



Ungeprüfter

Halbjahresbericht

30. Juni 2026

comunus

Comunus SICAV
Rue de Lausanne 1
1800 Vevey
Suisse

comunus



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Kennzahlen 30.06.2026

2

87

Anzahl Liegenschaften

231

Durchschnittlicher
Preis in CHF pro
m²/Jahr
(Wohngebäude)

1'782

Mietwohnungen

1.64%

Mietzinsausfallrate

220%

Performance seit
Auflegung des Fonds

68.8%

EBIT-Marge

0.61%

TER REF (GAV)

1'075

Gesamtvermögen (in
Mio. CHF)

731

Nettovermögen (in
Mio. CHF)

45.8

Jährlicher Mieterspiegel
(in Mio. CHF)

21.0

Mietzinseinnahmen
(in Mio. CHF)

4.0

Durchschnittliche
Restlaufzeit der
Verbindlichkeiten (in
Jahren)

1.09%

Gewichtete
durchschnittliche
Verzinsung der
Verbindlichkeiten

29.1%

Fremdfinanzierungsquote



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Anlagepolitik

3

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik des Fonds ist auf den Erwerb von Wohn und gemischte Immobilien in der West-schweiz mit Fokus auf der Genferseeregion ausgerichtet. Schwerpunktmässig investiert der Fonds in Wohnliegenschaften mit Renovationspotenzial sowie in Umbau- und Aufstockungsprojekte. Er sucht prioritär nach Immobilien an ausgezeichneten Standorten und mit niedrigen Mieten, die möglicherweise in Stand gesetzt werden müssen. Renovationsarbeiten werden jeweils bei normalen Mieterwechseln ausgeführt. Das Immobilienverwaltungssteam 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 231 pro Jahr und liegt somit unter dem durchschnittlichen Marktpreis im Kanton Waadt (CHF 289) und dem nationalen Medianwert (CHF 245). Dank der Ausrichtung auf preisgünstige Wohnungen bleiben die Mieter treu und die Mietzinseinnahmen stabil. Zudem stehen die Wohnungen bei einem Mieterwechsel jeweils nur für kurze Zeit leer und können sehr rasch neu vermietet werden. Ausserdem trägt dieses Vorgehen zum guten Verhältnis zwischen Eigentümer und Mietern bei, was wiederum den Verwaltungsaufwand und die damit

verbundenen Kosten reduziert. Dies fördert den guten Ruf des Fonds auf dem Immobilienmarkt.

Und nicht zuletzt würden sich die Anlagen des Fonds dank der im Vergleich zu anderen Anbietern günstigen Mieten im Falle einer rückläufigen Wohnungsnachfrage als resilienter erweisen.



Teilvermögen Swiss



Ruelle du Lac 2
VEVEY



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Kennzahlen

ÜBERBLICK IN ZAHLEN		30.06.2026	31.12.2025
Gesamtvermögen – SWISS	CHF	1 075 081 266	948 717 977
Nettovermögen – SWISS	CHF	730 655 003	659 107 426
Schätzwert der fertigen Bauten	CHF	1 050 761 000	919 305 000
Schätzwert der angefangenen Bauten (inkl. Bauland)	CHF	1 310 000	1 310 000

WERTENTWICKLUNG	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ²	Seit Auflegung der SICAV ³
Comunus	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	1.42%	32.85%	3.88%	220.17%
SXI Real Estate Funds Index ¹	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	17.59%	10.62%	0.84%	115.28%

	Aktien im Umlauf	Nettovermögen CHF	Nettoinventarwert pro Aktie CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn CHF	Total CHF
30.06.26	4 159 846	730 655 003	175.65	n/a	n/a	n/a
31.12.25	3 697 641	659 107 426	178.25	4.90	1.10	6.00
31.12.24	2 593 850	461 711 445	178.00	4.50	1.50	6.00

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen	30.06.2026	31.12.2025
Mietausfallrate ⁴	1.64%	1.74%
Fremdfinanzierungsquote	29.13%	27.51%
Fremdkapitalquote	32.04%	30.53%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.80%	67.34%
Fondbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} (GAV)) ⁵	0.61%	0.70%
Fondbetriebsaufwandquote (TER ^{REF} (MV))	0.72%	1.04%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity (ROE))	1.85%	2.73%
Ausschüttungsquote ⁶	n/a	100.10%
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital (ROI))	1.37%	1.97%
Agio/Disagio	31.51%	28.19%
Anlagerendite	1.86%	3.52%
Ausschüttungsrendite	n/a	2.63%

¹ Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds TR umfasst alle an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienfonds. Diese sind im Index nach ihrer Börsenkapitalisierung gewichtet. Bei der Ermittlung des Performanceindexes SWIIT werden die ausgeschütteten Dividenden mitberücksichtigt.
² vom 01.01.25 bis 30.06.25.
³ vom 08.04.2013 bis 30.06.2026 (Kumulierte Performance).
⁴ Die Zahl berücksichtigt keine Leerstände aufgrund von Bauarbeiten.
⁵ Da die Notierung im Oktober 2025 erfolgte, wurde die Berechnung auf der Grundlage des NAV für das Jahr 2025 vorgenommen.
⁶ Berechnet auf der Grundlage von 6 Monaten für das Jahr 2026



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

6 Verwaltungsvericht

Finanzielle Performance

Nach dem Jahr 2025, in dem das Gesamtfondsvermögen um 284 Millionen CHF (+42,8 %) gewachsen war, setzte Comunus sein Wachstum im ersten Halbjahr 2026 fort. Das Gesamtfondsvermögen erreichte per 30. Juni 2026 CHF 1'075 Mio. (+13,3 %) und überschritt damit erstmals die Schwelle von CHF 1 Mrd.; das Nettofondsvermögen lag bei CHF 731 Mio. (+10,9 %).

