



# Rapport annuel

31 décembre 2023

**comunus**

Comunus SICAV  
Chemin du Pierrier, 1  
1815 Clarens  
Suisse

# SOMMAIRE

<b>Avant-propos du CEO</b>	1
<b>Politique d'investissement</b>	3
<b>Revue des marchés</b>	4
<b>Compartiment Swiss</b>	7
Chiffres clés	7
Résultats financiers	8
Rapport d'activité	9
Compte de fortune	16
Compte de résultat	17
Inventaire des immeubles	18
Liste des achats et des ventes d'immeubles	20
Détail des dettes hypothécaires	21
Informations sur le taux effectif des rémunérations, frais accessoires	22
Parc immobilier	23
<b>Compartiment Entrepreneurs</b>	28
<b>Compte Global</b>	31
<b>Autres Informations</b>	34
Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	38
Informations sur la SICAV et la Direction	39
<b>Rapport de l'organe de révision</b>	40





# Rapport annuel 2023

## Avant-propos du CEO

---

1

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

C'est avec une fierté particulière que nous marquons cette étape cruciale de notre histoire en célébrant les 10 ans de Comunus SICAV. Au cours de cette dernière décennie, nous avons évolué avec vertu en faisant preuve d'agilité pour surmonter les défis, tout en capitalisant sur l'expertise inestimable des collaborateurs qui contribuent quotidiennement au développement de Comunus.

Dans ce contexte, nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel au 31 décembre 2023 du fonds. L'exercice écoulé s'est distingué par des résultats solides, avec un impact limité de la hausse des taux sur la valeur de notre parc immobilier.

Les deux augmentations de capital effectuées en 2023 pour un total de CHF 32.7 millions ont contribué à l'acquisition de deux immeubles extrêmement bien situés dans les centres-villes de Genève et Renens. La gestion active du fonds a également permis de tirer profit d'opportunités d'arbitrage avec la vente d'immeubles dont le potentiel avait été pleinement exploité, afin de les remplacer par des actifs plus rentables et mieux situés. Cette stratégie vise à augmenter continuellement le rendement général du portefeuille.

Avec des revenus locatifs en hausse et les gains réalisés sur les diverses ventes d'immeubles en 2023, nous proposons une distribution d'un dividende de CHF 6.0 par action. Ce résultat témoigne de notre engagement continu envers la confiance que vous, chers investisseurs, avez placée en nous au fil des années. C'est grâce à votre soutien que nous pouvons affirmer notre position sur le marché immobilier et nous vous en remercions.

Au nom du Conseil d'administration et de toute l'équipe de gestion, nous vous adressons nos meilleurs messages et restons déterminés à poursuivre une croissance qualitative du fonds.

Marc-Henri Beausire  
CEO Comunus SICAV



# Chiffres clés du fonds en 2023

Nombre d'immeubles

38

Appartements  
en locations

781

Prix moyen en CHF au  
m2/an (résidentiel)

204.7

Taux de perte sur  
loyer

1.7%

Fortune totale (CHF)

521 MIOS

Fortune nette (CHF)

354 MIOS

Performance  
(depuis le lancement)

130.4%

Rendement de  
distribution

3.3%



# Rapport annuel 2023

## Politique d'investissement

3

### Politique d'investissement

La politique d'investissement repose sur l'acquisition de biens résidentiels en Suisse romande, privilégiant l'arc lémanique. Les investissements se concentrent dans des biens principalement résidentiels présentant un potentiel de rénovation, ainsi que dans des projets de transformation et de surélévation. La priorité est accordée aux immeubles situés dans des emplacements de premier ordre, avec des loyers bas et qui nécessitent éventuellement une remise en état. Les rénovations sont effectuées au fil de la rotation naturelle des locataires. L'équipe de gestion reste résolument axée sur la croissance de la Valeur Nette d'Inventaire (VNI) et la pérennisation du rendement locatif.

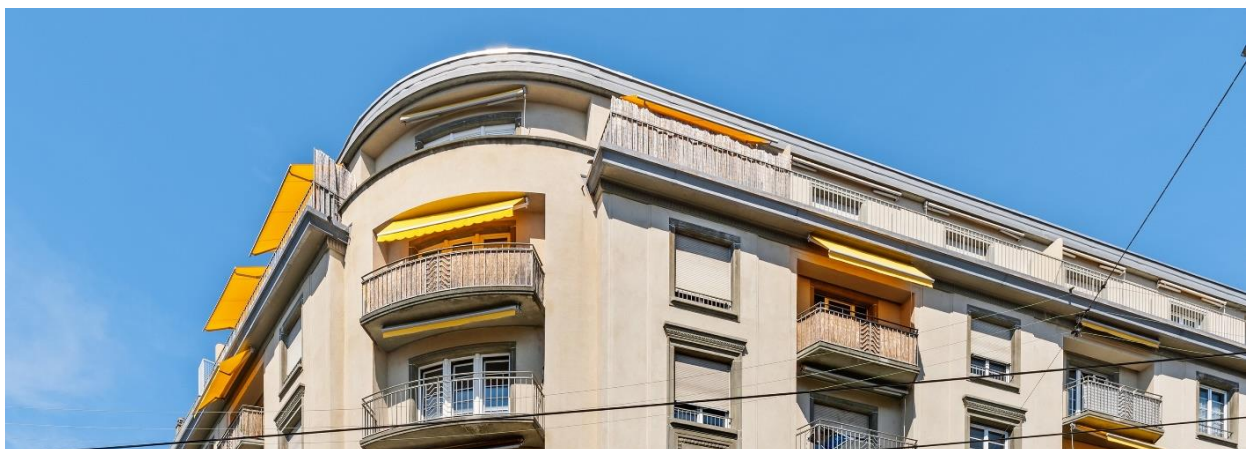
La composition du portefeuille immobilier du fonds reflète une stratégie axée sur les zones urbaines principalement vaudoises, étayée par une analyse minutieuse des facteurs macro et micro situationnels. Cette approche vise à assurer une perspective à long terme dans la sélection des actifs immobiliers du fonds.

L'objectif principal est de créer de la valeur pour les actionnaires en générant des rendements positifs tout en minimisant les risques. Dans un marché immobilier locatif hautement concurrentiel, le fonds se distingue par une approche proactive caractérisée par une gestion dynamique et un processus de sélection

rigoureux afin de créer une valeur ajoutée à long terme pour les actionnaires.

Le portefeuille affiche un prix pondéré au mètre carré et par année de CHF 204.70 pour les biens résidentiels, ce qui se situe en deçà du marché local (p. ex. Lausanne, CHF 284) et à la moyenne suisse (CHF 220). Cette politique de loyers abordables favorise la fidélité des locataires et assure une stabilité des revenus locatifs. Grâce à ces loyers compétitifs, les périodes de vacance sont réduites en cas de rotation des locataires. Cette approche contribue au maintien des relations positives entre propriétaire et locataires. La satisfaction des locataires permet de minimiser les coûts de gestion tout en renforçant la réputation du fonds sur le marché immobilier.

Finalement, en proposant des loyers inférieurs à ceux de la concurrence, la résilience des investissements est renforcée en cas d'éventuelle baisse de la demande.



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



# Rapport annuel 2023

4

## Revue des marchés

### Contexte économique 2023

L'année 2023 a vu l'annonce du dépôt de bilan de la Silicon Valley Bank, générant des remous sur les marchés financiers et entraînant des répercussions jusqu'à la Paradeplatz, avec la chute de Crédit Suisse et son acquisition par UBS. Ce vent de panique, causé par la montée des taux, a affaibli la confiance dans un marché toujours plus globalisé. Le nouveau géant résultant de la fusion a soulevé des interrogations sur la position dominante d'UBS. Son portefeuille immobilier, qui découle de cet événement, confère désormais une influence significative à UBS sur les prix.

De l'autre côté du globe, la Chine a connu un ralentissement économique significatif en 2023, marqué par une crise immobilière profonde, une consommation faible et des défis sur le marché du travail. Le retour attendu de la Chine sur la scène économique n'a pas eu lieu et la passivité des autorités face à ces problèmes, a entraîné une stagnation économique, avec le risque de déflation. Cette situation a eu un impact négatif sur les marchés boursiers, avec une baisse de plus de 15% de la valeur de l'indice MSCI Chine. La contribution significative de la Chine aux exportations suisses souligne son rôle crucial dans la balance commerciale. La Suisse se doit d'observer avec attention l'économie chinoise, compte tenu de son statut de partenaire économique clé.

L'économie mondiale continue de se remettre des répercussions de la pandémie et d'une guerre qui s'installe sur la durée. En effet, la Banque centrale américaine (FED) a maintenu ses taux entre 5.25% et 5.50% en décembre pour lutter une inflation qui persiste. Le marché anticipe néanmoins un *soft landing*, c'est-à-dire une désinflation sans récession. Quant à la Banque centrale européenne (BCE), dont les principaux taux sont compris entre 4.00% et 4.75% depuis octobre, le but est de diminuer une inflation intimement liée à la hausse des prix de l'énergie. La Suisse est mieux lotie avec un renchérissement annuel moyen de +2.1% (OFS). En réaction, la Banque Nationale Suisse (BNS) maintient son taux directeur à 1.75%. La tendance actuelle se concentre sur la surveillance de l'évolution des prix, envisageant une possible réduction des taux directeurs.

Le Produit Intérieur Brut (PIB) national affiche une croissance légère au 4<sup>e</sup> trimestre de +0.3% (SECO), indiquant une reprise économique modérée en cette période d'incertitude quant à la future direction des décisions monétaires. Malgré cela, la conjoncture présente un marché du travail robuste avec un taux de chômage annuel moyen de 2%, taux le plus bas depuis 2001 (SECO). La stabilité de l'emploi renforce la confiance des ménages, soutenant ainsi le marché immobilier. Cependant, les entreprises peinent encore à recruter de la main d'œuvre qualifiée avec un nombre plus élevé de personnes quittant le marché du travail que d'entrants.

Une population croissante, selon le scénario moyen projeté par l'Office fédéral de la statistique (OFS) pour la période 2022-2050, devrait enregistrer une augmentation de +29.7% uniquement dans le canton de Vaud. Ces données sont renforcées par l'attraction internationale envers la Suisse en raison de ses excellentes conditions de vie bien établies. Ces tendances sont observées dans un contexte mondial tumultueux, comme en témoigne l'actualité avec l'enregistrement de plus de 60'000 réfugiés ukrainiens en Suisse.

Dans l'ensemble, l'analyse macroéconomique confirme un contexte favorable pour les activités immobilières, avec des tendances positives à tous les niveaux et des fondamentaux solides en Suisse, tels que la croissance du PIB, une démographie favorable et un chômage maîtrisé, renforçant la confiance dans la gestion du portefeuille immobilier. Avec les anticipations de diminution des taux d'intérêt des diverses banques centrales, ou du moins la cessation des hausses, une reprise globale a été constatée sur les marchés en fin d'année.

