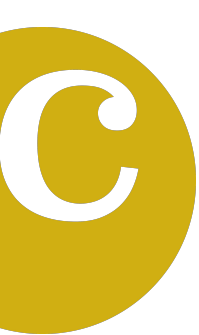
Kanton	Fondsanteil	Anzahl der Liegenschaften	Mietzins-einnahmen CHF	Mieterspiegel CHF	Verkehrswert CHF	Bruttorendite	Mietausfallrate
Waadt	84.6%	58	26 967 375	33 763 008	778 575 000	4.39%	1.87%
Freiburg	5.5%	4	817 546	2 570 139	50 520 000	5.09%	0.08%
Genf	4.1%	3	1 340 485	1 410 056	37 480 000	3.76%	2.09%
Neuenburg	2.8%	3	1 230 539	1 251 312	26 180 000	4.78%	1.42%
Jura	1.3%	1	153 067	837 467	11 500 000	7.28%	3.09%
Aargau	1.1%	1	478 142	483 422	10 300 000	4.69%	0.00%
Wallis	0.7%	1	284 774	299 313	6 060 000	4.94%	0.11%
Schweiz	100.0%	71	31 265 928	40 614 718	920 615 000	4.46%	1.74%



Aufteilung nach Nutzungstyp zum 30.06.2025

Nutzung der Liegenschaft	Fondsanteil	Verkehrswert CHF	Mieterspiegel CHF	Bruttorendite
Wohnbauten	38.5%	365 290 000	15 666 343	4.29%
Stockwerkeigentum	9.0%	82 635 000	2 347 913	n/a
Gemischt	20.1%	184 960 000	8 848 595	4.78%
Gewerbe	31.1%	286 420 000	13 751 866	4.80%
Bauland	0.1%	1 310 000	0	-
Total	100.0%	920 615 000	40 614 718	4.46%





TEILVERMÖGEN SWISS – Liste der Käufe

2024 erworbene Liegenschaften (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)	Kaufpreis CHF
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	9 100 000
Avenue du Léman 23 a/b/c	31 200 000
TOTAL DER ÜBERTRAGENEN LIEGENSCHAFTEN	40 300 000

KÄUFE	Kaufpreis 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
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
Chemin de Bel-Horizon 9, Aigle	11 650 000
Chemin de Sous-Cour 8, Bière	9 400 000
Rue d'Entremonts 13/15/17, Yverdon-les-Bains	10 420 000
Avenue de Grandson 40-52, Village 48, Yverdon-les-Bains	29 300 000
Route des Arsenaux 9 / Rue du Simplon 13, Fribourg	21 000 000
Rue des Moulins 28, Delémont	11 000 000
Place Grand-Saint-Jean 2, Lausanne	15 500 000
Avenue de Sully 80a/80b, La Tour-de-Peilz	6 010 000
Route de Villars-Vert 31, Villars-sur-Glâne	8 050 000
TOTAL KÄUFE	244 005 000

TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2025)	Kaufpreis CHF
Rue de l'Industrie 10, Fribourg	6 830 000
Rue des Alpes 49-51-Industrie 23, Crissier	16 500 000
Ruelle du Lac 2, Vevey	7 440 000
Chemin Nant-de-Crève-Cœur 16, Versoix	10 800 000
Avenue de Morges 27, Lausanne	5 600 000
Route de la Croix-Blanche 32, Epalinges	3 650 000
Rue de Gottefrey 41, Saxon	12 300 000
TOTAL TERMINKÄUFE	63 120 000

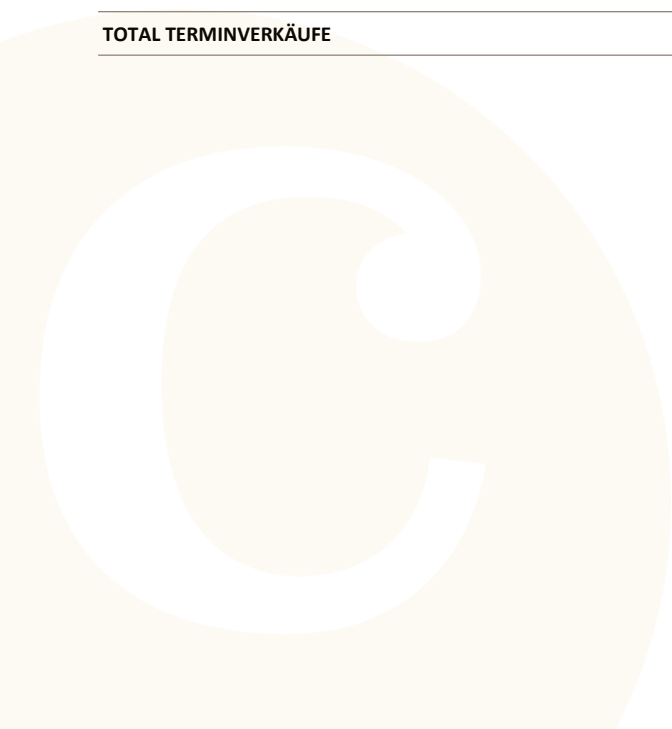


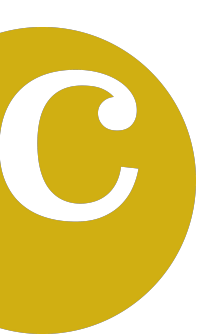
TEILVERMÖGEN SWISS – Liste der Verkäufe

2024 verkaufte Immobilien (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)	Verkaufspreis CHF
Route de l'Arche 20-22, Bex	11 100 000
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lots 8 / 10 / 11 / 13	1 651 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots 3	2 175 000
TOTAL DER ÜBERTRAGENEN LIEGENSCHAFTEN	14 926 000

VERKÄUFE	Verkaufspreis CHF
Rue de la Berra 52/52a/54, Bulle	11 900 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots 2 / 8 / 12	5 100 000
Avenue Mont d'Or 33, Lausanne - Lot 4	1 140 000
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lots 4 / 12	1 400 000
Avenue d'Echallens 56, Lausanne - Lots 1 / 4 / 6 / 7 / 9 / 11 / 20 / 22 / 24 / 25 / 27	5 135 000
Avenue du Midi 26, Territet - Lot 6	540 000
TOTAL VERKÄUFE	25 215 000

TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 31.12.2025)	Verkaufspreis CHF
Avenue Mont d'Or 33, Lausanne - Lot 8	1 080 000
Avenue d'Echallens 56, Lausanne - Lots 5 / 15 / 17 / 23 / 28 / 29	3 265 000
TOTAL TERMINVERKÄUFE	4 345 000





TEILVERMÖGEN SWISS – Aufstellung der hypothekarschulden

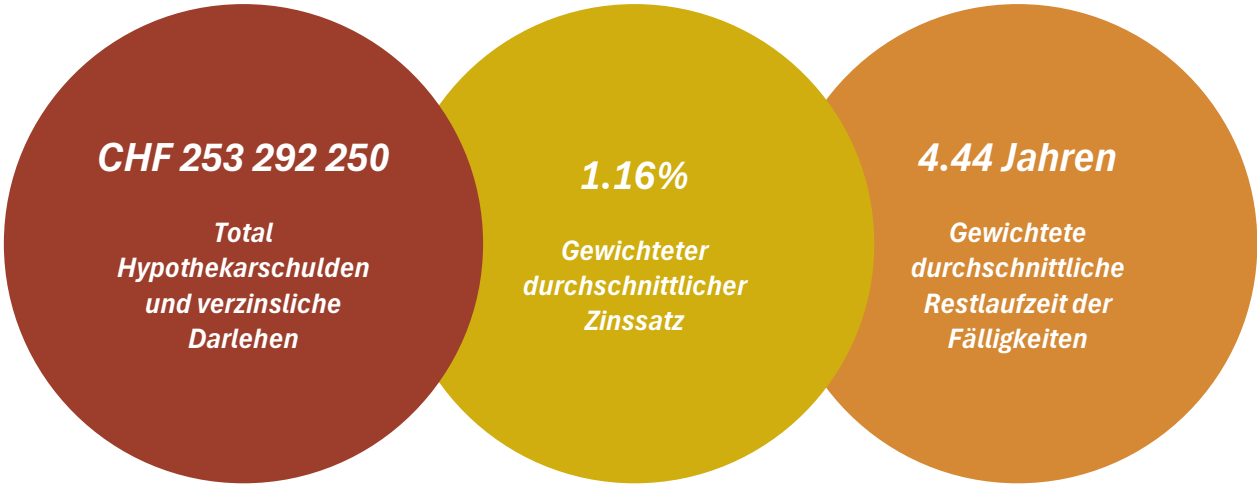
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
10 000 000	0.45%	Fixed	05.01.2026
13 000 000	0.45%	Fixed	27.03.2026
12 050 000	0.73%	Fixed	10.04.2026
2 500 000	0.87%	Fixed	17.04.2026
4 000 000	0.87%	Fixed	17.04.2026
6 500 000	0.87%	Fixed	17.04.2026
8 000 000	0.76%	Fixed	17.04.2026
1 347 500	1.95%	Fixed	25.11.2026
1 355 000	0.84%	Fixed	31.12.2026
11 530 000	1.46%	Fixed	31.12.2026
70 282 500	0.81%		

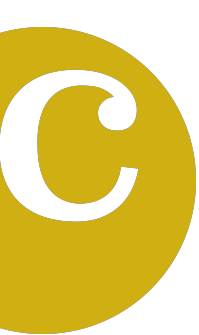
Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
4 947 500	1.10%	Fixed	02.07.2027
5 645 000	0.71%	Fixed	31.07.2027
3 306 250	1.05%	Fixed	08.11.2027
10 000 000	1.61%	Fixed	18.12.2027
10 000 000	2.25%	Fixed	04.09.2028
2 000 000	1.00%	Fixed	15.12.2028
1 750 000	1.15%	Fixed	24.01.2029
10 000 000	0.75%	Fixed	29.03.2029
10 000 000	0.97%	Fixed	30.06.2029
5 000 000	0.89%	Fixed	06.07.2029
2 950 000	0.90%	Saron	31.12.2029
5 000 000	1.20%	Fixed	24.01.2030
4 750 000	0.90%	Saron	31.03.2030
2 500 000	0.95%	Saron	30.06.2030
6 800 000	1.10%	Fixed	15.12.2030
10 000 000	1.10%	Fixed	15.12.2030
94 648 750	1.17%		



TEILVERMÖGEN SWISS – Aufstellung der hypothekarschulden

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in mehr als 5 Jahren
8 000 000	1.12%	Fixed	30.07.2031
165 000	1.53%	Fixed	28.11.2031
4 850 000	0.75%	Fixed	24.12.2031
10 000 000	1.75%	Fixed	29.02.2032
8 500 000	1.15%	Fixed	20.10.2032
5 000 000	1.26%	Fixed	02.12.2033
5 000 000	1.26%	Fixed	02.12.2033
10 000 000	1.80%	Fixed	28.02.2034
5 000 000	1.43%	Fixed	30.01.2035
5 000 000	1.36%	Fixed	30.01.2035
10 000 000	1.21%	Fixed	30.06.2035
3 336 000	1.33%	Fixed	28.11.2036
55 000	2.49%	Fixed	28.11.2036
13 455 000	1.75%	Fixed	30.06.2041
88 361 000	1.41%		





Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Aufstellung der getilgten hypothekarschulden

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
761 880	1.25%	31.01.2025
1 300 000	1.21%	16.01.2025
4 500 000	1.21%	16.01.2025
5 000 000	1.33%	31.01.2025
5 000 000	1.31%	31.01.2025
4 000 000	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	0.90%	14.05.2025
2 000 000	1.04%	13.06.2025
10 000 000	1.27%	30.07.2025
20 000 000	0.81%	06.10.2025
2 000 000	0.75%	06.10.2025
2 000 000	0.75%	06.10.2025
1 500 000	0.75%	06.10.2025
3 000 000	0.75%	06.10.2025
10 000 000	0.75%	06.10.2025
3 000 000	0.66%	06.10.2025
10 000 000	0.74%	06.10.2025
8 000 000	0.87%	24.10.2025
2 784 000	0.96%	16.11.2025
13 000 000	0.35%	21.11.2025
2 000 000	0.76%	15.12.2025
10 000 000	0.35%	15.12.2025
10 000 000	0.29%	16.12.2025
6 500 000	0.92%	19.12.2025
2 500 000	0.89%	19.12.2025
13 500 000	0.87%	19.12.2025
1 000 000	0.89%	19.12.2025
4 500 000	0.87%	19.12.2025
2 000 000	0.85%	19.12.2025
4 850 000	0.50%	24.12.2025

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag belaufen sich auf insgesamt CHF 54'995'000 für termingerechte Liegenschaftskäufe.



