

# Rapport semestriel

non-audité

30 juin 2024

**comunus**

Comunus SICAV  
Chemin du Pierrier, 1  
1815 Clarens  
Suisse

# Chiffres clés au 30.06.2024

Nombre d'immeubles

37

Nombre d'appartements

702

Prix moyen en CHF au m<sup>2</sup>/an (résidentiel)

208.8

Taux de perte sur loyer

1.6%

Fortune totale (CHF)

579 MIOS

Fortune nette (CHF)

395 MIOS

Performance (depuis le lancement)

128.7%

Marge EBIT

66.7%





# Rapport semestriel

Jun 2024

*non-audité*

## 2 Politique d'investissement

### 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.

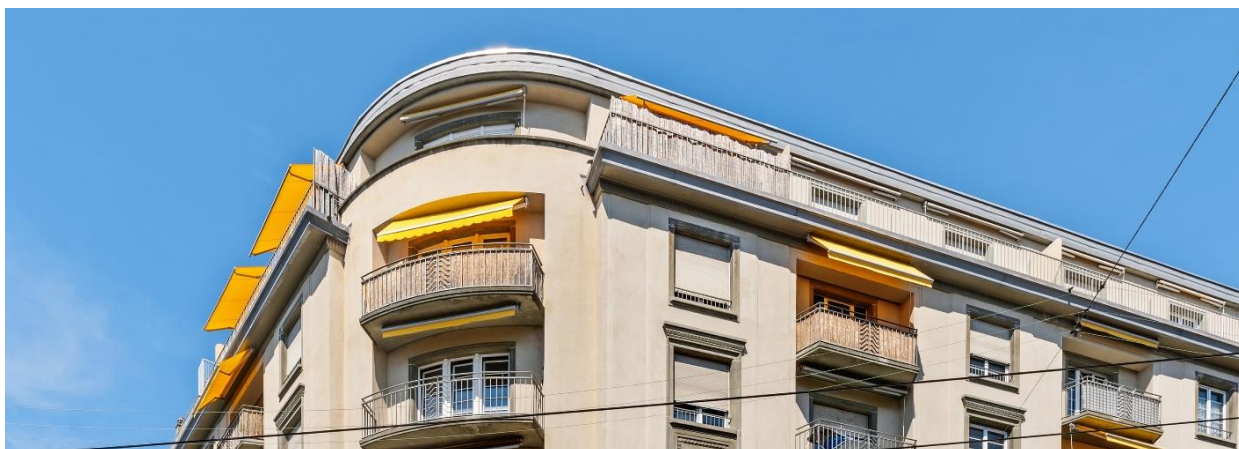
La composition du portefeuille immobilier du fonds reflète une stratégie axée sur les zones urbaines principalement vaudoises, étayée par une analyse minutieuse des facteurs macro et micro situationnels. Cette approche vise à assurer une perspective à long terme dans la sélection des actifs immobiliers 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 208.80 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

# Compartiment Swiss





# Rapport semestriel

## Juin 2024

non-audité

### 4 Chiffres clés

CHIFFRES RESUMES		30.06.2024	31.12.2023
Fortune totale – SWISS	CHF	<b>578 719 471.13</b>	521 387 721.91
Fortune nette – SWISS	CHF	<b>395 428 155.31</b>	354 193 716.20
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	<b>497 706 600.00</b>	506 694 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	<b>1 270 000.00</b>	1 270 000.00

PERFORMANCE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 <sup>2</sup>	Depuis le lancement de la SICAV <sup>3</sup>
Comunus	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	<b>-0.30%</b>	<b>128.73%</b>
SXI Real Estate Funds Index <sup>1</sup>	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	<b>7.21%</b>	<b>75.94%</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>30.06.24</b>	<b>2'269'619</b>	<b>395 428 155.31</b>	<b>174.25</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
31.12.23	1 951 254	354 193 716.20	181.50	4.35	1.65	6.00
31.12.22	1 771 841	334 920 591.88	189.00	3.40	4.60	8.00