L'impact de la composante du prix de l'énergie sur le secteur de l'immobilier reste un point important à considérer dans un monde marqué par des tensions géopolitiques dans le Proche-Orient et en Europe de l'Est.



# Rapport annuel 2023

## Revue des marchés

5

### Marché immobilier

La demande de logements continue à être soutenue. D'après les prévisions de l'OFS, le nombre de ménages privés en Suisse s'élèvera à 4.7 millions en 2050 (contre environ 4 millions en 2022). Cette augmentation est alimentée par une croissance démographique et un solde migratoire positif.

S'il est vrai que la demande est forte, il en va autrement pour l'offre. La Suisse rencontre actuellement des difficultés à répondre pleinement à la demande en matière immobilière. Le pays souffre actuellement d'une pénurie du logement avec un taux de vacance à 1.15% à l'échelle nationale (OFS, juin 2023). Même dans des cantons moins urbanisés tels que Fribourg, on observe la réintroduction de la formule officielle pour la conclusion de nouveaux baux d'habitation dès le 1er janvier 2024. Cette pénurie est accentuée par un secteur de la construction en berne, qui en plus de souffrir de la hausse des coûts, peine à trouver de la main d'œuvre qualifiée. De plus, l'obtention des permis de construire reste un long processus, souvent confronté à diverses oppositions du public. Cela ne décourage pas seulement certains acteurs mais prolonge de manière excessive la durée nécessaire à la réalisation de nouveaux projets.

Au 4e trimestre 2023, l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI) a enregistré une augmentation de 1.1% par rapport au trimestre précédent. En comparaison avec le même trimestre de l'année précédente, cela représente une hausse de 1.2%. L'Office fédéral de la statistique (OFS) a noté des évolutions positives des prix moyens en 2023 pour les maisons individuelles (+1.9%) et les appartements en propriété (+2.4%). Quant aux loyers, l'indice des loyers (IDL) montre une augmentation de 1.6% en 2023 par rapport à l'année passée.

Le marché des bureaux continue de subir une transformation avec la généralisation du télétravail, conduisant à une adaptation des besoins en surface et à des économies potentielles. Les effets complets du télétravail sur le marché des surfaces de bureaux seront plus perceptibles dans les prochaines années.

Le relèvement des taux d'intérêt par la Banque nationale suisse (BNS) a produit son effet dans le courant de l'année 2023 en corrigeant légèrement le prix à la baisse des immeubles de rendement. Les acteurs les plus opportunistes du secteur ont ainsi pu réaliser des acquisitions immobilières offrant un rendement plus élevé. L'augmentation du taux de référence à 1.75% en décembre dernier permettra de compenser ces corrections, donnant ainsi la possibilité de répercuter l'inflation sur les loyers.

Le secteur des fonds immobiliers non cotés a su maintenir une bonne résilience face aux défis du marché en 2023. Parmi les augmentations de capital observées sur le marché, Comonus SICAV a réalisé deux levées de fonds, l'une en juin et l'autre en décembre 2023, permettant au fonds de lever un montant total de 32.7 millions.

En résumé, les tendances du marché immobilier témoignent d'un secteur qui résiste face à un environnement plus difficile. Les fondamentaux en Suisse sont portés par une demande croissante due à une population en constante augmentation. Les projections futures vont dans le même sens, tandis que l'offre demeure modérée. Nous considérons l'année 2023 comme un défi qui met en lumière l'efficacité de notre équipe à adopter une stratégie proactive dans l'identification des opportunités, même dans une conjoncture économique qui montre une certaine atonie. 2024 s'annonce prometteuse, le marché anticipant une baisse des taux d'intérêts, ce qui suscite un regain d'intérêt des investisseurs pour les actifs immobiliers.



# Compartiment Swiss







# Rapport annuel 2023

## Chiffres clés

7

CHIFFRES RESUMES		31.12.2023	31.12.2022
Fortune totale – SWISS	CHF	521 387 721.91	495 093 004.19
Fortune nette – SWISS	CHF	354 193 716.20	334 920 591.88
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	506 694 000.00	480 394 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	1 270 000.00	1 300 000.00

PERFORMANCE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Depuis le lancement de la SICAV <sup>2</sup>
Comunus	17.77%	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	<b>0.28%</b>	<b>130.35%</b>
SXI Real Estate Funds Index <sup>1</sup>	4.18%	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	<b>5.03%</b>	<b>64.11%</b>

	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
<b>31.12.23</b>	<b>1 951 254</b>	<b>354 193 716.20</b>	<b>181.50</b>	<b>4.35</b>	<b>1.65</b>	<b>6.00</b>
31.12.22	1 771 841	334 920 591.88	189.00	3.40	4.60	8.00
31.12.21	1 503 745	282 422 907.03	187.80	2.25	0.25	2.50

Indices calculés selon la directive de l'AMAS	31.12.2023	31.12.2022
Taux de perte sur loyers	<b>1.70%</b>	2.98%
Coefficient d'endettement	<b>29.95%</b>	30.05%
Quote-part du passif exigible	<b>32.07%</b>	32.35%
Marge EBIT	<b>62.92%</b>	56.86%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sup>REF</sup> (GAV)) <sup>3</sup>	<b>0.87%</b>	0.99%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (NAV))	<b>1.30%</b>	1.50%
Rendement des fonds propres « Return on Equity »	<b>0.46%</b>	3.26%
Coefficient de distribution <sup>4</sup>	<b>99.77%</b>	100.76%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital (ROI))	<b>0.69%</b>	1.67%
Agio/Disagio	<b>n/a</b>	n/a
Rendement de placement	<b>0.10%</b>	1.98%
Rendement de distribution	<b>3.31%</b>	4.23%

<sup>1</sup> L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds TR englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

<sup>2</sup> du 08.04.2013 au 31.12.2023 (performance cumulative).

<sup>3</sup> Quote-Part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) ne peut être appliqué

<sup>4</sup> Le coefficient de distribution ne prend pas en compte les gains réalisés. Il serait de 80.81% (2023) et 44.10% (2022) s'ils étaient pris en compte.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.



# Rapport annuel 2023

## 8 Résultats financiers

### Performance financière

Le fonds a clos l'exercice avec une fortune totale de CHF 521 millions (+5.3%) et une fortune nette de CHF 354 millions (+5.8%).

Les revenus locatifs sont en nette progression et atteignent CHF 19.8 millions à fin 2023, contre CHF 16.2 en 2022 (+22.3%). Les charges restent maîtrisées avec une hausse de CHF 0.9 million (+8.1%) qui s'explique essentiellement par la hausse des charges d'intérêts.

Le résultat net de l'exploitation du portefeuille d'immeubles (hors participation des souscripteurs aux revenus courus) est ainsi en hausse de 55.3% et atteint CHF 7.6 millions.

À ce chiffre, s'ajoute la participation des souscripteurs aux revenus courus, qui s'élève à CHF 0.9 million en 2023, en baisse par rapport à 2022 (CHF 4.1 millions). Le résultat net 2023 s'élève ainsi à CHF 8.5 millions et représente un rendement sur le résultat immobilier de 2.40%.

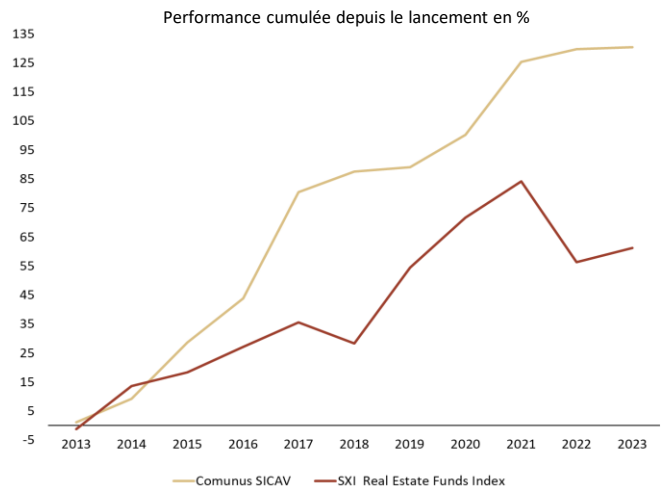
La marge EBIT est en hausse et atteint 62.9% en 2023 (56.86% en 2022).

Ces performances positives découlent essentiellement de la gestion active du portefeuille (achat-vente) permettant d'augmenter le rendement brut du portefeuille à 4.39%. La réduction du taux de vacance ainsi que la diminution des coûts de gestion impactent également de manière positive le résultat 2023.

Les ventes effectuées par Comenus en 2023 (4 immeubles et 5 lots) ont permis de générer des gains réalisés de CHF 6.0 millions (net d'impôts). En l'ajoutant au résultat net, le résultat réalisé calculé s'élève à CHF 14.5 millions en 2023, soit 4.1% de rendement.

Ces résultats permettent la distribution d'un dividende de CHF 6.0 par action, pour un rendement de distribution de 3.3%. Le coefficient de distribution s'élevant à 80.8%, un montant de CHF 2.8 millions vient s'ajouter aux réserves, qui s'élèvent désormais à CHF 20.9 millions et qui pourront être utilisées dans les prochains exercices en cas de besoin.

Finalement, l'augmentation des taux d'escomptes utilisés par les experts dans les évaluations des immeubles a eu un impact limité sur le portefeuille. En effet, la hausse des états locatifs, faisant suite aux deux hausses du taux de référence hypothécaire et l'avancée de projets de développement, ont permis de démontrer la résilience du fonds dans un contexte économique difficile.





# Rapport annuel 2023

## Rapport d'activité – Acquisitions & Ventes

9

### Acquisitions 2023

Acquis à terme en décembre 2022, l'immeuble au chemin de la Batelière 4, à Lausanne, a été transféré dans le portefeuille au 1er février 2023.

Composé de 11 logements avec une typologie allant de 3 pièces à plus de 5 pièces et d'une surface commerciale de 235m<sup>2</sup>. Ce bâtiment jouit d'une situation très bonne. À proximité du théâtre de Vidy, le bâtiment se situe à moins d'un kilomètre de toutes les commodités. Avec un revenu locatif actuel de CHF 480'693, la stratégie visée avec ce bien est de vendre les appartements en propriété par étage, au fur à mesure que les baux arrivent à terme, afin de réaliser une plus-value importante sur le prix de revient d'achat. Les trois premiers lots ont été vendus en janvier 2024.

La seconde transaction, réalisée le 3 juillet 2023, concerne un immeuble localisé à la Rue de Lausanne 71/73/Clos 6 à Renens. Cet immeuble possède 72 appartements avec 3 typologies principales : 2.5 pièces, 3.5 pièces et 4.5 pièces. L'immeuble est doté de 3 surfaces commerciales ainsi qu'un bureau et des dépôts. L'adresse se situe à proximité des commerces et offre une accessibilité immédiate aux transports publics, avec un arrêt de bus et des gares CFF à moins de 1.4 km. Le quartier bénéficiera à l'horizon 2026, d'une mobilité accrue avec l'implémentation du futur tracé du tram. La stratégie pour cet investissement est de rénover les appartements au fil des rotations des locataires afin de bénéficier de la réserve locative estimée à 22.3%. Actuellement, il permet au fonds de percevoir des revenus locatifs de CHF 1.74 millions pour un prix d'achat de CHF 36.5 millions, soit un rendement brut de 4.8%.