Jahresbericht

2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Angaben über die effektiven Vergütungssätze, Nebenkosten

An das Teilvermögen Entrepreneurs gezahlte Gebühren		
	Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	1.00%	0.36%
Für die Ausgabekommission	4.00%	1.67%
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken	3.00%	1.71% ¹
Für die Rücknahmekommission	5.00%	n/a
Für die Verwaltung von Immobilien	6.00%	3.50%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	5.00%	4.25%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Teilfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
	Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Zuschlag zum Inventarwert	3.00%	0.82%
Abzug vom Inventarwert	2.00%	n/a

Vergütung an Dritte		
	Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Ausgabekommission	4.00%	0.15%
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen Aufgaben der Depotbank	0.05%	0.05%
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger	0.50%	0.50%
Für die Liegenschaftsverwaltung	6.00%	3.50%



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

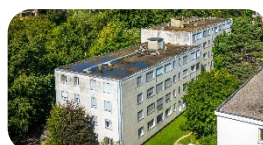


Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

32

Wohnbauten

Erworben in
2025

Adresse	Lausanne, Boulevard de Grancy 2 (VD)		Lausanne, Chemin des Sauges 3/3bis (VD)		Lausanne, Chemin du Furet 2/4 (VD)		Lausanne, Route Aloys-Fauquez 143 (VD)	
Baujahr	1930		1960		1970		1961	
Heizungswerk	Heizöl CO2 22.7 IE 93.4		Gas CO2 31.4 IE 175.3		Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 531 968		CHF 393 494		CHF 671 856		CHF 233 928	
Verkehrswert	CHF 40 250 000		CHF 9 260 000		CHF 16 530 000		CHF 6 030 000	
Bruttorendite	3.81%		4.25%		4.06%		3.88%	

Erworben in
2025

Adresse	Chavannes-Renens, Rue de la Blancherie 32 (VD)		Ecublens, Chemin de Veilloud 17 (VD)		Ecublens, Route Neuve 81 (VD)		Bière, Chemin de Sous-Cour 8 (VD)	
Baujahr	1972		1965		1969		1985	
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 26.5 IE 110.3		Heizöl CO2 35.4 IE 152.8		Heizöl CO2 - IE -	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 283 830		CHF 394 392		CHF 276 696		CHF 463 140	
Verkehrswert	CHF 6 850 000		CHF 10 660 000		CHF 7 770 000		CHF 10 000 000	
Bruttorendite	4.14%		3.70%		3.56%		4.63%	



Adresse	Chavornay, Rue de la Cité 23/25 (VD)		Yverdon-les-Bains, Prés-du-Lac 57bis/57ter (VD)		Yverdon-les-Bains, Rue de Villette 22/24/26 (VD)		Yvonand, Grand'rue 31 / Rue Dr. Gallandat 7 (VD)	
Baujahr	1985		1972		1986		1805	
Heizungswerk	Gas CO2 - IE -		Gas CO2 35.6 IE 198.3		Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 32.2 IE 131	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 304 586		CHF 404 220		CHF 399 360		CHF 264 516	
Verkehrswert	CHF 6 780 000		CHF 9 270 000		CHF 9 980 000		CHF 5 460 000	
Bruttorendite	4.49%		4.36%		4.00%		4.84%	



Adresse	Palézieux, Chemin de la Sauge 2/4/6 (VD)		Vevey, Rue Aimé-Steinlen 3/5/7 / Avenue Gustave-Coindet 8 / Rue de la Byrnone 8 (VD)		Vevey, Rue du Devin 1/3/5 (St Le Cottage) (VD)		La Tour-de-Peilz, Avenue du Clos d'Aubonne 36 (VD)	
Baujahr	1970		1900		1933		1956	
Heizungswerk	Heizöl CO2 29.7 IE 122.1		Heizöl CO2 25 IE 139.9		Gas CO2 25.6 IE 149.5		Heizöl CO2 - IE -	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 618 624		CHF 851 004		CHF 623 760		CHF 294 420	
Verkehrswert	CHF 11 550 000		CHF 19 360 000		CHF 16 260 000		CHF 6 900 000	
Bruttorendite	5.36%		4.40%		3.84%		4.27%	



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

33

Wohnbauten

Erworben in
2025

Adresse	Clarens, Rue du Sacre de Printemps 7 (VD)	Territet, Avenue de Collonge 18 (VD)	Villeneuve, Route d'Arvel 18 (VD)	Villeneuve, Rue de l'Ancienne-Poste 14B/16/16B (VD)
Baujahr	1920	1967	1966	1974
Heizungwerk	Gas CO2 - IE -	Gas CO2 30.5 IE 174.6	Heizöl CO2 - IE -	Gas CO2 - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 202 836	CHF 577 772	CHF 712 784	CHF 328 464
Verkehrswert	CHF 4 520 000	CHF 13 250 000	CHF 15 140 000	CHF 7 830 000
Bruttorendite	4.49%	4.36%	4.71%	4.19%

Erworben in
2025Erworben in
2025Erworben in
2025

Adresse	Aigle, Chemin de la Planchette 9/11/13 (VD)	Aigle, Chemin de Bel-Horizon 9 (VD)	Fribourg, Impasse de la Forêt 8/10/10A (FR)	Marly, Route du Centre 16/18/20/22 (FR)
Baujahr	1960	1988	1955	1974
Heizungwerk	Heizöl CO2 - IE -	Gas CO2 - IE -	Heizöl CO2 42.4 IE 173.2	Heizöl CO2 - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 941 660	CHF 585 300	CHF 241 344	CHF 627 396
Verkehrswert	CHF 41 750 000	CHF 12 410 000	CHF 4 910 000	CHF 15 150 000
Bruttorendite	4.65%	4.72%	4.92%	4.14%