Mit diesem Wachstum stiegen die Mietzinseinnahmen gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 6,5 Mio. (+44,6 %). Auch die EBIT-Marge entwickelte sich positiv und lag bei 68,8 % (Vorjahresperiode: 67,3 %). Die TER REF (GAV) sank um 9 Basispunkte auf 0,61 %.

Der Nettoertrag folgte demselben Trend und betrug per 30. Juni 2026 CHF 10,3 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 7,1 Mio.; +44,6 %). Zusammen mit realisierten Kapitalgewinnen von CHF 4,1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2,5 Mio.) ergibt sich ein realisierter Erfolg von CHF 14,4 Mio., was einer Zunahme von CHF 4,7 Mio. bzw. 48,8 % entspricht.

Die nicht realisierten Kapitalverluste von CHF 0,7 Mio. erklären sich dadurch, dass die Liegenschaften seit dem 31.12.2025 nicht neu bewertet wurden – mit Ausnahme von vier Liegenschaften, an denen umfangreiche Arbeiten ausgeführt wurden.

Der Gesamterfolg des ersten Halbjahres beläuft sich somit auf CHF 13,6 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 6,3 Mio.).

Transaktionen in der Berichtsperiode

Comunus tätigte im ersten Halbjahr 2026 mehrere Akquisitionen. Sieben Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 63,1 Mio., für die bereits Ende 2025 Kaufverträge abgeschlossen worden waren, gingen in der Berichtsperiode ins Eigentum des Fonds über. Zehn weitere Liegenschaften im Wert von CHF 83,4 Mio. wurden im ersten Halbjahr 2026 verkündet und übertragen.

Gleichzeitig wurden 23 Grundstücke für insgesamt CHF 18,4 Mio. veräussert. Daraus resultierte ein Nettogewinn nach Steuern von CHF 4,1 Mio.

Zudem wurde eine Kapitalerhöhung über CHF 82,8 Mio. erfolgreich durchgeführt; die Liberierung der Anteile erfolgte am 2. April 2026.



Avenue de l'Elysée 27
LAUSANNE



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS - Vermögensrechnung

7

AKTIVEN	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Bankguthaben auf Sicht	809 526	1 489 703
Wohnbauten	456 520 000	365 290 000
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	79 361 000	82 635 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	307 300 000	286 420 000
Gemischte Bauten	207 580 000	184 960 000
Bauland	1 310 000	1 310 000
Total Grundstücke	1 052 071 000	920 615 000
Sonstige Vermögenswerte	22 200 740	26 613 274
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1 075 081 266	948 717 977

PASSIVEN

Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekarschulden	27 192 500	47 282 500
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	53 000 000	23 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	36 688 513	34 836 801
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekarschulden	216 296 250	173 009 750
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	10 000 000	10 000 000
TOTAL VERBINDLICHKEITEN	343 177 263	288 129 051
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	731 904 003	660 588 926
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 249 000	-1 481 500
NETTOFONDSVERMÖGEN	730 655 003	659 107 426

VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS

Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	659 107 426	461 711 445
Ausschüttung	-22 185 846	-15 563 100
Saldo aus dem Aktienverkehr	80 094 229	195 013 225
Gesamterfolg	13 639 195	17 945 856
NETTOFONDSVERMÖGEN	730 655 003	659 107 426

ZUSATZINFORMATIONEN

Saldo des Abschreibungskontos für Immobilien	0.00	0.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien	0.00	0.00

NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	175.65	178.25
------------------------------------	---------------	---------------



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

8

TEILVERMÖGEN SWISS - Erfolgsrechnung

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	20 894 429	14 392 178
Aktivierte Zwischenzinsen	266 946	102 373
Übrige Mieterträge	235 074	216 389
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	1 068 969	1 254 991
GESAMTERTRAG	22 465 418	15 965 932
AUFWAND		
Hypothekarzinsen	1 692 952	1 345 332
Sonstige Passivzinsen	8 930	171
Unterhalt und Reparaturen	863 415	462 032
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hausdienst, Reinigung, Versicherungen, Steuern)	2 396 066	1 500 251
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Spesen der Liegenschaftsverwaltung)	845 044	573 151
Direkte Steuern	3 704 671	2 756 745
Schätzungskosten	28 600	25 365
Prüfaufwand	60 338	68 438
Bankspesen	50 857	40 826
Sonstige Aufwendungen	52 069	66 203
Reglementarische Vergütung an das Teilvermögen Entrepreneurs	1 870 924	1 650 000
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	302 500	177 316
Zuweisung(en) zu den Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	282 754	171 809
GESAMTAUFWAND	12 159 121	8 837 639
NETTOERTRAG	10 306 297	7 128 292
Realisierte Kapitalgewinne und – verluste	4 060 854	2 525 249
REALISierter ERFOLG	14 367 151	9 653 541
Nicht realisierte Kapitalgewinne und – verluste	-727 956	-3 307 670
GESAMTERFOLG	13 639 195	6 345 872