Un objet supplémentaire, situé à Genève au quai Capo d'Istria 13 a rejoint le portefeuille en fin d'année. Cette acquisition s'aligne également sur la même stratégie. La réserve locative est très importante, avec un écart entre loyer actuel et loyer de marché qui atteint les 52.4%. Avec un taux de vacance nul et une situation idéale en bordure de l'Arve, cet immeuble résidentiel est composé de 24 appartements dotés de grandes surfaces (total de 2000m<sup>2</sup>) et d'espaces extérieurs.

Les appartements, majoritairement des 4 pièces, sont très bien desservis en termes de transports publics et de commodités, avec l'Hôpital Universitaire de Genève, divers commerces et restaurants à proximité. L'immeuble a été acquis au prix de CHF 13.9 millions, pour un état locatif de CHF 554'269, soit un rendement brut de 4.0%.

En dernier lieu, l'acquisition à terme d'un immeuble mixte, situé à l'avenue du Simplon 50 au cœur de Vevey, pour CHF 14.5 millions a été effectuée. Cet immeuble, acquis avec un rendement brut de 5.5%, comporte un potentiel de réaffectation des surfaces de bureaux en appartements.

Ces acquisitions démontrent la capacité à identifier des propriétés offrant des avantages uniques. Les localisations stratégiques ainsi que les réserves locatives de ces immeubles constituent des atouts indéniables pour la création de valeur au sein du fonds.



Quai Capo D'Istria 13, GENÈVE



# Rapport annuel 2023

## 10 Rapport d'activité – Acquisitions & Ventes

### Ventes 2023 - Immeubles

La gestion active du portefeuille a été démontrée par la vente stratégique de plusieurs immeubles. La vente d'objets du portefeuille est toujours entreprise dans le but d'acquérir de nouveaux objets afin d'accroître le rendement global du portefeuille.

L'immeuble situé au 9 Alte Landstrasse à Oberrieden, faisant partie d'un parc d'immeubles acquis en 2021, a été cédé pour CHF 4.15 millions. La décision de le vendre a été motivée par le fait que son emplacement ne correspondait pas à la stratégie, axée principalement sur l'arc lémanique. Pour les mêmes motifs, l'adresse sis Friedhofstrasse 16-15 à Birsfelden a été vendue pour CHF 6.85 millions. Ces deux ventes ont permis de réaliser un gain de 7% sur le prix de revient total.

Parmi les diverses transactions réalisées en 2023, la vente de la propriété située au 26-28 Eysins à Nyon se distingue en enregistrant un bénéfice de 28% par rapport au prix de revient d'achat. Le bien acquis en 2015 pour CHF 15.0 millions a été rénové en 2021-2022 et a trouvé preneur, au prix de CHF 22.5 millions en septembre dernier.

La quatrième cession de l'année 2023 concerne l'immeuble sis Centre 32 à Corminboeuf, dans le canton de Fribourg. La taille de cet immeuble ne correspondant plus au volume minimum des investissements, il a été cédé au prix de CHF 2.8 millions (prix d'acquisition de 2.57 millions).

Toujours dans l'optique d'améliorer la qualité du portefeuille dans son ensemble, la SICAV a signé la vente à terme (prévue en 2024) de l'immeuble commercial situé à la Place Bel-Air 8 à Nyon. Le prix de vente s'élève à CHF 10.0 millions, soit au-dessus de sa valeur de marché de CHF 9.6 millions déterminée par l'expert avant la clôture 2023. La réserve locative étant déjà exploitée, tout le potentiel de valorisation de l'immeuble était déjà atteint.

**CHF 507 964 000**

*Valeur vénale du  
portefeuille*

**CHF 19 817 712**

*Revenus locatifs  
facturés<sup>1</sup>*

**4.39%**

*Rendement brut du  
portefeuille<sup>2</sup>*

<sup>1</sup>Les revenus locatifs indiqués incluent les loyers facturés pour les immeubles détenus seulement une partie de l'année.

<sup>2</sup>Le rendement de 4.39% est sans prendre en compte les immeubles en PPE destinés à la vente.



# Rapport annuel 2023

## Rapport d'activité – Acquisitions & Ventes

### Ventes 2023 - Lots en propriété par étage (PPE)

La vente des lots en propriété par étage a été dynamique, démontrant la résilience du marché des appartements en PPE.

Deux appartements, chacun accompagné d'un box, ont fait l'objet d'une transaction signée en 2023 au chemin de Blonay 2 à Vevey. Leur réalisation aura lieu en 2024, pour un montant total de CHF 2.7 millions. Il s'agit des premiers lots vendus de cet immeuble, classé aux monuments historiques et qui a fait l'objet d'une rénovation et transformation en lot PPE, en collaboration avec la ville de Vevey.

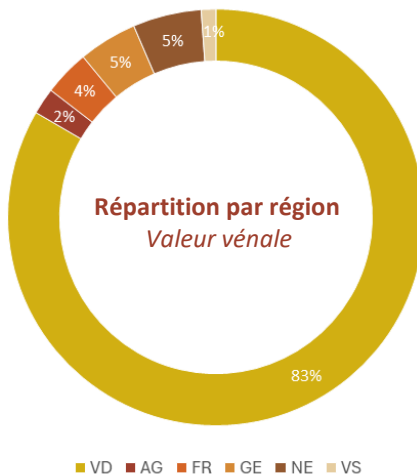
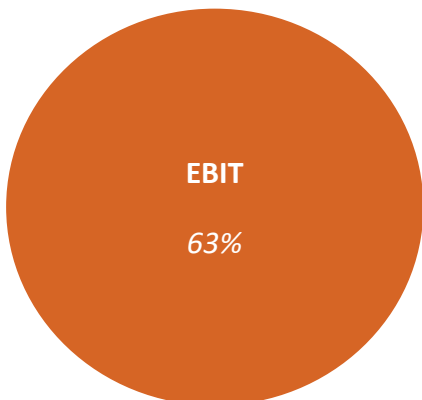
Deux autres appartements ont été cédés à Montreux, à la rue du Centre 1. La vente d'un lot a été conclue en 2023 pour un montant de CHF 770'000, tandis que la réalisation de la vente du second, d'un montant de CHF 980'000, est agendée à 2024. Il ne reste plus qu'un seul lot à vendre pour cet objet.

À l'adresse Avenue du Mont-d'Or 33 à Lausanne, immeuble actuellement loué, 2 lots se sont libérés et ont été vendus en fin d'année 2023 ainsi que deux places de parc extérieures, pour un prix total de CHF 2.58 millions.

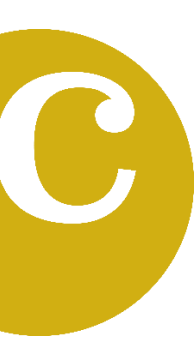
La vente de 4 lots a été signée (3 appartements et 1 atelier artisanal) au Boulevard St-Martin 15 à Vevey ainsi que 3 places de parc extérieures. Le total de la vente se chiffre à CHF 3.07 millions, dont CHF 0.84 million seront réalisés en juin 2024. Il ne reste plus qu'un seul lot à vendre pour cet objet.

La fin de l'année 2023 a été marquée par la signature de la vente de trois appartements accompagnés de deux garages, de quatre places de stationnement intérieures et 2 places extérieures, à l'adresse du Chemin de la Batelière 4 à Lausanne. Le transfert de propriété de ces lots a eu lieu le 3 janvier 2024, pour un montant de CHF 6.2 millions. L'intérêt pour l'acquisition de lots dans cet immeuble, acquis en 2023 et composé de douze appartements, a rencontré un vif succès.

La vente des lots se fait en toute transparence avec les locataires qui ont la possibilité d'acquérir les appartements qu'ils occupent à prix préférentiel. En aucun cas, les locataires ne sont expulsés de leur logement.







# Rapport annuel 2023

## 12 Rapport d'activité – Rénovations & Projets de développement

### Rénovations

La rénovation des appartements est systématique lors de la rotation des locataires. Elle permet d'augmenter la qualité des logements offerts sur le marché ainsi que les revenus locatifs.

En 2023, l'équipe de gestion a mené à bien la rénovation complète de 6 appartements. Le coût global des travaux s'élève à CHF 340'000 et la rentabilité moyenne de ces interventions est estimée à 18%. Après la période légale de blocage des loyers, une augmentation moyenne de 114% sera appliquée aux baux bénéficiant de ces améliorations. En complément de ces rénovations, des travaux de rénovation partielle sur 7 appartements ont été entrepris afin d'améliorer la qualité de vie des locataires.

### Projets de développement

#### Lausanne – Chemin de Montolivet 19

Soutenu par la ville de Lausanne, le nouveau plan d'affectation du site de Mont-Olivet sera mis à l'enquête publique durant le premier semestre 2024. La réaffectation du site en zone résidentielle, comprend la construction de deux nouveaux immeubles et la rénovation des immeubles existants. Les immeubles seront majoritairement vendus en lots PPE.

Le Projet se veut innovant avec une prise en compte des aspects économiques, sociétaux et environnementaux. La priorité a été donnée au maintien et à la préservation du patrimoine naturel du site ainsi qu'à l'amélioration de la perméabilité piétonne sur le site et la création d'un nouvel accès pour la mobilité douce.

Projet de développement – Chemin de Montolivet 19, LAUSANNE





# Rapport annuel 2023

## Rapport d'activité – Rénovations & Projets de développement

13

### Projets de développement

#### Lausanne – Immeuble sis Chemin de Boston 25

Cet objet est situé dans un quartier de Lausanne en plein développement. Acquis début 2022, en mauvais état général, d'importants travaux sont prévus ainsi que la réaffectation du 3ème étage en 5 appartements ce qui permettra une augmentation de l'état locatif de 22.4%.

L'objectif des travaux est non seulement la rénovation énergétique de l'immeuble (isolation périphérique, réfection de la toiture, remplacement des fenêtres, installation de panneaux photovoltaïques) mais également de contribuer à l'assainissement et à la valorisation du quartier. La demande de permis de construire a été déposée auprès de la ville de Lausanne en début d'année 2024.

#### Thônex - Immeuble sis Rue du Genève 140

Situé dans un quartier animé de Thônex en périphérie de Genève, les travaux prévoient la surélévation de l'immeuble qui permettra de générer un rendement brut de 5.8%. La réfection de la façade, la création de balcons et loggias pour améliorer le confort des habitants, l'isolation de la toiture et d'autres plus-values énergétiques sont aussi prévues. La procédure d'appel d'offres pour la réalisation des travaux de valorisation de cet objet a débuté début juillet 2023 et le permis de construire est en cours d'obtention.