Erworben in
2025

Adresse	Villars-sur-Glâne, Route de Villars-Vert 31 (FR)	Genève, Quai Capo d'Istria 13 (GE)	Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21/23/25 / Rue de la Fiaz 2 (NE)
Baujahr	1967	1919	1970	1961
Heizungwerk	Fernwärme CO2 - IE -	Heizöl CO2 32.8 IE 133.2	Heizöl CO2 - IE -	Fernwärme CO2 12.1 IE 135
Theoretischer Mietspiegel	CHF 343 152	CHF 573 180	CHF 355 796	CHF 433 488
Verkehrswert	CHF 8 460 000	CHF 16 250 000	CHF 9 030 000	CHF 8 500 000
Bruttorendite	4.06%	3.53%	3.94%	5.10%



Adresse	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47/49/51 (NE)	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)
Baujahr	1964	1973
Heizungwerk	Gas CO2 31 IE 176.8	Heizöl CO2 28.2 IE 117.9
Theoretischer Mietspiegel	CHF 434 064	CHF 299 313
Verkehrswert	CHF 9 120 000	CHF 6 060 000
Bruttorendite	4.76%	4.94%



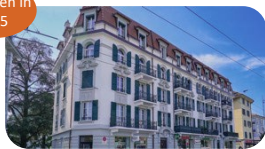
Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

Gemischte Bauten



Erworben in
2025



Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)	Lausanne, Rue du Simplon 6/8 (VD)	Renens, Place de la Gare 2/4 (VD)	Renens, Rue de Lausanne 71/73b / Chemin des Clos 6/6c (VD)
Baujahr	1990	1982	1910	1991
Heizungwerk	Gas CO2 21.5 IE 123.9	Heizöl CO2 - IE -	Gas CO2 21.7 IE 121.7	Gas CO2 19 IE 115.8
Theoretischer Mietspiegel	CHF 438 180	CHF 273 216	CHF 391 806	CHF 1 818 432
Verkehrswert	CHF 10 700 000	CHF 7 260 000	CHF 9 350 000	CHF 39 740 000
Bruttorendite	4.10%	3.76%	4.19%	4.58%



Erworben in
2025

Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue St. Roch 6 - Rue de la Plaine 53 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue d'Entremonts 13/15/17 (VD)	Payerne, Rue de Lausanne 54 (VD)
Baujahr	1954	1993	1990	1965
Heizungwerk	Heizöl CO2 40.5 IE 167.8	Gas CO2 17.6 IE 107.4	Gas CO2 - IE -	Gas CO2 - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 183 396	CHF 491 436	CHF 426 504	CHF 359 136
Verkehrswert	CHF 4 870 000	CHF 10 650 000	CHF 10 940 000	CHF 7 000 000
Bruttorendite	3.77%	4.61%	3.90%	5.13%



Erworben in
2025

Erworben in
2025

Erworben in
2025

Adresse	Payerne, Grand Rue 70 / Rue des Moulins 4/6/8 (VD)	La Tour-de-Peilz, Grand-Rue 1 (VD)	Aigle, Rue de Margencel 27/29/31 (VD)	Fribourg, Route des Arsenaux 9 / Rue du Simplon 13 (FR)
Baujahr	1971	1972	1988	1979
Heizungwerk	Heizöl CO2 - IE -	Heizöl CO2 - IE -	Gas CO2 38.6 IE 218	Heizöl CO2 - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 542 795	CHF 389 244	CHF 473 896	CHF 1 358 247
Verkehrswert	CHF 12 170 000	CHF 9 240 000	CHF 8 780 000	CHF 22 000 000
Bruttorendite	4.46%	4.21%	5.40%	6.17%



Erworben in
2025

Erworben in
2025

Adresse	Genève, Rue Diorama 1 / Rue de la Synagogue 34 (GE)	Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34/36/38 (NE)	Delémont, Rue des Moulins 28 (JU)
Baujahr	1967	1960	1960
Heizungwerk	Heizöl CO2 - IE -	Heizöl CO2 34 IE 138	Heizöl CO2 - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 481 080	CHF 383 760	CHF 837 467
Verkehrswert	CHF 12 200 000	CHF 8 560 000	CHF 11 500 000
Bruttorendite	3.94%	4.48%	7.28%



Jahresbericht

2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Adresse	Lausanne, Place Grand-St-Jean 2 (VD)		Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)		Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)		Gland, Allée de Communet 20 (VD)	
Baujahr	1995		1832		1990		2014	
Heizungwerk	Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 100.4 IE 21.9		Heizöl CO2 19.6 IE 95.19		Fernwärme CO2 4,6 IE 86.6	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 622 994		CHF 1 345 128		CHF 310 980		CHF 1 041 512	
Verkehrswert	CHF 16 500 000		CHF 32 000 000		CHF 5 700 000		CHF 20 940 000	
Bruttorendite	3.78%		4.20%		5.46%		4.97%	



Adresse	Nyon, Chemin de la Vuarpillière 1 (VD)		Nyon, Chemin de la Vuarpillière 3 (VD)		Vich, Chemin Crétanoux 2 (VD)		Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1/3/5/7/9 (VD)	
Baujahr	1988		2017		1985 / 2009		1995	
Heizungwerk	Gas CO2 - IE -		Gas CO2 9.6 IE 72.9		Heizöl/WP CO2 10.7 IE 71.9		Gas CO2 15.6 IE 101.4	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 199 272		CHF 603 372		CHF 393 144		CHF 2 543 867	
Verkehrswert	CHF 3 130 000		CHF 7 610 000		CHF 8 110 000		CHF 50 180 000	
Bruttorendite	6.37%		7.93%		4.85%		5.07%	