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS - Liegenschaftenbestand

WOHNBAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Rue Aimé Steinlen 3/5/7, Vevey	17 267 169	19 360 000	426 079	4.44%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	28 828 629	40 250 000	759 196	3.83%
Impasse de la Forêt 8/10/10a, Fribourg	5 133 203	4 910 000	120 689	4.93%
Rue du Dévin 1/3/5, Vevey ³	18 103 932	18 030 000	274 300	3.50%
Rue du Locle 21/23/25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 261 648	8 500 000	215 324	5.10%
Rue des Vieux-Patriotes 47/49/51, La Chaux-de-Fonds	9 452 466	9 120 000	208 634	4.79%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 818 387	6 060 000	161 985	4.96%
Rue de Genève 140, Thônex	9 854 759	10 120 000	165 743	3.40%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 228 131	10 660 000	196 361	3.73%
Route Neuve 81, Ecublens	8 701 422	7 770 000	136 778	3.58%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 178 832	5 460 000	131 008	4.86%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 828 238	16 250 000	286 450	3.52%
Rue de la Cité 23/25, Chavornay	6 702 596	6 780 000	154 013	4.49%
Chemin des Sauges 3/3bis, Lausanne	9 051 814	9 260 000	196 531	4.37%
Chemin de la Sauge 2/4/6, Palézieux	11 962 512	11 550 000	308 447	5.40%
Avenue de Collonge 18, Territet	13 311 070	13 250 000	286 893	4.42%
Rue des Prés-du-Lac 57bis/57ter, Yverdon	9 716 656	9 270 000	203 350	4.41%
Avenue du Clos d'Aubonne 36, La Tour-de-Peilz	6 745 354	6 900 000	140 151	4.18%
Route d'Arvel 18, Villeneuve	15 134 190	15 140 000	356 255	4.74%
Chemin du Furet 2/4, Lausanne	16 558 416	16 530 000	328 092	4.15%
Rue de la Villette 22/24/26, Yverdon	9 987 763	9 980 000	191 124	4.06%
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 544 050	4 520 000	101 418	4.49%
Rue de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens	6 873 000	6 850 000	136 987	4.14%
Rue de l'Ancienne Poste 14B/16/16B, Villeneuve	7 869 498	7 830 000	161 312	4.24%
Route Aloys-Fauquez 143, Lausanne	5 957 105	6 030 000	108 735	3.62%
Chemin de la Planchette 9/11/13, Aigle	42 556 525	42 160 000	646 234	4.62%

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2024 bis zum 30.06.2026.
² Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).
³ Grundstück im Besitz von Le Cottage C SA, Montreux. Immobiliengesellschaft, die sich zu 100% im Besitz der Comunus SICAV befindet.



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS - Liegenschaftenbestand

WOHNBAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Route du Centre 16/18/20/22, Marly	15 106 773	15 150 000	313 828	4.14%
Chemin de Bel-Horizon 9, Aigle	12 512 035	12 410 000	289 670	4.73%
Chemin de Sous-Cour 8, Bière	10 071 904	10 000 000	225 840	4.66%
Rue de l'Industrie 10, Fribourg	7 160 000	7 100 000	142 158	4.03%
Chemin Nant-de-Crève-Cœur 16, Versoix	11 435 227	11 500 000	222 137	3.72%
Route de Villars-Vert 31, Villars-sur-Glâne	8 484 068	8 460 000	167 447	4.07%
Avenue de Morges 27, Lausanne	5 996 925	5 990 000	78 863	4.02%
Route de la Croix-Blanche 32, Epalinges	3 899 125	4 050 000	52 875	4.12%
Rue de Gottefrey 41, Saxon	13 997 000	14 100 000	110 080	4.73%
Chemin de Chanélaz 9, Cortaillod ³	3 149 750	2 500 000	n/a	n/a
Avenue du Lignon 9, Vernier	30 067 015	30 070 000	262 681	3.77%
Rue du Colonel-Coutau 13, Genève	5 333 375	5 350 000	50 400	4.07%
Route du Lac 14, Broc	2 198 513	2 200 000	31 167	5.71%
Rue Jules Bellet 14, Broc	1 102 250	1 100 000	14 466	5.22%
Ruelle du Home 17, Broc	3 990 211	4 000 000	43 910	4.41%

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2024 bis zum 30.06.2026.
² Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).
³ Das Gebäude befindet sich im Bau; die Fertigstellung ist für Anfang 2028 vorgesehen



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS - Liegenschaftenbestand

GEMISCHTE BAUTEN	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Place de la Gare 2/4, Renens	8 046 156	9 350 000	196 779	4.21%
Route du Simplon 22, Paudex	4 559 584	4 870 000	90 306	3.77%
Quai Max-Petitpierre 34/36/38, Neuchâtel	8 713 016	8 560 000	191 360	4.43%
Rue Margencel 27/29/31, Aigle	9 264 312	8 780 000	236 873	5.40%
Rue St Roch 4/6/8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 534 723	10 650 000	233 610	4.55%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	39 273 076	39 740 000	812 893	4.60%
Chemin de Boston 25, Lausanne	10 912 994	10 700 000	210 468	4.25%
Rue de Lausanne 54, Payerne	7 040 195	7 000 000	182 301	5.18%
Rue Diorama 1 - Synagogue 34, Genève	12 235 843	12 200 000	248 614	3.96%
Rue du Simplon 6/8, Lausanne	7 256 180	7 260 000	133 011	3.76%
Grand'Rue 1, La Tour-de-Peilz	9 477 095	9 240 000	186 927	4.21%
Grand Rue 70 - Rue des Moulins 4/6/8, Payerne	12 447 011	12 170 000	266 816	4.59%
Rue d'Entremonts 13/15/17, Yverdon-les-Bains	10 997 528	10 940 000	214 945	3.90%
Route des Arsenaux 9 - Rue du Simplon 13, Fribourg	22 053 074	22 000 000	676 791	6.19%
Rue des Moulins 28, Delémont	11 498 564	11 500 000	290 000	7.37%
Rue des Alpes 49/51 - Industrie 23, Crissier	17 587 271	17 820 000	498 925	6.79%
Rue de la Filature 20, Genève	4 816 075	4 800 000	35 530	4.43%

WOHNBAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM	Gestehungs- kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Avenue de Blonay 2, Vevey	948 335	1 140 000	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	255 990	1 190 000	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	2 421 443	4 210 000	26 280	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	3 873 499	4 377 000	71 645	n/a
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	4 455 245	4 210 000	n/a	n/a
Avenue du Midi 26, Territet	3 445 699	3 390 000	62 198	n/a
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	1 835 884	2 170 000	61 785	n/a
Avenue du Léman 23 a-b-c, Lausanne	30 499 413	32 894 000	526 579	n/a
Avenue André Schnetzler 2, Lausanne	11 574 718	11 380 000	111 782	n/a
Avenue de Sully 80a/80b, La Tour-de-Peilz	6 413 412	6 400 000	106 882	n/a
Ruelle du Lac 2, Vevey	8 007 671	8 000 000	127 080	n/a