#### Vevey Immeuble sis Chemin du Dévin 1-3-5

Le permis de construire a été délivré pour la rénovation des 22 logements actuellement vacants afin de les remettre rapidement à disposition du public. Le réaménagement des espaces verts, en collaboration avec la ville est également prévu ainsi que la suppression de plusieurs places de parc pour permettre la création d'une aire de jeux, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants. Les travaux ont débuté en janvier 2024.



Projet de développement – Chemin de Boston 25, LAUSANNE



# Rapport annuel 2023

## 14 Rapport d'activité – L'approche durable

En Suisse, l'immobilier représente près de 40% de la consommation finale d'énergie selon l'Office fédéral de l'énergie (OFEN).

En réponse aux objectifs de la Confédération, visant à réduire drastiquement les émissions du parc immobilier d'ici 2050, l'AMAS a émis plusieurs directives et recommandations pour un asset management durable par le biais, notamment, de la publication d'indices environnementaux visant à accroître la transparence vis-à-vis des investisseurs.

Comunus SICAV n'a pas pour mission d'effectuer des investissements qualifiés de durables mais demeure consciente de l'impact significatif de l'immobilier sur les enjeux mondiaux liés à l'écologie.

Ce rapport annuel intègre pour la première fois, la publication de ces indicateurs pour contribuer à l'établissement d'un référentiel dans l'industrie immobilière pour assurer une uniformité sur le marché. Les informations sont fournies concernant le taux de couverture, le mix énergétique, la consommation d'énergie, l'intensité énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers du portefeuille.

### Une mise en œuvre dynamique et collaborative

Comunus a mandaté en 2022 la société Wüest & Partner AG pour réaliser une analyse exhaustive de la situation durable du parc immobilier afin de déterminer les investissements à effectuer pour réduire les émissions et la consommation énergétique.

Suite à cette analyse, les budgets pour les rénovations des immeubles ont été adaptés et prennent désormais en compte les rénovations énergétiques, tant au niveau de l'enveloppe du bâtiment qu'au niveau du système de production de chaleur.

Durant l'année 2023, les données réelles de consommation pour le chauffage, l'eau, ainsi que l'électricité des espaces communs ont été récoltées auprès des régies partenaires via les factures de consommation.

Ces données sont désormais disponibles sur une base annuelle et permettront de mesurer les progrès du portefeuille pour réduire les émissions à travers le temps.

Avec un taux de couverture de 80%, ces données fournissent, à ce jour, une base transparente pour le marché et les investisseurs.

### Répondre aux attentes des investisseurs par la formation continue

En parallèle, l'équipe de gestion a pour objectif de se doter des compétences nécessaires à la gestion durable des immeubles. La formation continue dans ce domaine est encouragée. Des sessions sur la thématique de la rénovation énergétique des bâtiments, mettant particulièrement l'accent sur les écueils rencontrés lors de ce processus, sont organisées avec les partenaires de Comunus. En effet, les propriétaires d'immeubles en Suisse devront se conformer aux actuelles et futures réglementations sur les rénovations énergétiques des bâtiments pour répondre aux objectifs ambitieux de la stratégie 2050.

Il est important de souligner que bien que ces objectifs ne confèrent pas à Comunus SICAV le statut d'entité durable selon la loi. Aucun élément dans le règlement de placement ne définit une allocation minimale dans ce type d'investissement.

L'approche de la SICAV reste centrée sur l'intégration progressive de pratiques durables, représentant à la fois, un défi et une opportunité pour Comunus.





# Rapport annuel 2023

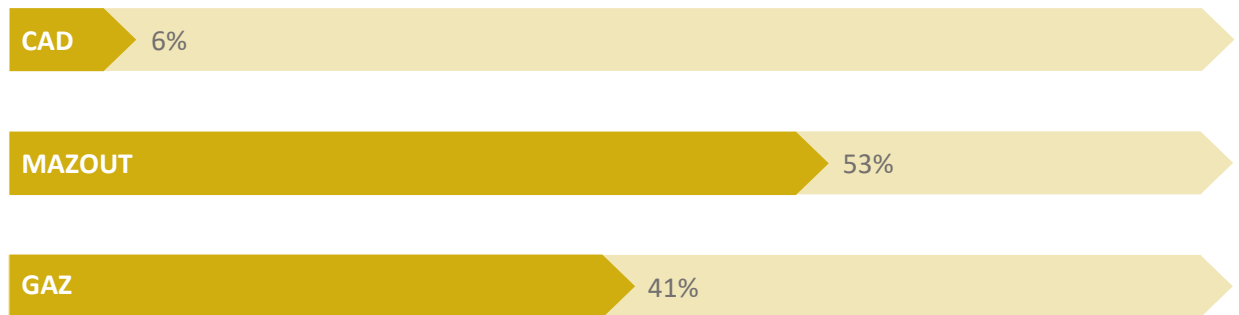
## Rapport d'activité – L'approche durable

### Type de consommation énergétique des biens immobiliers Comunus SICAV

Le mix énergétique actuel du parc immobilier\* (en pourcent) se présente de la manière suivante :

#### Sources d'énergie pour le chauffage des actifs Comunus (31.12.2023)

\*sont inclus les immeubles existants



### Aperçu du fonds

Les chiffres de la consommation énergétique et des émissions de CO2 pour la période sous revue sont les suivants :

Chiffres sur l'énergie et les émissions*	31.12.2023
Surface de référence énergétique (m <sup>2</sup> )*	78 394
Consommation d'énergie : électricité des communs, chaleur, ecs (mwh)	11 027
Intensité énergétique (kwh/m <sup>2</sup> )	141
Emissions (kgco <sub>2</sub> eq) – scope 1 et 2	1 944 954
Intensité des émissions (kg co <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	24.8

Les chiffres sur l'énergie et les émissions n'ont pas été audités.

\*Sont exclus les immeubles en cours de transformation/les transactions en cours d'année/terrain/immeubles constitués en PPE

\*Selon taux de couverture à 80%





# Rapport annuel 2023

## 16 COMPARTIMENT SWISS – Compte de fortune (au 31.12.)

<b>ACTIFS</b>	<b>2023 CHF</b>	<b>2022 CHF</b>
Avoirs à vue	1 410 570.39	598 467.49
Immeubles d'habitation	167 476 000.00	198 245 000.00
Immeuble d'habitation en PPE	39 373 000.00	15 345 000.00
Immeubles à usage commercial	210 862 000.00	219 572 000.00
Immeubles à usage mixte	88 983 000.00	47 232 000.00
Terrains à bâtir	1 270 000.00	1 300 000.00
Total des immeubles	507 964 000.00	481 694 000.00
Autres actifs	12 013 151.52	12 800 536.70
<b>FORTUNE TOTALE</b>	<b>521 387 721.91</b>	<b>495 093 004.19</b>

### **PASSIFS**

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	89 018 367.30	92 576 719.30
Autres engagements à court terme	10 260 131.79	8 602 245.13
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	63 091 500.00	52 171 500.00
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS</b>	<b>162 369 999.09</b>	<b>153 350 464.43</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	359 017 722.82	341 742 539.76
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-4 824 006.62	-6 821 947.88
<b>FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE</b>	<b>354 193 716.20</b>	<b>334 920 591.88</b>

### **VARIATION DE LA FORTUNE NETTE**

Fortune nette au début de la période comptable	334 920 591.88	282 422 907.03
Distribution	-14 174 728.00	-3 759 362.50
Solde des mouvements d'actions	31 746 148.66	45 556 008.47
Résultat total	1 701 703.66	10 701 038.88
<b>FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE</b>	<b>354 193 716.20</b>	<b>334 920 591.88</b>

### **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION À LA FIN DE LA PÉRIODE COMPTABLE</b>	<b>181.50</b>	<b>189.00</b>





# Rapport annuel 2023

## COMPARTIMENT SWISS – Compte de résultat (01.01 – 31.12)

17

	2023 CHF	2022 CHF
<b>REVENUS</b>		
Revenus locatifs	19 502 579.88	15 959 474.53
Autres revenus locatifs	315 132.16	248 525.37
Participation des souscripteurs aux revenus courus	945 035.85	4 080 968.71
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>20 762 747.89</b>	<b>20 288 968.61</b>
<b>CHARGES</b>		
Intérêts hypothécaires	2 787 395.62	1 224 749.08
Autres intérêts passifs	3 841.25	2 682.48
Entretien et réparations	761 633.63	605 956.03
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôts)	2 101 049.54	1 979 159.20
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	914 344.98	805 209.40
Impôts directs	1 975 277.52	2 527 923.81
Frais d'estimation	90 846.55	74 038.75
Frais d'audit	124 082.00	99 763.90
Frais bancaires	22 368.25	25 883.95
Autres charges	114 415.95	299 300.35
Rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneur	2 890 000.00	3 394 956.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	345 143.39	245 648.55
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	125 150.00	54 265.15
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12 255 548.68</b>	<b>11 339 536.65</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>8 507 199.21</b>	<b>8 949 431.96</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés	5 980 529.33	23 198 424.80
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>14 487 728.54</b>	<b>32 147 856.76</b>
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-12 786 024.88	-21 446 817.88
<b>RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>1 701 703.66</b>	<b>10 701 038.88</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Résultat réalisé	14 487 728.54	32 147 856.76
Report de l'exercice précédent	18 115 953.50	142 824.74
Report revenus immobiliers	27 232.92	72 931.21
Report gain en capital	18 088 720.58	69 893.53
<b>RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI</b>	<b>32 603 682.04</b>	<b>32 290 681.50</b>
Distribution revenus immobiliers	8 487 954.90	6 024 259.40
Distribution gain en capital	3 219 569.10	8 150 468.60
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>20 896 158.04</b>	<b>18 115 953.50</b>



# Rapport annuel 2023

18

## COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES D'HABITATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut <sup>1</sup>
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	14 281 382.36	18 780 000.00	773 242.65	4.1%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	23 970 612.84	39 470 000.00	1 454 563.15	3.8%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 120 527.25	5 156 000.00	229 822.00	4.5%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey <sup>2</sup>	10 891 305.40	11 880 000.00	394 110.00	5.0%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 787 940.83	10 450 000.00	463 779.50	4.7%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 214 865.10	9 180 000.00	412 859.50	4.7%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 279 582.75	9 350 000.00	423 684.00	4.6%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 477 625.65	10 490 000.00	461 843.15	4.4%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 751 309.25	5 769 000.00	261 432.50	4.9%
Rue de Genève 140, Thônex	8 464 636.10	8 084 000.00	317 584.50	4.0%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 121 688.50	10 620 000.00	367 075.50	3.5%
Route Neuve 81, Ecublens	8 608 657.65	7 847 000.00	265 445.50	3.4%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 084 421.90	5 370 000.00	241 405.40	4.5%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 764 135.00	15 030 000.00	19 500.00	3.7%

IMMEUBLES À USAGE MIXTE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut <sup>1</sup>
Place de la Gare 2-4, Renens	6 870 289.92	8 935 000.00	361 931.05	4.0%
Route du Simplon 22, Paudex	4 462 131.30	4 751 000.00	186 443.33	3.7%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 585 427.40	8 475 000.00	372 284.00	4.4%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 094 307.30	8 831 000.00	441 945.57	5.0%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 372 391.85	10 580 000.00	476 429.25	4.6%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 541 439.29	39 490 000.00	835 210.00	4.4%
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 716 984.90	7 921 000.00	335 755.50	5.0%

TERRAINS À BÂTIR	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut <sup>1</sup>
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 866 620.65	1 270 000.00	n/a	n/a

<sup>1</sup> Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).