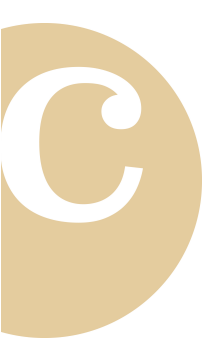


Adresse	Yverdon-les-Bains, Avenue de Grandson 40-52, Village 48 (VD)		Vevey, Rue du Simplon 50 / Rue de la Clergère 2 (VD)		Vevey, Rue du Simplon 23 (VD)		Vevey, Rue de la Clergère 1 / Rue de Lausanne 6 (VD)	
Baujahr	1909 ¹		1980		1966		1927	
Heizungwerk	Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 32.2 IE 155.8		Gas CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 1 839 364		CHF 825 420		CHF 218 712		CHF 777 096	
Verkehrswert	CHF 27 050 000		CHF 18 050 000		CHF 4 440 000		CHF 17 620 000	
Bruttorendite	6.80%		4.57%		4.93%		4.41%	



Adresse	Blonay, Route de Brent 32 (VD)		Montreux, Chemin de St-Georges 19 (VD)		Baden, Weite Gasse 14 (AG)	
Baujahr	1915		1900		1965	
Heizungwerk	Gas CO2 27.5 IE 198.2		Gas CO2 23.1 IE 164.2		Heizöl CO2 24.3 IE 106.2	
Theoretischer Mietspiegel	CHF 369 600		CHF 2 177 983		CHF 483 422	
Verkehrswert	CHF 8 920 000		CHF 55 870 000		CHF 10 300 000	
Bruttorendite	4.14%		3.90%		4.69%	

¹ Baujahr des ersten Gebäudes, die anderen wurden nach und nach bis 1966 gebaut.



Jahresbericht

2025

TEILVERMÖGEN SWISS – Liegenschaftenbestand

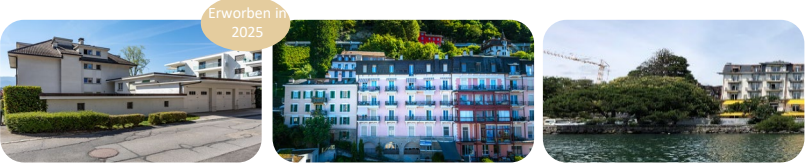
Wohnbauten im Stockwerkeigentum und Bauland



Adresse	Lausanne, Avenue André-Schnetzler 2 (VD)	Lausanne, Avenue d'Echallens 56 (VD)	Lausanne, Avenue du Léman 23 A/B/C (VD)	Lausanne, Avenue de l'Elysée 27 (VD)
Baujahr	1903	1954	1988	1897
Heizungwerk	Heizöl CO2 - IE -	Heizöl CO2 - IE -	Heizöl CO2 - IE -	Gas CO2 - IE -
Theoretischer Mietspiegel	CHF 255 924	CHF 221 972	CHF 1 184 676	n/a
Verkehrswert	CHF 11 380 000	CHF 6 915 000*	CHF 33 250 000	CHF 6 220 000
Bruttorendite	n/a	n/a	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue Mont d'Or 33 (VD)	Lausanne, Chemin de la Batelière 4 (VD)	Vevey, Avenue de Blonay 2 (VD)	Vevey, Boulevard St.-Martin 15 (VD)
Baujahr	1904	1982	1840	1890
Heizungwerk	Heizöl CO2 31.8 IE 183.4	Heizöl CO2 19.7 IE 112.9	Heizöl CO2 17.6 IE 99	Heizöl CO2 19.7 IE 109.6
Theoretischer Mietspiegel	CHF 92 040	CHF 217 185	n/a	n/a
Verkehrswert	CHF 5 220 000*	CHF 6 480 000*	CHF 1 140 000	CHF 1 190 000
Bruttorendite	n/a	n/a	n/a	n/a



Adresse	La Tour-de-Peilz, Avenue de Sully 80a/80b (VD)	Territet, Avenue du Midi 26 (VD)	Clarens, Rue du Lac 35-37 (VD)
Baujahr	1961	1986	n/a
Heizungwerk	Heizöl CO2 - IE -	Heizöl CO2 - IE -	n/a
Theoretischer Mietspiegel	CHF 217 236	CHF 158 880	n/a
Verkehrswert	CHF 6 400 000	CHF 4 440 000*	CHF 1 310 000
Bruttorendite	n/a	n/a	n/a

*Wertminderung im Jahr 2025 infolge des Verkaufs mehrerer Stockwerkeigentumsanteile

Teilvermögen Entrepreneurs

Avenue du Midi 26,
TERRITET



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS – Vermögensrechnung (zum 31.12)

38

AKTIVEN

	2025 CHF	2024 CHF
Geldbestand	5 105 351	3 004 076
Forderungen aus Leistungen	490	88 059
Forderungen aus Dienstleistungen gegenüber dem Teilvermögen Swiss	4 471 637	3 372 785
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	4 904 798	2 838 788
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	14 482 276	9 303 707
Finanzanlagen ¹	431 615	1
Sachanlagen	75 482	442
Immaterielle Vermögenswerte	19 706	9 920
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	505 802	10 364
TOTAL AKTIVEN	15 009 078	9 314 071

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Leistungen	869 365	768 888
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	0	109 950
Transitorische Passiven	3 124 822	1 524 324
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	3 994 187	2 403 162
TOTAL FREMDKAPITAL	3 994 187	2 403 162

Aktienkapital	1 500 000	1 500 000
Ergebnisvortrag	1 410 910	1 393 191
Erfolg des Berichtsjahres	8 103 982	4 017 718
TOTAL EIGENKAPITAL	11 014 891	6 910 910
TOTAL PASSIVEN	15 009 078	9 314 071

ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEGEBENEN AKTIEN

Stand zu Beginn des Berichtsjahres	15 000	15 000
Ausgegebene Aktien	0	0
Zurückgenommene Aktien	0	0
STAND AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	15 000	15 000

NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE AM ENDE DES BERICHTSJAHRES	734.35	460.75
--	--------	--------

¹ Comunus Swiss Aktien, bewertet zum Börsenkurs vom 31.12.2025



Jahresbericht 2025

TEILVERMÖGEN ENTREPRENEURS – Erfolgsrechnung (01.01. – 31.12)

39

ERTRAG	2025 CHF	2024 CHF
Regulatorische Vergütung für die Verwaltung	3 459 999	2 700 000
Reglementarische Vergütung für Immobilientransaktionen	5 571 583	3 527 500
Sonstiges regulatorisches Nettoeinkommen	2 906 301	567 559
Finanzielle Erträge	41 444	37 242
Nicht realisierte Gewinne aus Finanzanlagen	82 033	0
GESAMTERTRAG	12 061 361	6 832 302