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2024 bis zum 30.06.2026.
² Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

12

TEILVERMÖGEN SWISS - Liegenschaftenbestand

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	Gestehungs-kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Chemin de Crétanax 2, Vich	9 324 532	8 110 000	196 572	4.85%
Chemin de Montolivet 19/19A/19B, Lausanne	24 503 144	32 720 000	605 777	3.75%
Chemin de St-Georges 19, Clarens ³	52 298 804	55 870 000	1 088 992	3.88%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 064 456	5 700 000	152 610	5.46%
Route de Brent 32, Blonay	9 406 190	8 920 000	184 800	4.15%
Weite Gasse 14, Baden	11 047 829	10 300 000	241 217	4.69%
Allée du Communet 20, Gland	21 873 825	20 940 000	428 779	4.97%
Rue d'Orbe 1/3/5/7/9, Yverdon	52 554 010	50 180 000	1 298 450	5.07%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 153 043	7 610 000	289 361	7.93%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 662 395	18 050 000	444 934	4.99%
Rue du Simplon 23, Vevey	4 317 601	4 440 000	109 296	4.93%
Rue de la Clergère 1, Vevey	17 644 602	17 620 000	388 206	4.40%
Chemin de la Vuarpilière 1, Nyon	3 034 769	3 130 000	99 636	6.37%
Avenue de Grandson 40/42/44/46/48/50/52, Village 48, Yverdon-les-Bains	30 836 437	27 050 000	948 656	6.80%
Place Grand-Saint-Jean 2, Lausanne	16 610 119	16 500 000	312 327	3.78%
Route de Lausanne 27, Yverne ⁴	9 686 061	9 910 000	n/a	n/a
Route de Pra de Plan 22, Châtel-Saint-Denis	10 197 404	10 250 000	130 761	4.95%

BAULAND	Gestehungs-kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF	Brutto- rendite ²
Rue du Lac 35/37, Clarens	1 869 288	1 310 000	n/a	n/a

ZUSAMMENFASSUNG	Gestehungs-kosten CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Fakturierte Mieten ¹ CHF
Wohnbauten	447 131 535	456 520 000	8 407 609
Wohnbauten im Stockwerkeigentum	73 731 308	79 361 000	1 094 231
Gemischte Bauten	207 712 697	207 580 000	4 706 149
Kommerziell genutzte Bauten	302 215 220	307 300 000	6 920 374
Bauland	1 869 288	1 310 000	n/a
TOTAL	1 032 660 047	1 052 071 000	21 128 363

¹ Für den Zeitraum vom 31.12.2024 bis zum 30.06.2026.
² Verhältnis zwischen dem theoretischen Mieterspiegel und dem Verkehrswert (für Grundstücke mit fertigen Bauten bzw. die genutzt werden).
³ Mieter, die mehr als 5 % der gesamten Mietzinseinnahmen des Fonds ausmachen (gemäss der AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds, Rz 66): Ecole Internationale St Georges SA.



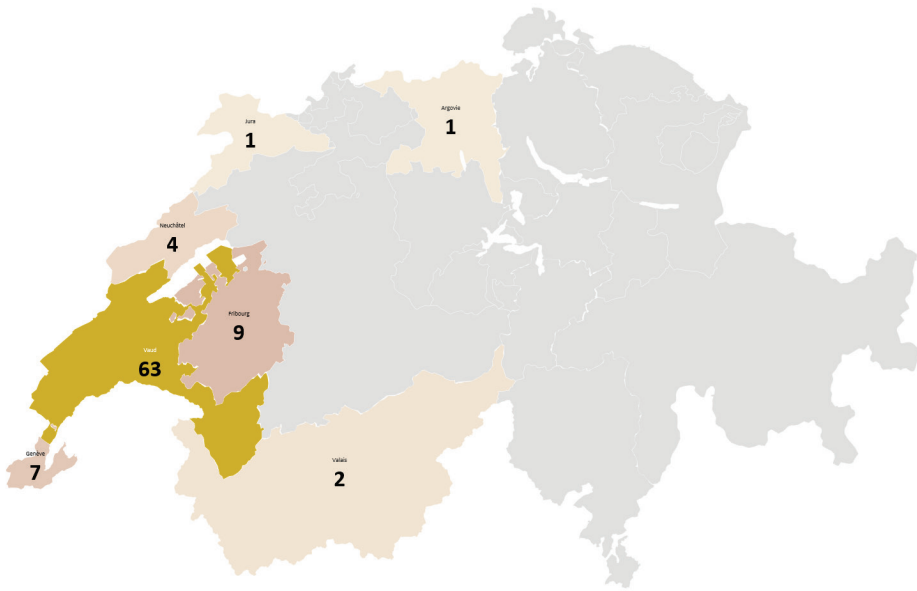
Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Zusammensetzung des Immobilienportfolios