<sup>2</sup> Immeuble détenu par Le Cottage C SA, Montreux. Société Immobilière détenue à 100% par Comunos SICAV.



# Rapport annuel 2023

## COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

19

IMMEUBLES D'HABITATION EN PPE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut <sup>1</sup>
Avenue de Blonay 2, Vevey	6 711 707.42	7 251 000.00	n/a	n/a
Rue du Centre 1, Montreux	1 914 505.44	1 613 000.00	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	927 654.95	1 944 000.00	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	6 067 978.68	7 885 000.00	n/a	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	18 650 827.00	20 680 000.00	n/a	n/a

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut <sup>1</sup>
Chemin de Crétanoux 2, Vich	9 220 909.57	7 980 000.00	381 972.00	4.9%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	19 839 925.92	31 230 000.00	1 248 499.82	3.9%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	51 961 061.40	54 650 000.00	2 118 557.56	3.9%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 045 479.80	5 702 000.00	298 066.50	5.3%
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis <sup>2</sup>	2 043 719.62	2 407 000.00	110 000.00	5.0%
Route de Brent 32, Blonay	9 372 784.10	9 055 000.00	369 600.00	4.1%
Weite Gasse 14, Baden	11 206 164.32	10 420 000.00	405 710.25	4.5%
Allée du Communet 20, Gland	21 851 282.90	21 610 000.00	940 530.89	5.1%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 569 542.80	49 990 000.00	2 435 482.07	4.9%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 134 222.20	7 818 000.00	581 081.80	7.6%
Place Bel-Air 8, Nyon	9 884 655.10	10 000 000.00	451 422.90	4.8%

RÉCAPITULATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF
Immeubles d'habitation	149 818 690.58	167 476 000.00	6 066 847.35
Immeubles d'habitation en PPE	34 272 673.49	39 373 000.00	n/a
Immeubles à usage mixte	86 642 971.96	88 983 000.00	2 693 743.20
Immeubles à usage commercial	200 129 747.79	210 862 000.00	9 676 679.29
Terrains à bâtir	1 866 620.65	1 270 000.00	n/a
TOTAUX	472 730 704.47	507 964 000.00	18 437 269.84

Les locataires représentant plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm66) : Ecole Internationale St Georges SA.

<sup>1</sup> Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).

<sup>2</sup> Immeuble détenu par Le Cottage C SA, Montreux. Société Immobilière détenue à 100% par Comonus SICAV.



# Rapport annuel

## 2023

### 20 COMPARTIMENT SWISS – Liste des achats et des ventes d'immeubles

<b>ACHATS DE LA PERIODE</b>	Prix d'achat CHF
Rue de Lausanne 71/73 et Clos 6 à 6c, Renens	36 510 000.00
Quai Capo d'Istria 13, Genève	13 895 000.00
<b>TOTAL DES ACHATS</b>	<b>50 405 000.00</b>
<b>ACHATS À TERME (avec transfert après le 31.12.2023)</b>	Prix d'achat CHF
Rue du Simplon 50, Vevey	14 500 000.00
<b>TOTAL DES ACHATS À TERME</b>	<b>14 500 000.00</b>
<b>OBJETS ACQUIS ET VENDUS EN 2022 (Transférés durant l'exercice)</b>	Prix d'achat CHF
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	17 400 000.00
Boulevard St-Martin 15, Vevey lot PPE n°3 et une place de parc extérieure	1 555 000.00
<b>TOTAL DES IMMEUBLES TRANSFÉRÉS</b>	<b>18 955 000.00</b>
<b>VENTES DE LA PÉRIODE</b>	Prix de vente CHF
Chemin d'Eysins 26-28, Nyon	22 500 000.00
Rue du Centre 32, Corminboeuf	2 800 000.00
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	4 150 000.00
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 850 000.00
Boulevard Saint-Martin 15, Vevey - Lots PPE n°1, 4 et 2 places de parc	2 227 000.00
Rue du Centre 1, Montreux, lot n°1	770 000.00
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne, lots n°2, 5 et 2 places de parc	2 575 000.00
<b>TOTAL DES VENTES</b>	<b>41 872 000.00</b>
<b>VENTES À TERME (avec transfert après le 31.12.2023)</b>	Prix de vente CHF
Boulevard St-Martin 15, Vevey, lot PPE n°6, Box A et 1 place de parc	840 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne, lots n°5, 7, 9, local commercial n°11, 2 dépôts et 4 places de parc	6 200 000.00
Rue du Centre 1, Montreux, lot n°11 et 1 place de parc	980 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey, lots n°3, 6 et 2 boxes	2 680 000.00
Place Bel-Air 8, Nyon	10 000 000.00
<b>TOTAL DES VENTES À TERME</b>	<b>20 700 000.00</b>
<b>VENTES À TERME (contractées après le 31.12.2023)</b>	Prix de vente CHF
Avenue de Blonay 2, Vevey, lots n°1, 2, 5 et 3 boxes	3 735 000.00
Place d'Armes 6, Châtel St-Denis	2 550 000.00
Boulevard St-Martin 15, Vevey, cave n°8	25 000.00
<b>TOTAL DES VENTES À TERME</b>	<b>6 310 000.00</b>



# Rapport annuel 2023

## COMPARTIMENT SWISS – Détail des dettes hypothécaires

21

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Échéance à moins d'1 an
691 867	2.72%	Saron	31.03.2024
972 500	2.40%	Saron	31.03.2024
1 800 000	2.04%	Fixe	18.06.2024
7 469 000	2.16%	Saron	31.03.2024
12 500 000	2.15%	Saron	31.03.2024
14 050 000	2.15%	Saron	31.03.2024
16 050 000	2.15%	Saron	31.03.2024
17 485 000	2.15%	Saron	31.03.2024
18 000 000	2.15%	Saron	31.03.2024
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance entre 1 et 5 ans
10 000 000	1.27%	Fixe	30.07.2025
2 784 000	2.50%	Fixe	16.11.2025
4 850 000	0.50%	Fixe	24.12.2025
1 507 500	1.95%	Fixe	23.11.2026
5 645 000	0.71%	Fixe	31.07.2027
10 000 000	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000	2.25%	Fixe	03.09.2028
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance après 5 ans
4 850 000	0.75%	Fixe	24.12.2031
13 455 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
<b>Total des dettes CHF</b>	<b>152 109 867.30</b>	<b>1.89% (taux moyen pondéré)</b>	

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES REMBOURSÉES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date de remboursement
4 000 000	1.87%	07.04.2023
2 800 000	1.87%	07.04.2023
2 000 000	1.88%	16.06.2023
8 000 000	1.88%	16.06.2023
14 000 000	1.88%	16.06.2023
9 000 000	1.75%	06.09.2023
2 650 000	1.95%	04.09.2023
4 850 000	2.16%	04.09.2023
4 500 000	2.16%	04.09.2023
3 000 000	2.15%	11.10.2023
1 800 000	2.40%	29.12.2023

## MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan totalisent un montant de CHF 14'500'000 pour des acquisitions à terme d'immeuble.





# Rapport annuel 2023

22

## COMPARTIMENT SWISS – Informations sur le taux effectif des rémunérations, frais accessoires

<b>COMMISSIONS VERSÉES AU COMPARTIMENT ENTREPRENEUR</b>		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§19 Règlement de placement	2.20%	0.55%
Pour la commission d'émission	§18 Règlement de placement	4.00%	0%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§19 Règlement de placement	3.00%	1.99% <sup>1</sup>
Pour la commission de rachat	§18 Règlement de placement	3.00%	n/a
Pour l'administration des immeubles	§19 Règlement de placement	6.00%	3.95%
Pour les démarches lors de constructions, rénovations et transformations	§19 Règlement de placement	5.00%	1.37% <sup>2</sup>
<b>COMMISSIONS VERSÉES À DES TIERS</b>		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission d'émission	§18 Règlement de placement	4.00%	0.15%
Pour la garde de la fortune, la prise en charge du trafic des paiements et les autres tâches de la banque dépositaire	§19 Règlement de placement	0.35%	0.06%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§19 Règlement de placement	1.00%	0.50%
Pour la gestion des immeubles	§19 Règlement de placement	6.00%	3.5%-4.25%



Rue du Centre 1, MONTREUX

<sup>1</sup> La commission varie de 0% à 3% par transaction.

<sup>2</sup> La commission varie de 0% à 5% pour les travaux effectués sur les immeubles.