AUFWAND

Personalaufwand	1 813 788	1 745 620
Sonstiger Aufwand (Miete, Bürokosten, Versicherungen, FINMA, IT)	471 969	268 414
Sonstiger Aufwand (Schätzungs- und Prüfaufwand)	26 674	11 302
Sonstiger Aufwand (Beraterhonorare)	159 933	789 247
Außerordentliche, einmalige oder periodenfremde Aufwendungen ¹	1 485 015	0
GESAMTAUFWAND	3 957 379	2 814 583

GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	8 103 982	4 017 718
--	------------------	------------------

VERWENDUNG DES ERFOLGES

Erfolg des Berichtsjahres	8 103 982	4 017 718
Vortrag des Vorjahres	1 410 910	1 393 191
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG	9 514 891	5 410 910
Ausschüttung	8 000 000	4 000 000
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1 514 891	1 410 910

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

GF Participations SA:	Summit Särl :	RBD Holding Särl :	Sébastien Barrillier :	Patrick Cantatore :	Pipalim SA :
46.85%	18.91%	13.78%	8.90%	6.55%	5.01%

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.

¹ Rückstellung für die Verrechnungssteuer auf Dividenden, die zwischen 2016 und 2021 ausgeschüttet wurden. Ein Rechtsstreit mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) ist anhängig. Der gesamte geforderte Betrag wurde zurückgestellt (inkl. Verzugszinsen).

Gesamtrechnung der SICAV

VILLAGE 48
AVENUE DE GRANDSON 40-52,
YVERDON-LES-BAINS



Jahresbericht 2025

GESAMTRECHNUNG DER SICAV

ÜBERBLICK IN ZAHLEN

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Gesamtvermögen - SWISS	948 717 977	664 560 120
Nettovermögen - SWISS	659 107 426	461 711 445
Schätzwert der fertigen Bauten - SWISS	919 305 000	646 175 000
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland) - SWISS	1 310 000	1 270 000
Gesamtvermögen - ENTREPRENEURS	15 009 078	9 314 071
Nettovermögen - ENTREPRENEURS	11 014 891	6 910 910

	Teilvermögen	Anzahl Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
31/12/2025	Swiss	3 697 641	659 107 426	178.25	4.90	1.10	6.00
31/12/2025	Entrepreneurs	15 000	11 014 891	734.35	533.33	0.00	533.33
31/12/2024	Swiss	2 593 850	461 711 445	178.00	4.50	1.50	6.00
31/12/2024	Entrepreneurs	15 000	6 910 910	460.75	266.67	0.00	266.67
31/12/2023	Swiss	1 951 254	354 193 716	181.50	4.35	1.65	6.00
31/12/2023	Entrepreneurs	15 000	6 073 191	404.90	212.00	0.00	212.00

ANZAHL DER ZURÜCKGENOMMENEN UND AUSGEBEBENEN AKTIEN

	31.12.2025	31.12.2024
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2 593 850	1 951 254
Ausgegebene Aktien	1 103 791	642 596
Zurückgenommene Aktien	0	0
STAND AM ENDE DER BERICHTSPERIODE	3 697 641	2 593 850





Jahresbericht

2025

GESAMTRECHNUNG DER SICAV – Vermögensrechnung (zum 31.12)

AKTIVEN	2025 CHF	2024 CHF
Geldbestand	6 595 055	3 930 867
Forderungen aus Leistungen	26 634 763	16 276 388
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Stakeholdern	4 904 798	2 838 788
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	38 134 616	23 046 042
Finanzanlagen	410 615	1
Sachanlagen	75 482	442
Immaterielle Vermögenswerte	19 706	9 920
Liegenschaften	920 615 000	647 445 000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	921 120 802	647 455 364
TOTAL AKTIVEN	959 255 419	670 501 406
PASSIVEN		
Kurzfristige Hypothekarschulden	47 282 500	53 487 880
Verbindlichkeiten aus Leistungen	869 365	768 888
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	30 365 165	22 882 884
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	23 000 000	23 000 000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Stakeholdern	0	109 950
Transitorische Passiven	3 124 822	1 524 324
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	114 641 852	101 773 925
Langfristige Hypothekarschulden	183 009 750	97 114 250
Liquidationssteuern	1 481 500	2 990 877
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	174 491 250	100 105 127
TOTAL FREMDKAPITAL	289 133 102	201 879 052
Aktienkapital des Teilvermögens Swiss	369 764 100	259 385 000
Aktienkapital des Teilvermögens Entrepreneurs	1 500 000	1 500 000
Gesetzliche Kapitalreserve	229 362 643	144 728 518
Gewinnvortrag	43 445 736	49 849 479
Ertrag des Berichtsjahres	26 049 838	13 159 357
TOTAL EIGENKAPITAL	670 122 317	468 622 354
TOTAL PASSIVEN	959 255 419	670 501 406



Jahresbericht

2025

GESAMTRECHNUNG DER SICAV – Erfolgsrechnung (01.01. BIS 31.12)

ERTRAG	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinseinnahmen	31 608 396	22 370 259
Übrige Mieterträge	448 718	475 168
Zwischenfinanzierungszinsen	241 610	144 891
sonstiges regulatorisches Einkommen	2 332 828	344 630
Finanzerträge von Stakeholdern	41 444	37 242
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	4 692 623	3 137 938
GESAMTERTRAG	39 365 620	26 510 128
AUFWAND		
Unterhalt und Reparaturen	976 510	761 648
Verwaltungsaufwand	4 927 024	3 461 953
Personalaufwand	1 813 788	1 745 620
Schätzungskosten	77 615	77 341
Audit-kosten	157 164	165 730
Sonstige Aufwendungen	877 973	1 158 778
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	489 128	352 390
Hypothekarzinsen	2 744 503	2 903 573
Bankspesen	82 584	40 727
Andere Passivzinsen	8 126	75 481
Direkte Steuern	6 933 465	3 509 167
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	198 016	45 670
GESAMTAUFWAND	19 285 895	14 298 078
NETTOERTRAG	20 079 725	12 212 050
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 790 986	7 859 696
REALISierter ERFOLG	24 870 711	20 071 746
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 179 127	-6 912 390
GESAMTERFOLG DES BERICHTSJAHRES	26 049 838	13 159 357

Weitere Informationen

Avenue du Léman 23 a/b/c,
Lausanne





Jahresbericht 2025

Weitere Informationen – Der Immobilienfonds

45

Comunus SICAV, mit Sitz in Vevey, 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.