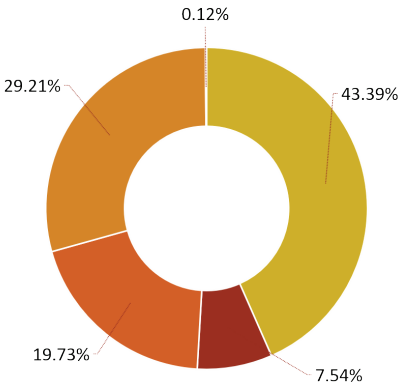
Aufteilung nach Kanton zum 30.06.2026

Kanton	Fondsanteil	Anzahl der Liegenschaften	Mietzins-einnahmen CHF	Mieterspiegel CHF	Verkehrswert CHF	Bruttorendite ¹	Mietausfallrate
Waadt	77.56%	63	16 796 992	35 161 280	815 971 000	4.55%	2.02%
Genf	8.58%	7	1 271 555	3 393 503	90 290 000	3.76%	1.16%
Freiburg	7.14%	9	1 641 217	3 729 420	75 170 000	4.96%	0.33%
Neuenburg	2.73%	4	615 318	1 249 980	28 680 000	4.77%	0.65%
Wallis	1.92%	2	272 065	966 729	20 160 000	4.80%	0.00%
Jura	1.09%	1	290 000	846 996	11 500 000	7.37%	0.00%
Aargau	0.98%	1	241 217	483 422	10 300 000	4.69%	0.27%
Total	100.00%	87	21 128 363	45 831 330	1 052 071 000	4.56%	1.64%



Aufteilung nach Nutzungstyp zum 30.06.2026

Nutzung der Liegenschaft	Fondsanteil	Verkehrswert CHF	Mieterspiegel CHF	Bruttorendite ¹
Wohnbauten	43.39%	456 520 000	19 239 706	4.24%
Stockwerkeigentum	7.54%	79 361 000	2 061 373	n/a
Gemischt	19.73%	207 580 000	10 324 716	4.97%
Gewerbe	29.21%	307 300 000	14 205 535	4.78%
Bauland	0.12%	1 310 000	-	-
Total	100%	1 052 071 000	45 831 330	4.56%



¹ Bei der Berechnung der Bruttorenditen werden die zum Verkauf im Stockwerkeigentum bestimmten Liegenschaften sowie die im Bau befindlichen Liegenschaften nicht berücksichtigt.



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

14

TEILVERMÖGEN SWISS – Liste der Käufe

2025 erworbene Liegenschaften (mit Eigentumsübertragung im Berichtsjahr)	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	13 460 000

KÄUFE	Kaufpreis CHF
Chemin de Chanélaz 9, Cortaillod ¹	2 150 000
Route de Lausanne 27, Yverne ¹	1 784 400
Avenue du Lignon 9, Vernier	28 600 000
Rue du Colonel-Coutau 13, Genève	5 000 000
Route de Pra de Plan 22, Châtel-Saint-Denis	9 600 000
Rue de la Filature 20, Carouge	4 500 000
Route du Lac 14, Broc	2 065 000
Rue Jules Bellet 14, Broc	1 035 000
Ruelle du Home 17, Broc	3 750 000

TERMINKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 30.06.2026)	Kaufpreis CHF
Rue du Mont 3, Crissier ¹	12 150 000
Rue du Centre 5 / Rue des Deux-Marchés 1, Vevey	7 200 000

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN VERPFLICHTUNGEN

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag belaufen sich auf insgesamt CHF 35 580 000 für termingerechte Liegenschaftskäufe und für Baufortschrittszahlungen für noch nicht fertiggestellte Immobilien (¹).

¹ Immeubles en construction, le prix indiqué correspond au prix du terrain



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS – Liste der Verkäufe

2025 VERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung im Halbjahres berichtsjaar)	Verkaufspreis CHF
Avenue d'Echallens 56 , Lausanne - Lots 5 / 15 / 17 / 23 / 28 / 29	3 265 000
Avenue du Mont-d'Or 33, Lausanne - Lot 8	1 080 000

VERKÄUFE	Verkaufspreis CHF
Avenue d'Echallens 56 , Lausanne - Lots 3 / 12 / 13 / 14 / 18 / 21 / 26	4 115 000
Avenue du Léman 23a/b/c, Lausanne - Lots 1 / 4 / 18 / 19 / 30	3 950 000
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne - Lot 2	2 200 000
Avenue du Midi 33, Territet - Lots 5 / 9	1 795 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lot 10	1 980 000

TERMINVERKÄUFE (mit Eigentumsübertragung nach dem 30.06.2025)	Verkaufspreis CHF
Avenue d'Echallens 56 , Lausanne - Lot 19	365 000
Avenue du Léman 23a/b/c, Lausanne - Lot 28	1 480 000
Avenue du Mont-d'Or 33, Lausanne - Lot 10	1 030 000



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS - Aufstellung der Hypothekarschulden

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit in weniger als einem Jahr
20 000 000	0.51%	Fixed	03.07.2026
20 000 000	0.35%	Fixed	17.08.2026
13 000 000	0.45%	Fixed	28.09.2026
5 000 000	0.70%	Saron	30.09.2026
3 000 000	0.87%	Fixed	30.10.2026
5 000 000	0.77%	Fixed	30.10.2026
1 307 500	1.95%	Fixed	25.11.2026
1 355 000	0.84%	Fixed	30.12.2026
11 530 000	1.46%	Fixed	30.12.2026
80 192 500	0.67%		

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Berechnungsgrundlage	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren
4 906 500	1.10%	Fixed	02.07.2027
5 645 000	0.71%	Fixed	31.07.2027
3 278 750	1.05%	Fixed	08.11.2027
10 000 000	1.61%	Fixed	18.12.2027
2 000 000	1.15%	Fixed	17.04.2028
10 000 000	2.25%	Fixed	04.09.2028
2 000 000	1.00%	Fixed	15.12.2028
1 625 000	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	0.60%	Saron	31.12.2029
5 000 000	1.20%	Fixed	24.01.2030
4 750 000	0.60%	Saron	31.03.2030
5 000 000	1.23%	Fixed	17.04.2030
5 000 000	1.18%	Saron	29.06.2030
2 500 000	0.65%	Saron	30.06.2030
6 800 000	1.10%	Fixed	15.12.2030
10 000 000	1.10%	Fixed	15.12.2030
4 500 000	0.65%	Saron	31.03.2031
3 000 000	1.30%	Fixed	10.04.2031
3 000 000	1.24%	Fixed	10.04.2031
10 000 000	1.21%	Fixed	10.04.2031
126 955 250	1.14%		