# Rapport annuel 2023

## Parc immobilier

23

### Immeubles résidentiels



Adresse	Vevey, Rue Aimé-Steinlen 3-5-7 (VD)	Lausanne, Boulevard de Grancy 2 (VD)	Ecublens, Chemin de Veilloud 17 (VD)	Vevey, Chemin du Dévin 1-3-5 (VD)
Année de construction	1900	1930	1965	1933
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 25   IE 140	Mazout   CO <sub>2</sub> 26   IE 106	Mazout   CO <sub>2</sub> 27   IE 113	Gaz   CO <sub>2</sub> 30   IE 168
Etat locatif théorique	CHF 771 612	CHF 1 482 936	CHF 373 008	CHF 593 160
Valeur vénale	CHF 18 780 000	CHF 39 470 000	CHF 10 620 000	CHF 11 880 000
Taux de rendement brut	4.1 %	3.8 %	3.5 %	5.0 %



Adresse	Bex, Route de l'Arche 20-22 (VD)	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)	Yvonand, Grand'Rue 31 (VD)	Bulle, Rue de la Berra 52-54 (FR)
Année de construction	1964	1969	1805	2004
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 25   IE 86	Mazout   CO <sub>2</sub> 36   IE 158	Mazout   CO <sub>2</sub> 36   IE 143	Mazout   CO <sub>2</sub> 23   IE 93
Etat locatif théorique	CHF 487 044	CHF 266 148	CHF 244 320	CHF 462 996
Valeur vénale	CHF 10 450 000	CHF 7 847 000	CHF 5 370 000	CHF 10 490 000
Taux de rendement brut	4.7 %	3.4 %	4.5 %	4.4 %



Adresse	Fribourg, Impasse de la Forêt 8-10-10a (FR)	La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21-25 (NE)	Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)
Année de construction	1955	1961	1970	1973
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 43   IE 176	CAD   CO <sub>2</sub> 9   IE 251	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> 27   IE 110
Etat locatif théorique	CHF 231 492	CHF 429 804	CHF 320 916	CHF 280 548
Valeur vénale	CHF 5 156 000	CHF 9 180 000	CHF 8 084 000	CHF 5 769 000
Taux de rendement brut	4.5 %	4.7 %	4.0 %	4.9 %



Adresse	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47-51 (NE)	Quai Capo d'Istria 13, Genève (GE)
Année de construction	1964	1919
Affectation	Habitation	Habitation
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 28   IE 157	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 425 184	CHF 554 269
Valeur vénale	CHF 9 350 000	CHF 15 030 000
Taux de rendement brut	4.6 %	3.7 %



# Rapport annuel 2023

## 24 Parc immobilier

### Immeubles mixtes



Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Renens, Place de la Gare 2-4 (VD)
Année de construction	1954	1908
Affectation	Mixte	Mixte
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 30   IE 128	Gaz   CO <sub>2</sub> 18   IE 103
Etat locatif théorique	CHF 177 372	CHF 358 236
Valeur vénale	CHF 4 751 000	CHF 8 935 000
Taux de rendement brut	3.7 %	4.0 %



Adresse	Renens, Lausanne 71/73 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue Saint Roch 4 (VD)
Année de construction	1991	1993
Affectation	Mixte	Mixte
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> 23   IE 106
Etat locatif théorique	CHF 1 742 424	CHF 482 340
Valeur vénale	CHF 39 490 000	CHF 10 580 000
Taux de rendement brut	4.4 %	4.6 %



Adresse	Aigle, Rue Margencel 27, 29, 31 (VD)	Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34, 36, 38 (NE)
Année de construction	1988	1960
Affectation	Mixte	Mixte
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 31   IE 179	Mazout   CO <sub>2</sub> 28   IE 114
Etat locatif théorique	CHF 439 997	CHF 376 992
Valeur vénale	CHF 8 831 000	CHF 8 475 000
Taux de rendement brut	5.0 %	4.4 %



Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)
Année de construction	1990
Affectation	Commercial (développement en mixte)
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 24   IE 137
Etat locatif théorique	CHF 398 016
Valeur vénale	CHF 7 921 000
Taux de rendement brut	5.0 %



Place Bel-Air 8, Nyon





# Rapport annuel 2023

## Parc immobilier

### Immeubles commerciaux



Adresse	Clarens, St-Georges (VD)	Blonay, Route de Brent 32 (VD)	Vich, Chemin de Crétanoux 2 (VD)	Gland, Allée du Communet 20 (VD)
Année de construction	1900	1915	1985 / 2009	2014
Affectation	Commercial	Commercial (développement en PPE)	Commercial	Commercial
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 30   IE 200	Gaz   CO <sub>2</sub> 183   IE 24	Mazout/PAC   CO <sub>2</sub> 23   IE 122	CAD   CO <sub>2</sub> 2   IE 89
Etat locatif théorique	CHF 2 135 246	CHF 370 000	CHF 387 447	CHF 1 098 266
Valeur vénale	CHF 54 650 000	CHF 9 055 000	CHF 7 980 000	CHF 21 610 000
Taux de rendement brut	3.9 %	4.1 %	4.9 %	5.1 %



Adresse	Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1-9 (VD)	Nyon, Chemin de la Vuarpillière 3 (VD)	Nyon, Place Bel-Air 8 (VD)	Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)
Année de construction	1995	2017	1920	1990
Affectation	Commercial	Commercial	Commercial	Commercial
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> 7   IE 41	Gaz   CO <sub>2</sub> 25   IE 165	Mazout   CO <sub>2</sub> 26   IE 121
Etat locatif théorique	CHF 2 439 861	CHF 595 728	CHF 477 732	CHF 303 540
Valeur vénale	CHF 49 990 000	CHF 7 818 000	CHF 10 000 000*	CHF 5 702 000
Taux de rendement brut	4.9 %	7.6 %	4.8 %	5.3 %



Adresse	Châtel-St-Denis, Place d'Armes 6 (FR)	Baden, Weite Gasse 14 (AG)	Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)
Année de construction	1858	1965	1900 / 1948 / 1980
Affectation	Commercial	Commercial	Commercial (développement en PPE)
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> 33   IE 137	Mazout   CO <sub>2</sub> 30   IE 131
Etat locatif théorique	CHF 120 000	CHF 473 654	CHF 1 224 564
Valeur vénale	CHF 2 407 000	CHF 10 420 000	CHF 31 230 000
Taux de rendement brut	5.0 %	4.5 %	3.9 %

\*immeuble vendu en date du 15.01.2024



# Rapport annuel 2023

26

## Parc immobilier

### Immeubles d'habitation PPE et terrains



Adresse	Montreux, Rue du Centre 1 (VD)	Clarens, Rue du Lac 35-37 (VD)
Années de construction	1890	2017
Affectation	Lots PPE habitation pour vente	Terrain
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	-
Etat locatif théorique	n/a	-
Valeur vénale	CHF 1 613 000*	CHF 1 270 000
Taux de rendement brut	n/a	n/a



Adresse	Vevey, Avenue de Blonay 2 (VD)	Vevey, Boulevard Saint-Martin 15 (VD)
Années de construction	1840	1890
Affectation	Lots PPE habitation pour vente	Lots PPE habitation pour vente
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	n/a	n/a
Valeur vénale	CHF 7 251 000	CHF 1 944 000*
Taux de rendement brut	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Ch. de la Batelière 4 (VD)	Lausanne, Avenue du Mont-d'Or 33 (VD)
Années de construction	1982	1904
Affectation	Lots PPE habitation pour vente	Lots PPE habitation pour vente
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 21   IE 120	Mazout   CO <sub>2</sub> 35   IE 200
Etat locatif théorique	CHF 480 693	CHF 186 228
Valeur vénale	CHF 20 680 000	CHF 7 885 000*
Taux de rendement brut	n/a	n/a

\*baisse de valeur en 2023 suite à la vente de plusieurs lots PPE

Rue Aimé Steinlen 3-5-7 / Byronne 8 / Coindet 8, VEVEY





# Compartment Entrepreneurs





# Rapport annuel 2023

## 28 COMPARTIMENT ENTREPRENEURS – Compte de fortune (au 31.12.)

	2023 CHF	2022 CHF
<b>ACTIFS</b>		
Trésorerie	388.41	16 016.63
Autres créances à court terme envers les tiers	39 054.44	35 065.37
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	2 970 828.21	6 119 084.40
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	3 009 830.54	6 170 166.40
Immobilisations financières	4 440 170.88	4 509 548.55
Immobilisations corporelles	1 263.23	2 276.14
Immobilisations incorporelles	50 173.97	89 588.53
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	4 491 608.08	4 601 413.22
TOTAL DES ACTIFS	7 501 879.14	10 771 579.62
<b>PASSIFS</b>		
Dettes résultant de l'achat de prestations de services	256 336.57	80 564.31
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	109 950.00
Passifs de régularisation	1 062 401.26	1 650 260.00
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	1 428 247.31	1 840 774.31
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	1 428 247.31	1 840 774.31
Capital-actions	1 500 000.00	1 500 000.00
Résultat reporté	1 390 305.31	1 389 937.36
Résultat de l'exercice	3 182 886.00	6 040 867.95
TOTAL DES FONDS PROPRES	6 073 191.31	8 930 805.31
TOTAL DES PASSIFS	7 501 879.14	10 771 579.62
<b>NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES</b>		
Situation en début d'exercice	15 000.00	15 000.00
Actions émises	0.00	0.00
Actions rachetées	0.00	0.00
SITUATION EN FIN DE PERIODE COMPTABLE	15 000.00	15 000.00
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION À LA FIN DE LA PÉRIODE COMPTABLE</b>	404.90	595.40

# Rapport annuel

## 2023

### COMPARTIMENT ENTREPRENEURS – Compte de résultat (01.01 – 31.12)

29

	2023 CHF	2022 CHF
<b>REVENUS</b>		
Rémunération réglementaire relative à la gestion des immeubles	2 890 000.00	3 394 934.85
Rémunération réglementaire relative aux transactions immobilières	2 213 093.00	4 776 269.00
Rémunération réglementaire relative à l'administration des immeubles	115 024.00	121 021.15
Rémunération réglementaire relative aux démarches lors de constructions, rénovations et transformations	70 346.00	0.00
Produits financiers des parties prenantes	70 766.85	11 206.45
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>5 359 229.85</b>	<b>8 303 431.45</b>
<b>CHARGES</b>		
Frais de personnel	1 556 103.15	988 096.58
Autres charges (Loyer, frais de bureau, assurances, Finma, IT)	297 945.18	461 461.16
Autres charges (Frais d'estimation et d'audit)	5 385.00	20 310.00
Autres charges (Honoraires consulting)	247 532.85	94 660.90
Correction de valeur sur immobilisations financières	69 377.67	450 954.86
Impôts directs	0.00	247 080.00
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 176 343.85</b>	<b>2 262 563.50</b>
<b>RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>3 182 886.00</b>	<b>6 040 867.95</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Résultat de l'exercice	3 182 886.00	6 040 867.95
Report de l'exercice précédent	1 390 305.31	1 389 937.36
<b>RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI</b>	<b>4 573 191.31</b>	<b>7 430 805.31</b>
Distribution	3 180 000.00	6 040 500.00
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>1 393 191.31</b>	<b>1 390 305.31</b>

#### **ACTIONNAIRES ENTREPRENEURS DÉTENANT PLUS DE 5% DES ACTIONS (SELON ART. 97 AL.5 OPC-FINMA)**

Marc-Henri Beausire  
Chemin des Chameilles  
Blonay  
Participation : 24.37%

Giordano Coletti  
Chemin Champ-Dodoz 13  
Blonay  
Participation : 10%

GF Participations SA  
Chailly-Montreux  
Participation : 23.25%

Summit Sàrl  
Blonay  
Participation : 15%

RBD Holding Sàrl  
Bulle  
Participation : 10%

#### **Principes d'évaluation des actifs**

Les immobilisations financières sont constituées d'actions cotées (SIX). Ces titres figurent au bilan à la valeur du marché.

#### **Rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneurs**

Jusqu'au 31 décembre 2021, la rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneurs était comptabilisée dans une seule commission globale. Dès 2022, la rémunération est ventilée selon la nature des revenus.

#### **Principes d'évaluation des risques**

Une analyse des risques est établie par le CFO et la responsable Compliance. Cette analyse est revue deux fois par année par le Conseil d'administration.

Aucune autre indication n'est nécessaire selon l'art. 959c CO.