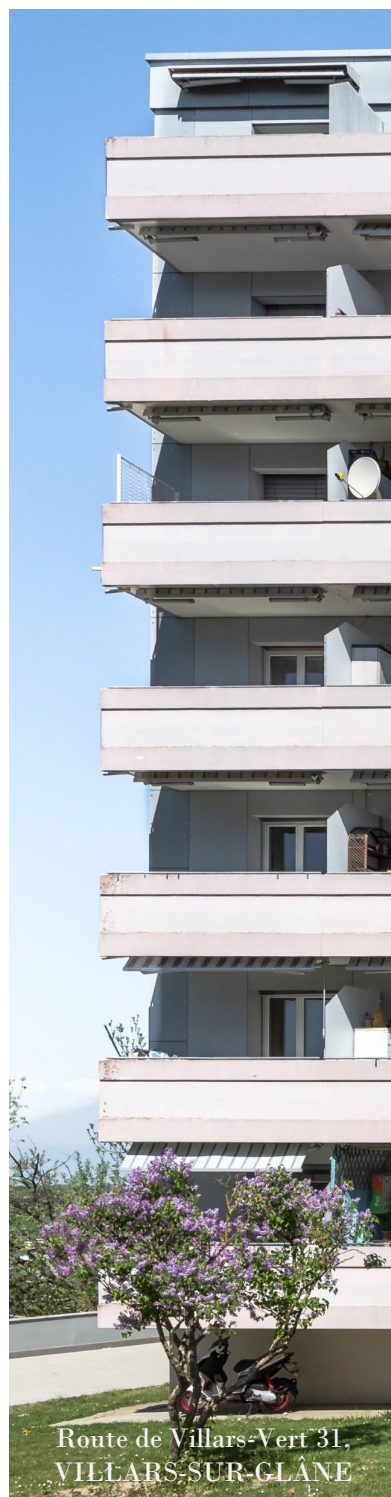
Die Immobilien-SICAV ist in zwei Teilvermögen unterteilt:

- 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.





Jahresbericht 2025

Weitere Informationen – Modell zur Ermittlung des Verkehrswerts

46

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.

Werden zwischen dem Bewertungsdatum und der Veröffentlichung der Jahresrechnung Objekte verkauft, werden die von den Experten ermittelten Schätzwerte entsprechend angepasst. Die geschätzten Einstandskosten der verkauften Objekte werden von dem vom Experten ermittelten Wert abgezogen.

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 3.63% und 5.14%. Der Nettoinventarwert pro Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens der SICAV abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl Aktien im Umlauf.

Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts („NIW“)

Der NIW der SICAV 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 SICAV bzw. ihrer Teilvermögen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten der SICAV und ihrer Teilvermögen, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der SICAV bzw. ihrer Teilvermögen.

Das Vermögen der SICAV setzt sich zusammen aus: (i) dem direkt angelegten Immobilienvermögen, das von den von der SICAV beauftragten Experten geschätzt wird; (ii) dem beweglichen Vermögen (Kontokorrentkonten, Treuhandanlagen); (iii) den transitorischen Aktiven (ausstehende Erträge). Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus: (i) den Schulden (Hypotheken, Kontokorrentkredite); (ii) den transitorischen Passiven (zahlbare Verbindlichkeiten); (iii) den im Voraus erhaltenen Mieterträgen.



Jahresbericht 2025

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

47

I. Änderung der Statuten und des Anlagereglements

1. Die Statuten der Comunus SICAV wurden geändert, um sie an das neue Aktienrecht anzupassen. Die geänderten Statuten wurden von der ausserordentlichen Generalversammlung der SICAV am 9. Dezember 2024 und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 27. Januar 2025 genehmigt. Die Statutenänderungen wurden am 7. März 2025 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) veröffentlicht. Die neuen Statuten treten mit ihrer Einreichung beim Handelsregister des Kantons Waadt in Kraft.
2. Im Rahmen der Kotierung des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre (Compartiment Entrepreneurs) der Comunus SICAV wurden die Statuten ein weiteres Mal geändert. Auch der Prospekt und das Anlagereglement wurden geändert. Diese Änderungen, die von der ordentlichen Generalversammlung der SICAV am 22. April 2025 und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 30. September 2025 genehmigt worden sind, wurden am 1. Oktober 2025 im SHAB veröffentlicht und können dort eingesehen werden. Die geänderten Statuten und das geänderte Anlagereglement traten am 8. Oktober 2025 in Kraft.
3. Infolge der Verlegung des Sitzes der SICAV von Montreux nach Vevey wurden die Statuten und das Anlagereglement erneut geändert. Die neuerlich geänderten Dokumente wurden von der ausserordentlichen Generalversammlung der SICAV am 24. November 2025 und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 13. Januar 2026 genehmigt. Diese neuen Statuten und das neue Anlagereglement sind mit ihrer Einreichung beim Handelsregister des Kantons Waadt am 11. Februar 2026 in Kraft getreten.

II. Kapitalerhöhung – Teilvermögen Swiss

Im Laufe des Berichtsjahres 2025 wurden 1 103 791 neue Aktien ausgegeben, 230 255 Stück im Rahmen von Sacheinlagen.

III. Steuerangelegenheiten – Teilvermögen Swiss

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 von der ESTV eingeforderte Betrag beläuft sich auf CHF 10.1 Millionen, zuzüglich CHF 4.5 Millionen Verzugszinsen. Obwohl die SICAV und ihre Steuerberater zuversichtlich sind, dass ihre Position, die sich auf Steuerrulings der kantonalen Steuerbehörden stützt, gerechtfertigt ist, hat die SICAV beschlossen, vorsichtshalber eine Rückstellung für das geschätzte maximale finanzielle Risiko des Fonds unter Berücksichtigung der bei den Investoren rückforderbaren Verrechnungssteuer zu bilden.