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

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	0.74%	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
11 000 000	1.13%	Fixed	05.01.2033
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
35 000	2.49%	Fixed	28.11.2036
13 455 000	1.75%	Fixed	30.06.2041
99 341 000	1.38%		

CHF 306 488 750

Total
Hypothekarschulden
und verzinsliche
Darlehen

1.09%

Gewichteter
durchschnittlicher
Zinssatz

4.00 ans

Gewichtete
durchschnittliche
Restlaufzeit der
Fälligkeiten



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS – Aufstellung der getilgten hypothekarschulden

Betrag in CHF	Jahreszinssatz	Rückzahlungsdatum
10 000 000	0.45%	05.01.2026
13 000 000	0.45%	27.03.2026
3 000 000	0.89%	02.04.2026
2 000 000	0.89%	02.04.2026
1 000 000	0.89%	02.04.2026
3 000 000	0.85%	02.04.2026
12 050 000	0.73%	10.04.2026
6 500 000	0.87%	17.04.2026
10 000 000	0.43%	17.04.2026
8 000 000	0.76%	17.04.2026
3 500 000	0.71%	17.04.2026
2 500 000	0.87%	17.04.2026
4 000 000	0.87%	17.04.2026
2 500 000	0.87%	17.04.2026



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

TEILVERMÖGEN SWISS – Angaben über die effektiven Vergütungssätze, Nebenkosten

An das Teilvermögen Entrepreneurs gezahlte Gebühren		
	Höchstsatz gemäss Anlagereglement	Angewandter Satz
Für die Verwaltungsgebühr	1.00%	0.35%
Für die Ausgabekommission	4.00%	1.85%
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken	3.00%	2.09% 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%	5.00%

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%	0.79%
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%	0.04%
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger	0.50%	0.50%
Für die Liegenschaftsverwaltung	6.00%	3.50%



Rue du Sacre du
Printemps 7
CLARENS

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



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

20

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



Adresse	Lausanne, Avenue de Morges 27 (VD)			Lausanne, Boulevard de Grancy 2 (VD)			Lausanne, Chemin des Sauges 3/3bis (VD)			Lausanne, Chemin du Furet 2/4 (VD)		
Baujahr	1905			1930			1960			1970		
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -			Heizöl CO2 22.7 IE 93.4			Gas CO2 31.4 IE 175.3			Heizöl CO2 - IE -		
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 240 696			CHF 1 542 612			CHF 404 494			CHF 685 452		
Verkehrswert	CHF 5 990 000			CHF 40 250 000			CHF 9 260 000			CHF 16 530 000		
Bruttorendite	4.02%			3.83%			4.37%			4.15%		



Adresse	Lausanne, Route Aloys-Fauquez 143 (VD)			Chavannes-Renens, Rue de la Blancherie 32 (VD)			Ecublens, Chemin de Veilloud 17 (VD)			Ecublens, Route Neuve 81 (VD)		
Baujahr	1961			1972			1965			1969		
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -			Heizöl CO2 - IE -			Heizöl CO2 26.5 IE 110.3			Heizöl CO2 35.4 IE 152.8		
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 218 568			CHF 283 830			CHF 397 512			CHF 278 460		
Verkehrswert	CHF 6 030 000			CHF 6 850 000			CHF 10 660 000			CHF 7 770 000		
Bruttorendite	3.62%			4.14%			3.73%			3.58%		



Adresse	Epalinges, Route de la Croix-Blanche 32 (VD)			Bière, Chemin de Sous-Cour 8 (VD)			Chavornay, Rue de la Cité 23/25 (VD)			Yverdon-les-Bains, Prés-du-Lac 57bis/57ter (VD)		
Baujahr	1905			1985			1985			1972		
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -			Heizöl CO2 - IE -			Gas CO2 - IE -			Gas CO2 35.6 IE 198.3		
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 166 740			CHF 466 380			CHF 304 586			CHF 409 140		
Verkehrswert	CHF 4 050 000			CHF 10 000 000			CHF 6 780 000			CHF 9 270 000		
Bruttorendite	4.12%			4.66%			4.49%			4.41%		



Adresse	Yverdon-les-Bains, Rue de Villette 22/24/26 (VD)			Yvonand, Grand'rue 31 / Rue Dr. Gallandat 7 (VD)			Palézieux, Chemin de la Sauge 2/4/6 (VD)			Vevey, Rue Aimé-Steinlen 3/5/7 / Avenue Gustave-Coinet 8 / Rue de la Byrnone 8 (VD)		
Baujahr	1986			1805			1970			1900		
Heizungswerk	Gas CO2 - IE -			Heizöl CO2 32.2 IE 131			Heizöl CO2 29.7 IE 122.1			Heizöl CO2 25.1 IE 139.9		
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 405 288			CHF 265 236			CHF 623 664			CHF 860 016		
Verkehrswert	CHF 9 980 000			CHF 5 460 000			CHF 11 550 000			CHF 19 360 000		
Bruttorendite	4.06%			4.86%			5.40%			4.44%		



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



Adresse	Vevey, Rue du Devin 1/3/5 (Si Le Cottage) (VD)		La Tour-de-Peilz, Avenue du Clos d'Aubonne 36 (VD)		Clarens, Rue du Sacre du Printemps 7 (VD)		Territet, Avenue de Collonge 18 (VD)	
Baujahr	1933		1956		1920		1967	
Heizungswerk	Gas CO2 25.6 IE 149.5		Heizöl CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -		Gas CO2 30.5 IE 174.6	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 630 300		CHF 288 504		CHF 202 836		CHF 586 016	
Verkehrswert	CHF 18 030 000		CHF 6 900 000		CHF 4 520 000		CHF 13 250 000	
Bruttorendite	3.50%		4.18%		4.49%		4.42%	