# Compte global







# Rapport annuel 2023

## COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

31

### CHIFFRES RÉSUMÉS

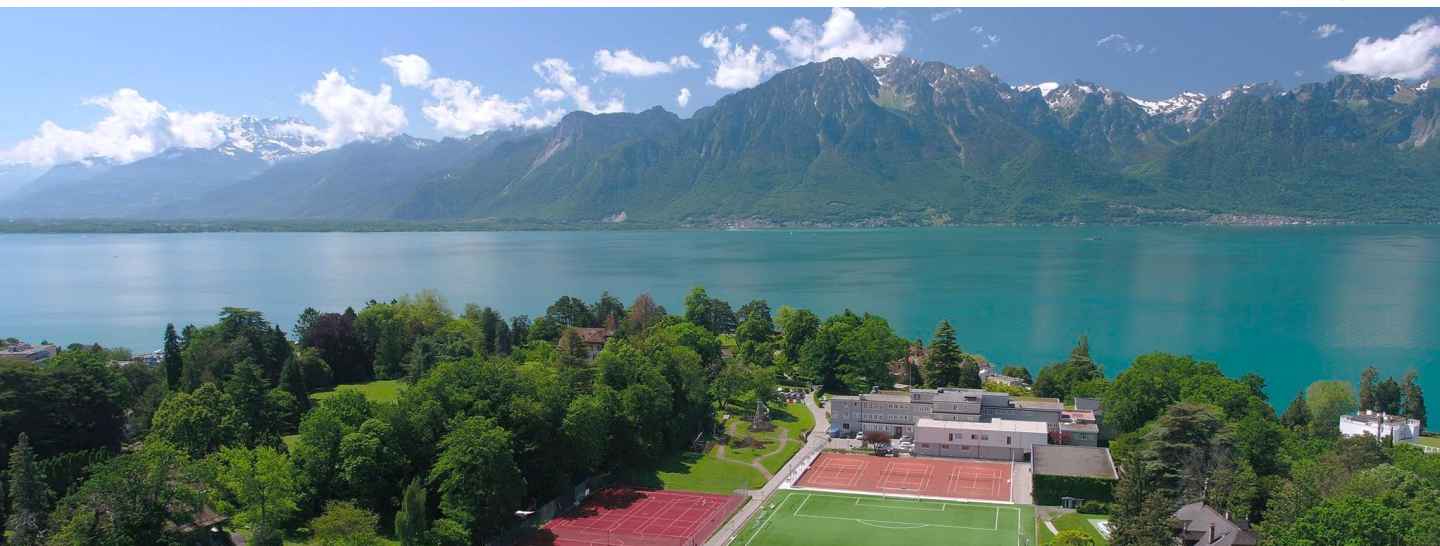
	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Fortune totale - SWISS	521 387 721.91	495 093 004.19
Fortune nette - SWISS	353 388 340.20	334 920 591.88
Valeur d'expertise des immeubles terminés - SWISS	506 694 000.00	480 394 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain) - SWISS	1 270 000.00	1 300 000.00
Fortune totale - ENTREPRENEURS	7 501 438.62	10 771 579.62
Fortune nette - ENTREPRENEURS	6 073 191.31	8 930 805.31

	Compartiment	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31/12/2023	Swiss	1 951 254	353 388 340.20	181.50	4.10	1.90	6.00
31/12/2023	Entrepreneurs	15 000	6 073 191.31	404.90	212.00	0.00	212.00
31/12/2022	Swiss	1 771 841	334 920 591.88	189.00	3.40	4.60	8.00
31/12/2022	Entrepreneurs	15 000	8 930 805.31	595.40	402.70	0.00	402.70
31/12/2021	Swiss	1 503 745	282 422 907.03	187.80	2.25	0.25	2.50
31/12/2021	Entrepreneurs	15 000	2 889 937.36	192.65	0.00	0.00	0.00

### NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES - SWISS

	31.12.2023	31.12.2022
Situation en début d'exercice	1 771 841	1 518 745
Actions émises	179 413	268 096
Actions rachetées	0	0
SITUATION EN FIN DE PERIODE COMPTABLE	1 951 254	1 771 841

Ecole St-Georges, CLARENS





# Rapport annuel

## 2023

32

### COMPTE GLOBAL DE LA SICAV – Compte de fortune (au 31.12.)

	2023 CHF	2022 CHF
<b>ACTIFS</b>		
Trésorerie	1 410 518.28	614 484.13
Créances résultant de la vente de prestations de services	12 292 228.46	12 914 452.07
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	2 670 955.71	6 019 084.40
Actifs de régularisation	0.00	0.00
Instruments financiers dérivés	0.00	0.00
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	16 373 702.45	19 548 020.60
Immobilisations financières	4 440 170.88	4 509 548.55
Immobilisations corporelles	1 263.23	2 276.14
Immobilisations incorporelles	50 173.97	89 588.53
Immeubles	507 964 000.00	481 694 000.00
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	512 455 608.08	486 295 413.22
TOTAL DES ACTIFS	528 829 310.53	505 843 433.82
<b>PASSIFS</b>		
Dettes hypothécaires à court terme	96 245 867.30	92 576 719.30
Dettes résultant de l'achat prestations de services	255 896.05	80 564.31
Autres dettes à court terme	10 260 131.79	8 602 245.13
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	109 950.00
Passifs de régularisation	1 002 551.26	1 629 110.00
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	107 874 396.40	102 998 588.74
Dettes hypothécaires à long terme	55 864 000.00	52 171 500.00
Impôts en cas de liquidation	4 824 006.62	6 821 947.88
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	60 688 006.62	58 993 447.88
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	168 562 403.02	161 992 036.62
Capital-actions du compartiment Swiss	195 125 400.00	177 184 100.00
Capital-actions du compartiment Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Réserve légale issue du capital	98 904 504.28	85 099 655.63
Résultat reporté	59 852 413.57	63 325 734.74
Résultat de l'exercice	4 884 589.66	16 741 906.83
TOTAL DES FONDS PROPRES	360 266 907.51	343 851 397.20
TOTAL DES PASSIFS	528 829 310.53	505 843 433.82



# Rapport annuel

## 2023

### COMPTE GLOBAL DE LA SICAV – Compte de résultat (01.01 – 31.12)

33

	2023 CHF	2022 CHF
<b>REVENUS</b>		
Revenus locatifs	19 502 579.88	15 959 474.53
Autres revenus locatifs	315 132.16	248 525.37
Revenus divers	0.00	0.00
Produits financiers des parties prenantes	70 766.85	11 206.45
Participation des souscripteurs aux revenus courus	945 035.85	4 080 968.71
TOTAL DES REVENUS	20 833 514.74	20 300 175.06
<b>CHARGES</b>		
Entretien et réparations	761 633.63	605 956.03
Frais d'administration	2 900 370.52	2 663 368.60
Frais de personnel	1 556 103.15	988 096.58
Frais d'estimation	90 846.55	74 038.75
Frais d'audit	129 467.00	120 073.90
Autres charges	659 893.98	855 422.41
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	345 143.39	245 648.55
Correction de valeur sur immobilisations financières	69 377.67	450 954.86
Intérêts hypothécaires	2 787 395.62	1 224 749.08
Frais bancaires	22 368.25	25 883.95
Autres intérêts passifs	3 841.25	2 682.48
Impôts directs	1 975 277.52	2 775 003.81
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	125 150.00	54 265.15
TOTAL DES CHARGES	11 426 868.53	10 086 144.15
<b>RÉSULTAT NET</b>	9 406 646.21	10 214 030.91
Gains/pertes sur investissements réalisés	6 554 622.33	27 974 693.80
<b>RÉSULTAT REALISE</b>	17 670 614.54	38 188 724.71
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-11 076 678.88	-21 446 817.88
<b>RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE</b>	4 884 589.66	16 741 906.83



# Autres informations



# Rapport annuel

## 2023

### AUTRES INFORMATIONS – Description du fonds

35

Comunus SICAV, dont le siège est à Clarens/Montreux, est un placement collectif de droit suisse, conçu sous la forme d'une Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV), de la catégorie "Fonds immobiliers", selon les art. 36 ss et 58 ss de la Loi fédérale sur les Placements Collectifs de Capitaux ("LPCC") du 23 juin 2006. Comunus SICAV a été créée le 4 octobre 2012 et lancée en avril 2013; elle est inscrite sous le numéro CH-550.1.108.047-3 auprès du registre du Commerce du canton de Vaud.

Le but exclusif de la SICAV est le placement collectif de capitaux, conformément à ses statuts. La Société dispose d'un capital et d'un nombre d'actions non déterminés à l'avance.

Son capital est divisé en actions d'entrepreneurs et en actions d'investisseurs.

Seule la fortune sociale de la SICAV garantit les engagements de celle-ci.

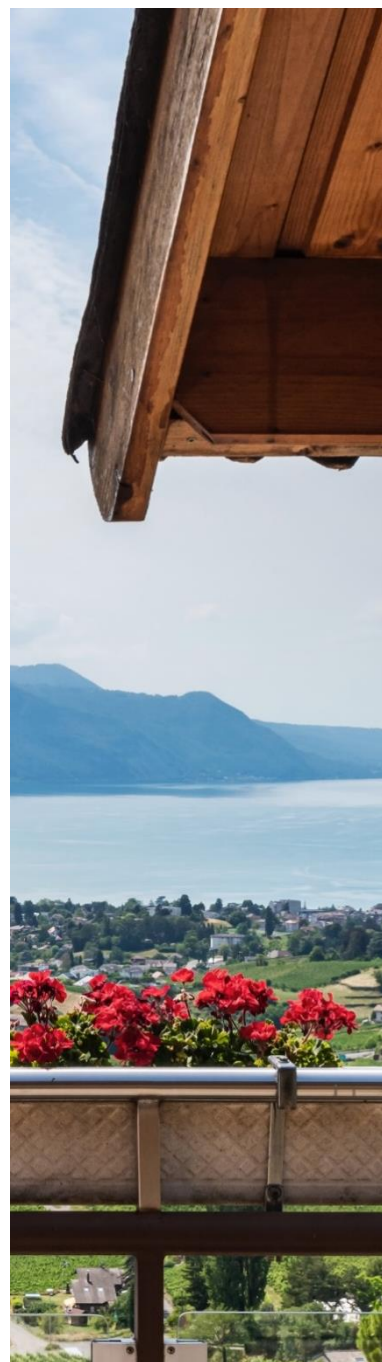
La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments :

- Comunus SICAV – Compartiment Entrepreneurs
- Comunus SICAV – Compartiment Swiss

Le Compartiment des investisseurs répond en exclusivité de ses propres engagements. Dans les contrats conclus avec des tiers, la limitation de la responsabilité d'un Compartiment doit être communiquée.

Le Compartiment Entrepreneur répond de tous les engagements de la Société et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Dans tous les cas, la responsabilité de l'ensemble de la fortune de la Société au sens des art. 55 et 100 CO demeure réservée. Selon l'art. 5 des statuts, la Société peut créer, supprimer ou regrouper les classes d'actions. À l'heure actuelle, la Société n'a pas de classes d'actions.