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

Das Grundstück an der Rue du Lac 35-37 in der Gemeinde Clarens erfüllt zurzeit 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 2019 wurde der Gemeinde Montreux ein Überbauungsplan für ein neues Gebäude 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 hat die Gemeinde Montreux Planungszonen festgelegt, die gelten bis sie einen neuen Nutzungsplan (PACom) ausgearbeitet hat. Es ist noch nicht bekannt, wann dieser Plan öffentlich ausgeschrieben wird.



Jahresbericht 2025

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

48

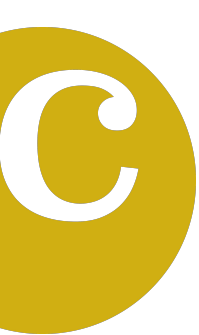
V. Informationen betreffend die Immobilienschätzungen – Teilvermögen Swiss

Zwischen dem Zeitpunkt an dem wir die Schätzberichte für die Immobilienobjekte an der Avenue d'Echallens 56 in Lausanne, am Chemin de la Batelière 4 in Lausanne und an der Avenue du Midi 26 in Territet erhalten haben, und dem Zeitpunkt, an dem der vorliegende Bericht erstellt wurde, haben wir mehrere Stockwerkeigentumseinheiten verkauft. Die von den Schätzungsexperten ermittelten Werte wurden unter Berücksichtigung dieser Verkäufe angepasst. Der geschätzte Einstandspreis der verkauften Objekte wurden von dem vom Experten ermittelten Wert abgezogen.

VI. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag – Teilvermögen Swiss

Am 16. Januar 2026 unterzeichnete die SICAV einen Vorvertrag zur Abtretung und Eigentumsübertragung einer Parzelle an der Rue du Mont 3/5/7 in Crissier. Die Verkäufer werden darauf ein Gebäude erstellen. Die Gesamtkosten für Comonus belaufen sich auf CHF 19 300 000.

Im Januar wurden mehrere Verträge zum Verkauf von Stockwerkeigentum an der Avenue d'Echallens 56 und an der Avenue du Léman 23 a/b/c in Lausanne für insgesamt CHF 4 780 000 abgeschlossen.



Jahresbericht 2025

Weitere Informationen – Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung

49

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 1. Mai 2025
Giuseppina Witschi – Leiterin Compliance & Risks
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 – Vincent Clapasson und Michael Robel
CBRE (Geneva) SA – Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Liegenschaftsverwaltung

Bernard Nicod SA
Régie Duboux SA
RILSA SA
Vimova Bewirtschaftung AG
Patrimoine Gérance SA
Gerama SA
IMMOPRO gérance béatrice jotterand Sàrl

Depotbank

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



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung zu den Jahresrechnungen der

Comunus SICAV, Vevey**Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen***Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnungen der Comunus SICAV - bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigegeführten Jahresrechnungen (Seite 10, Seiten 20 bis 31, Seiten 38 bis 39, und Seiten 41 bis 43) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Prüfungssachverhalt

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios betrug per 31. Dezember 2025 CHF 920'615'000.

Der Verkehrswert des Immobilien-Portfolios der SICAV wurde per Bilanzstichtag nach den Vorgaben der Weisung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für Immobilienfonds berechnet. Für die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien beauftragte die SICAV unabhängige Immobilienexperten, welche die Discounted Cashflow (DCF) Methode verwendeten.

Die mittels DCF-Methode errechneten Verkehrswerte werden wesentlich durch die Annahmen der zukünftigen Cashflows im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilien sowie des verwendeten Diskontierungssatzes beeinflusst.

Aufgrund des Gewichts des Immobilienportfolios in den Abschlüssen und des erforderlichen Ermessensspielraums betrachten wir diesen Punkt als besonders wichtigen Sachverhalt in der Prüfung, da bereits geringfügige Abweichungen bei den zugrunde gelegten Annahmen erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilien haben können.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung des Verkehrswerts des Immobilien-Portfolios haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit, der von der SICAV beauftragten Immobilienexperten beurteilt. Weiter haben wir ein Verständnis des von der SICAV implementierten internen Kontrollsystems zur Bewertung der Immobilien erlangt.

Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Immobilien ein. Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Kritische Prüfung des Modells zur Ermittlung des Verkehrswerts;
- Bewertung der Relevanz und Angemessenheit der verwendeten Annahmen, namentlich Diskontierungssätze, Marktmieten, Leerstandsquoten sowie Unterhalts- und Renovierungskosten, basierend auf Vergangenheitswerten, Benchmarks, öffentlich zugänglichen Informationen und unserer Marktkennntnis.

Wir haben zudem die Angemessenheit der in der Jahresrechnung enthaltenen Offenlegung für die Bewertung der Immobilien beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung des Immobilien-Portfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Jahresrechnungen enthalten:

- Seiten 22 bis 24: Liegenschaftenbestand;
- Seite 46: Modell zur Ermittlung des Verkehrswerts der Grundstücke.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen 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 zu den Jahresrechnungen 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 Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und 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 für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft 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 bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges der Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Im Übrigen weisen wir Sie auf die Anmerkung „IV. Bauland – Rue du Lac 35-37 in Clarens – Teilvermögen Swiss“ in der Jahresrechnung hin, die sich auf den Besitz eines Grundstücks zum 31. Dezember 2025 bezieht, das nicht den zulässigen Anlagen im Sinne von Art. 86 Abs. 4 KKV und dem Anlagereglement entspricht.

KPMG AG

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Nicolas Narindal
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 5. March 2026

Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) zum 31. Dezember 2025.

Der vorliegende Jahresbericht wurde ursprünglich in französischer Sprache erstellt. Die deutsche Fassung dieses Dokuments stellt eine unverbindliche Übersetzung der französischen Originalversion dar und dient ausschliesslich zu Informationszwecken.

Die deutsche Version wurde nicht geprüft. Verbindlich und massgeblich ist ausschliesslich die französische Originalversion des Jahresberichts. Im Falle von Abweichungen, Unklarheiten oder unterschiedlichen Auslegungen zwischen der französischen und der deutschen Fassung ist allein die französische Version massgebend.

comunus

comunus

Comunus SICAV
Rue de Lausanne 1
1800 Vevey
Schweiz