Adresse	Villeneuve, Route d'Arvel 18 (VD)		Villeneuve, Rue de l'Ancienne-Poste 14B/16/16B (VD)		Aigle, Chemin de la Planchette 9/11/13 (VD)		Aigle, Chemin de Bel-Horizon 9 (VD)	
Baujahr	1966		1974		1960		1988	
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 717 536		CHF 331 944		CHF 1 949 052		CHF 587 340	
Verkehrswert	CHF 15 140 000		CHF 7 830 000		CHF 42 160 000		CHF 12 410 000	
Bruttorendite	4.74%		4.24%		4.62%		4.73%	



Adresse	Genève, Quai Capo d'Istria 13 (GE)		Genève, Rue du Colonel-Coutau 13 (GE)		Vernier, Avenue du Lignon 9 (GE)		Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	
Baujahr	1919		1960		1970		1970	
Heizungswerk	Heizöl CO2 32.8 IE 133.2		Andere CO2 - IE -		Fernwärme CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 572 340		CHF 217 800		CHF 1 135 007		CHF 344 520	
Verkehrswert	CHF 16 250 000		CHF 5 350 000		CHF 30 070 000		CHF 10 120 000	
Bruttorendite	3.52%		4.07%		3.77%		3.40%	



Adresse	Versoix, Chemin du Nant-de-Crève-Cœur 16 (GE)		Fribourg, Impasse de la Forêt 8/10/10A (FR)		Fribourg, Rue de l'Industrie 10 (FR)		Marly, Route du Centre 16/18/20/22 (FR)	
Baujahr	1971		1955		1975		1974	
Heizungswerk	Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 42.4 IE 173.2		Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 427 644		CHF 242 004		CHF 285 876		CHF 627 396	
Verkehrswert	CHF 11 500 000		CHF 4 910 000		CHF 7 100 000		CHF 15 150 000	
Bruttorendite	3.72%		4.93%		4.03%		4.14%	



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Liegenschaftenbestand

Wohnbauten



Adresse	Villars-sur-Glâne, Route de Villars-Vert 31 (FR)	Broc, Route du lac 14 (FR)	Broc, Rue Jules Bellet 14 (FR)	Broc, Ruelle du Home 17 (FR)
Baujahr	1967	1904	1978	1904
Heizungswerk	Fernwärme CO2 - IE -	Andere CO2 - IE -	Heizöl CO2 - IE -	Gas CO2 - IE -
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 343 956	CHF 125 580	CHF 57 396	CHF 176 536
Verkehrswert	CHF 8 460 000	CHF 2 200 000	CHF 1 100 000	CHF 4 000 000
Bruttorendite	4.07%	5.71%	5.22%	4.41%



Adresse	Cortailod, Chemin de Chanélaz 9 (NE)	La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21/23/25 / Rue de la Fiaz 2 (NE)	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47/49/51 (NE)	Saxon, Rue de Gottefrey 41 (VS)
Baujahr	2028	1961	1964	2025
Heizungswerk	WP CO2 - IE -	Fernwärme CO2 12.1 IE 135	Gas CO2 31 IE 176.8	WP CO2 - IE -
Theoretischer Mieterspiegel	n/a	CHF 433 728	CHF 436 992	CHF 666 300
Verkehrswert	CHF 2 500 000	CHF 8 500 000	CHF 9 120 000	CHF 14 100 000
Bruttorendite	n/a	5.10%	4.79%	4.73%



Adresse	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)
Baujahr	1973
Heizungswerk	Heizöl CO2 28.2 IE 117.9
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 300 429
Verkehrswert	CHF 6 060 000
Bruttorendite	4.96%



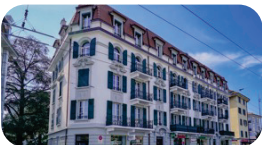
Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

23

Liegenschaftenbestand

Gemischte Bauten



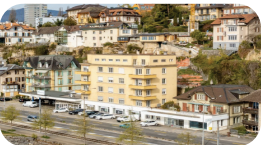
Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)		Lausanne, Rue du Simplon 6/8 (VD)		Renens, Place de la Gare 2/4 (VD)		Renens, Rue de Lausanne 71/73b Chemin des Clos 6/6c (VD)	
Baujahr	1990		1982		1910		1991	
Heizungswerk	Gas CO2 21.5 IE 123.9		Heizöl CO2 - IE -		Gas CO2 21.7 IE 121.7		Gas CO2 19 IE 115.8	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 454 368		CHF 273 216		CHF 393 558		CHF 1 829 040	
Verkehrswert	CHF 10 700 000		CHF 7 260 000		CHF 9 350 000		CHF 39 740 000	
Bruttorendite	4.25%		3.76%		4.21%		4.60%	



Adresse	Crissier, Rue des Alpes 49/51 / Rue de l'Industrie 23 (VD)		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)	
Baujahr	1910		1954		1993		1990	
Heizungswerk	Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 40.5 IE 167.8		Gas CO2 17.6 IE 107.4		Gas CO2 - IE -	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 1 210 332		CHF 183 396		CHF 484 200		CHF 426 564	
Verkehrswert	CHF 17 820 000		CHF 4 870 000		CHF 10 650 000		CHF 10 940 000	
Bruttorendite	6.79%		3.77%		4.55%		3.90%	



Adresse	Payerne, Rue de Lausanne 54 (VD)		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)	
Baujahr	1965		1971		1972		1988	
Heizungswerk	Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -		Gas CO2 38.6 IE 218	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 362 868		CHF 558 863		CHF 389 100		CHF 473 896	
Verkehrswert	CHF 7 000 000		CHF 12 170 000		CHF 9 240 000		CHF 8 780 000	
Bruttorendite	5.18%		4.59%		4.21%		5.40%	