Indices calculés selon la directive de l'AMAS	30.06.2024	31.12.2023
Taux de perte sur loyers <sup>4</sup>	<b>1.57%</b>	1.70%
Coefficient d'endettement <sup>5</sup>	<b>27.04%</b>	29.95%
Quote-part du passif exigible	<b>31.67%</b>	32.07%
Marge EBIT	<b>66.74%</b>	62.92%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sup>REF</sup> (GAV)) <sup>6</sup>	<b>0.73%</b>	0.87%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (NAV))	<b>1.05%</b>	1.30%
Rendement des fonds propres « Return on Equity »	<b>-0.32%</b>	0.46%
Coefficient de distribution	<b>n/a</b>	99.77%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital (ROI))	<b>-0.20%</b>	0.69%
Agio/Disagio	<b>n/a</b>	n/a
Rendement de placement	<b>-0.82%</b>	0.10%
Rendement de distribution	<b>n/a</b>	3.31%

<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 01.01.24 au 30.06.24.

<sup>3</sup> Du 08.04.2013 au 30.06.2024 (performance cumulative).

<sup>4</sup> Le chiffre ne prend pas en compte les vacants pour cause de travaux.

<sup>5</sup> Le coefficient d'endettement prend en compte des immeubles payés le 28 juin 2024 mais transférés en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024..

<sup>6</sup> Quote-Part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) ne peut pas être appliquée.



# Rapport semestriel

## Juin 2024

*non-audité*

### Rapport de gestion

5

#### Performance financière

Au 30 juin, la fortune totale s'élève à CHF 579 millions et la fortune nette à CHF 395 millions, en progression de 11% par rapport au 31.12.2023.

Les revenus locatifs sont en nette progression et atteignent CHF 10.3 millions pour le premier semestre 2024, contre CHF 9.6 au 30 juin 2023 (+7.4%). Les charges restent maîtrisées avec une hausse de CHF 0.2 million (+2.8%) qui s'explique essentiellement par la hausse des charges d'intérêts. La marge EBIT est en hausse et atteint 66.7% au 30.6.2024 (62.9% en 2023). Le résultat opérationnel bénéficie en effet d'un TER GAV en baisse à 0.73% (0.87% en 2023).

Le résultat net de l'exploitation du portefeuille d'immeubles atteint CHF 4.9 millions au 30 juin, auxquels s'ajoutent CHF 3.3 millions de gains réalisés sur ventes.

Le résultat total de l'exercice, qui prend en compte les gains/pertes non réalisés, s'élève à CHF -1.3 millions. Cette perte s'explique par la constitution d'une provision pour risque fiscal de CHF 8 millions. Bien que la SICAV et ses conseillers fiscaux soient confiants sur le bien-fondé de leur position en s'appuyant sur les rulings fiscaux accordés par les autorités fiscales cantonales, la SICAV a décidé par mesure de prudence de constituer cette provision.

#### Transactions de la période

Au cours du premier semestre 2024, la SICAV a été particulièrement active et a effectué plusieurs transactions stratégiques, afin d'améliorer le rendement du fonds tout en réduisant les risques.

A cet effet, 2 immeubles commerciaux ont été vendus à Nyon et Châtel-St-Denis pour respectivement CHF 10.0 millions et CHF 2.55 millions, soit à des prix supérieurs à leur valeur de marché.

En parallèle, un immeuble mixte situé à la rue du Simplon 50 à Vevey a été acquis pour CHF 14.5 millions en date du 1<sup>er</sup> avril 2024.

La stratégie de vente des lot PPE s'est avérée dynamique. Un total de 12 lots a été vendu pour un montant de CHF 16.2 millions.

Ces ventes ont permis de réaliser un gain net d'impôt de CHF 3.3 millions.