Les Rosiers, Route de Brent 32, BLONAY



# Rapport annuel

## 2023

36

### AUTRES INFORMATIONS – Modèle d'évaluation

#### Modèle d'évaluation de la valeur vénale des immeubles

La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation pour autant que l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'aient pas changé considérablement.

Conformément aux dispositions légales et à la directive (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers est effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF).

La valeur vénale d'un immeuble correspond au montant qui pourrait probablement être réalisé dans des conditions usuelles de marché et d'un comportement diligent lors des cessions et des acquisitions.

De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, les éventuelles opportunités qui se présentent sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds.

Il peut dès lors y avoir des différences par rapport aux évaluations.

Les ventes à terme sont valorisées au prix de vente dans les comptes. La valeur vénale est à déterminer à partir du résultat de la méthode de la valeur de rendement adoptée, en tenant compte des conditions du marché. Les conditions du marché sont définies par l'ensemble des circonstances qui, dans le cadre de la marche normale des affaires, sont déterminantes pour l'offre et la demande au moment de l'estimation, soit notamment la situation économique générale, le marché de capitaux et les développements à considérer de manière spécifique par rapport à l'objet concerné.

Les états exceptionnels ou spéculatifs ne doivent en l'occurrence être pris en considération que s'ils présentent un caractère durable et si leurs répercussions sur l'estimation peuvent être quantifiées. Le taux d'escompte nominaux utilisés varie entre 3.68% et 4.86%. La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune de la SICAV, diminuée d'éventuels engagements du Fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation.

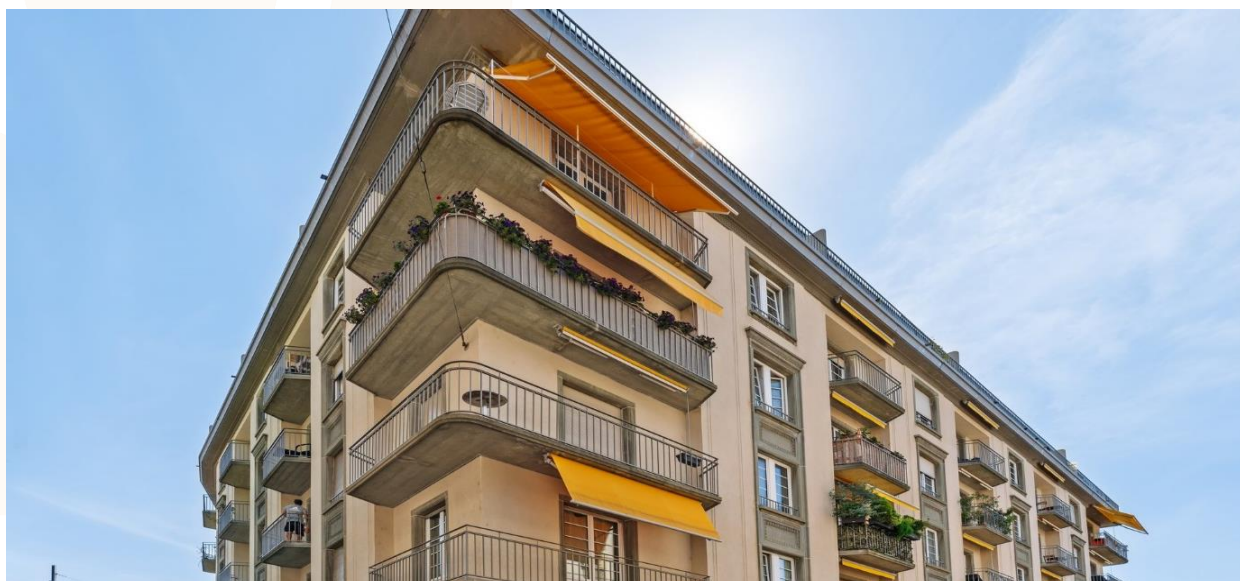


Blvd de Grancy 2, LAUSANNE

# Rapport annuel 2023

## AUTRES INFORMATIONS – VNI et Evaluation des risques

37



Blvd de Grancy 2, LAUSANNE

### Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire («VNI»)

La VNI de la Société et de ses compartiments est calculée annuellement ainsi qu'à chaque émission ou rachat d'actions. La VNI d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune de la Société, respectivement de ses compartiments, réduite d'éventuels engagements de la Société et de ses compartiments, divisée par le nombre d'actions en circulation de la Société, respectivement de ses compartiments.

Les actifs de la Société sont composés de : (i) la fortune immobilière estimée par les experts mandatés par la Société investie en direct; (ii) la fortune mobilière (comptes courants, placements fiduciaires); (iii) les actifs transitoires (revenus à recevoir). Les passifs sont composés de: (i) les dettes (prêts hypothécaires, comptes courants); (ii) les passifs transitoires (charges à payer); (iii) les revenus locatifs reçus d'avance.

### Modification des principes comptables

Les Gains/pertes sur investissements réalisés sont désormais présentés net d'impôts. L'exercice 2022 a été retraité sans impact sur les actifs nets.

### Evaluation des risques

Deux fois par an, une analyse des risques est effectuée par la SICAV. Cette analyse traite des principaux risques encourus par la SICAV et de la pertinence des mesures visant à en réduire l'impact.

Le Conseil d'administration est informé à chaque séance des risques et événements survenus dans la période considérée ainsi que des résultats des travaux de l'organe de révision. Une fois par an, des stress tests sur les principaux risques (risque de liquidité, risque de taux, etc...) sont présentés au Conseil.

Le dispositif de contrôle interne est placé sous la responsabilité du Conseil d'administration. Ce dernier est autorisé à déléguer une partie de ses compétences au Comité Exécutif, conformément à l'article 6.2 du Règlement d'organisation de la Société. Cette délégation concerne spécifiquement les Départements Finance, Administration & Compliance, dans la mesure définie à l'article 6.7 du Règlement d'organisation.

# Rapport annuel

## 2023

### AUTRES INFORMATIONS – Informations sur les affaires d’une importance économique ou juridique particulière

38

#### I. Annexe au Règlement de placement

Avec l’approbation de l’autorité de surveillance, la SICAV immobilière a mandaté l’experts suivant, permanents et indépendants, chargé des estimations :

- Wüest Partner AG, succursale de Genève avec les experts référents M. Vincent Clapasson et Philippe Bach jusqu’au 28 février 2023. A partir du 1er mars 2023, M. Philippe Bach a été remplacé par M. François-Xavier Favre.

#### II. Augmentation de capital – Compartiment Swiss

Le Conseil d’administration a procédé à deux émissions durant l’exercice 2023 pour le compartiment Swiss :

	Nombre d’actions émises	Actions en circulation
Actions émises le 12 juin 2023	132 374	1 904 215
Actions émises le 18 décembre 2023	47 039	1 951 254
<b>TOTAL</b>	<b>179 413</b>	<b>1 951 254</b>

#### III. Affaires fiscales

La SICAV et l’Administration fédérale des contribution (AFC) ont une interprétation différente du traitement au niveau de l’impôt anticipé, du transfert dans le bilan de la SICAV des immeubles détenus par les sociétés immobilières acquises en 2015 et 2016. Le montant réclamé s’élève à CHF 10.1 millions, avec CHF 3.5 millions d’intérêts moratoires. La SICAV et ses conseillers fiscaux sont confiants sur le bien-fondé de leur position, s’appuyant sur des rulings fiscaux accordés par les autorités fiscales cantonales, aucune provision n’a été constituée.

#### IV. Terrain à bâtir – Rue du Lac 35-37 à Clarens

Le terrain à la Rue du Lac 35-37 sur la Commune de Clarens est un terrain qui ne répond pas actuellement aux critères d’investissement au sens de l’art 86 al. 4 OPEC et du Règlement de placement de la SICAV, puisqu’il ne bénéficie pas encore d’un permis de construire exécutoire. Une étude d’implantation d’un nouvel immeuble a été soumis à la commune de Montreux en septembre 2019. Lorsque le Tribunal fédéral a annulé le plan d’affectation général de la commune de Montreux en juin 2020, le projet de construction du nouvel immeuble a été bloqué par la commune. La commune de Montreux a mis en place des zones réservées en 2022, le temps d’élaborer un nouveau Plan d’affectation communal (PACom) dont la date pour la mise à l’enquête ne peut pas encore être définie.





# Rapport annuel

## 2023

#### **Conseil d'Administration**

Dominique Lustenberger - Président  
Giordano Coletti - Vice-Président  
Carmela Gökok - Administrateur  
Sébastien Barrillier - Administrateur

#### **Comité Exécutif**

Marc-Henri Beausire - Directeur Exécutif  
Julien Baer - Directeur Financier  
Giuseppina Witschi - Responsable Compliance  
Mélanie Bachelard - Responsable Gestion immobilière  
Isabelle Genoud - Responsable Transactions & Développement

#### **Organe de révision**

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

#### **Experts chargés des estimations**

Wüest & Partners SA - M. Vincent Clapasson et Philippe Bach.  
François-Xavier Favre à partir du 1<sup>er</sup> mars.  
Acanthe SA - Caroline Dunst  
D&A architecture et expertises immobilières Sàrl - Denise Dupraz  
CBRE (Geneva) SA : Yves Cachemaille et Laurence Corminboeuf  
Processus Immobilier SA : Michel Grosfillier  
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl : Gilles Vago

#### **Gestion Locative**

Bernard Nicod SA – Lausanne, Vevey, Genève  
Régie Duboux SA - Lausanne  
GRIBI AG – Bâle  
Patrimoine Gérance SA - St-Blaise  
Gerama SA - Fribourg  
Wincasa AG – Winterthur (jusqu'à juin 2023)

#### **Banque Dépositaire**

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







**COMUNUS SICAV, Clarens**

Rapport de l'organe de révision  
à l'Assemblée générale sur l'audit des

comptes annuels 2023



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

+41 58 249 25 15  
kpmg.ch

## Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de

### COMUNUS SICAV, Clarens

## Rapport sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de COMUNUS SICAV (la SICAV), comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (page 7, pages 16 à 22, et pages 28 à 39) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et au règlement de placement.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### **Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels**

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts, et au règlement de placement. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### **Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur la note « IV. Terrain à bâtir – Rue du Lac 35-37 à Clarens » des comptes annuels qui fait référence à la détention d'un terrain au 31 décembre 2023 ne répondant pas aux placements autorisés au sens de l'art. 86 al. 4 OPCC et au Règlement de placement.

KPMG SA



Bruno Beça  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Arnaud Schneider  
Expert-réviseur agréé

Genève, 21 mars 2024

#### Annexe :

- Comptes annuels comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe)



comunus

**comunus**

Comunus SICAV  
Chemin du Pierrier, 1  
1815 Clarens  
Suisse