Adresse	Fribourg, Route des Arsenaux 9 / Rue du Simplon 13 (FR)		Genève, Rue Diorama 1 / Rue de la Synagogue 34 (GE)		Genève, Rue de la Filature 20 (GE)		Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34/36/38 (NE)	
Baujahr	1979		1967		1770		1960	
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 34 IE 138	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 1 362 867		CHF 483 492		CHF 212 700		CHF 379 260	
Verkehrswert	CHF 22 000 000		CHF 12 200 000		CHF 4 800 000		CHF 8 560 000	
Bruttorendite	6.19%		3.96%		4.43%		4.43%	



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Liegenschaftenbestand

Gemischte Bauten



Adresse	Delémont, Rue des Moulins 28 (JU)
Baujahr	1960
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 846 996
Verkehrswert	CHF 11 500 000
Bruttorendite	7.37%



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

25

Liegenschaftenbestand

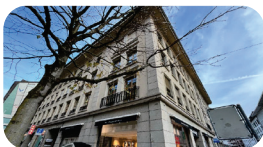
Kommerziell genutzte Liegenschaften



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	
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 21.9 IE 100.5		Heizöl CO2 19.6 IE 95.19		Fernwärme CO2 4,6 IE 86.6	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 622 994		CHF 1 225 428		CHF 310 980		CHF 1 041 512	
Verkehrswert	CHF 16 500 000		CHF 32 720 000		CHF 5 700 000		CHF 20 940 000	
Bruttorendite	3.78%		3.75%		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	
Heizungswerk	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 Mieterspiegel	CHF 199 272		CHF 603 732		CHF 393 144		CHF 2 545 703	
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 40/42/44/46/48/50/52, 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		1980		1966		1927	
Heizungswerk	Gas CO2 - IE -		Heizöl CO2 32.2 IE 155.8		Gas CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 1 839 364		CHF 901 428		CHF 218 712		CHF 776 052	
Verkehrswert	CHF 27 050 000		CHF 18 050 000		CHF 4 440 000		CHF 17 620 000	
Bruttorendite	6.80%		4.99%		4.93%		4.40%	



Adresse	Blonay, Route de Brent 32 (VD)		Montreux, Chemin de St-Georges 19 (VD)		Yverne, Rue de Lausanne 27 (VD)		Châtel-Saint-Denis, Route de Pra de Plan 22 (FR)	
Baujahr	1915		1900		2026		2025	
Heizungswerk	Gas CO2 27.5 IE 198.2		Gas CO2 23.1 IE 164.2		WP CO2 - IE -		WP CO2 - IE -	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 370 000		CHF 2 165 983		n/a		CHF 507 809	
Verkehrswert	CHF 8 920 000		CHF 55 870 000		CHF 9 910 000		CHF 10 250 000	
Bruttorendite	4.15%		3.88%		n/a		4.95%	



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

Liegenschaftenbestand

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Adresse	Baden, Weite Gasse 14 (AG)
Baujahr	1965
Heizungswerk	Heizöl CO2 24.3 IE 106.2
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 483 422
Verkehrswert	CHF 10 300 000
Bruttorendite	4.69%



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

27

Liegenschaftenbestand

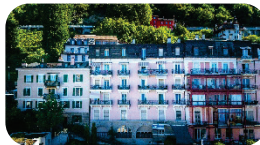
Wohnbauten im Stockwerkeigentum und Bauland



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	
Heizungswerk	Heizöl CO2 - IE -		Heizöl CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 255 924		CHF 49 472		CHF 964 704		n/a	
Verkehrswert	CHF 11 380 000		CHF 2 170 000		CHF 32 894 000		CHF 4 210 000	
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	
Heizungswerk	Gas CO2 31.8 IE 183.4		Gas CO2 19.7 IE 112.9		Heizöl CO2 17.6 IE 99		Gas CO2 19.7 IE 109.6	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 72 360		CHF 106 181		n/a		n/a	
Verkehrswert	CHF 4 210 000		CHF 4 377 000		CHF 1 140 000		CHF 1 190 000	
Bruttorendite	n/a		n/a		n/a		n/a	



Adresse	Vevey, Ruelle du Lac 2 (VD)		La Tour-de-Peilz, Avenue de Sully 80a/80b (VD)		Territet, Avenue du Midi 26 (VD)*		Montreux, Rue du Lac 35/37 - Terrains (VD)	
Baujahr	1900		1961		1986		n/a	
Heizungswerk	Gas CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -		Gas CO2 - IE -		n/a	
Theoretischer Mieterspiegel	CHF 254 160		CHF 220 272		CHF 138 300		n/a	
Verkehrswert	CHF 8 000 000		CHF 6 400 000		CHF 3 390 000		CHF 1 310 000	
Bruttorendite	n/a		n/a		n/a		n/a	

*Wertverlust im Jahr 2025 aufgrund des Verkaufs mehrerer SWE-Lose



Ungeprüfter Halbjahresbericht

Juni 2026

WEITERE INFORMATIONEN – Informationen über die SICAV und die Geschäftsleitung

28

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
Giuseppina Witschi – Head of Compliance & Risk

Prüfgesellschaft

KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
Case Postale 1571
1211 Genève 26

Schätzungsexpertinnen und experten

Wüest & Partners SA – Vincent Clapasson et Michael Robel
CBRE (Geneva) SA – Julie Grandjean et Sönke Thiedemann

Mietverwaltung Teilvermögen Swiss

Bernard Nicod SA
Régie Duboux SA
Naef Immobilier SA
RILSA SA
Vimova Bewirtschaftung AG – Bâle
Patrimoine Gérance SA – St-Blaise
Régie Châtel SA
Ifomob SA

Depotbank

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



comunus

comunus

Comunus SICAV
Rue de Lausanne 1
1800 Vevey
Suisse