Le succès de l'augmentation de capital du 28 juin, lors de laquelle toutes les actions ont été souscrites, a permis de lever CHF 49.3 millions de capitaux. A cela s'ajoute une opération «swap» (apport en nature) pour un montant de CHF 7 millions contribuant à l'acquisition, en date du 1<sup>er</sup> juillet, d'un parc de 5 immeubles résidentiels tous situés dans des endroits stratégiques dans le canton de Vaud.





# Rapport semestriel

## Juin 2024

*non-audité*

### 6 COMPARTIMENT SWISS – Compte de fortune

<b>ACTIFS</b>	<b>30.06.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
Avoirs à vue	10 353 816.62	1 410 570.39
Immeubles d'habitation	167 476 000.00	167 476 000.00
Immeuble d'habitation en PPE	26 642 600.00	39 373 000.00
Immeubles à usage commercial	214 605 000.00	210 862 000.00
Immeubles à usage mixte	88 983 000.00	88 983 000.00
Terrains à bâtir	1 270 000.00	1 270 000.00
Total des immeubles	498 976 600.00	507 964 000.00
Autres actifs	69 389 054.51	12 013 151.52
<b>FORTUNE TOTALE</b>	<b>578 719 471.13</b>	<b>521 387 721.91</b>

### **PASSIFS**

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	66 242 529.30	89 018 367.30
Autres engagements à court terme	30 619 588.17	10 260 131.79
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	83 051 500.00	63 091 500.00
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS</b>	<b>179 913 617.47</b>	<b>162 369 999.09</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	398 805 853.66	359 017 722.82
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-3 377 698.35	-4 824 006.62
<b>FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE</b>	<b>395 428 155.31</b>	<b>354 193 716.20</b>

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

Fortune nette au début de la période comptable	354 193 716.20	334 920 591.88
Distribution	-11 707 524.00	-14 174 728.00
Solde des mouvements d'actions	54 241 590.06	31 746 148.66
Résultat total	-1 299 626.95	1 701 703.66
<b>FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE</b>	<b>395 428 155.31</b>	<b>354 193 716.20</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>174.25</b>	<b>181.50</b>



# Rapport semestriel

## Juin 2024

*non-audité*

### COMPARTIMENT SWISS – Compte de résultat

7

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
<b>REVENUS</b>		
Revenus locatifs	10 062 253.09	9 443 923.78
Autres revenus locatifs	262 070.12	169 099.99
Intérêts intercalaires portés à l'actif	30 837.78	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1 185 756.44	651 773.47
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>11 540 917.43</b>	<b>10 264 797.24</b>
<b>CHARGES</b>		
Intérêts hypothécaires	1 375 929.43	1 209 745.70
Autres intérêts passifs	2.07	0.00
Entretien et réparations	323 148.91	388 942.60
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôts)	1 114 133.04	1 145 368.23
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	458 098.97	489 795.22
Impôts directs	1 803 475.26	1 555 025.14
Frais d'estimation	31 999.85	43 920.00
Frais d'audit	58 581.27	41 080.00
Frais bancaires	14 144.81	9 130.36
Autres charges	53 422.42	40 389.25
Rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneur	1 176 200.00	1 423 798.19
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	198 537.62	122 503.64
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	53 883.58	13 575.00
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 661 557.23</b>	<b>6 483 273.33</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4 879 360.20</b>	<b>3 781 523.91</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés	3 285 424.69	1 061 068.69
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>8 164 784.89</b>	<b>4 842 592.60</b>
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-9 464 411.84	-2 325 618.13
<b>RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>-1 299 626.95</b>	<b>2 516 974.47</b>





# Rapport semestriel

Juin 2024

non-audité

8

## COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES D'HABITATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF <sup>1</sup>	Rendement Brut <sup>2</sup>
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	15 824 135.51	18 780 000.00	386 581.00	4.1%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	27 243 720.59	39 470 000.00	747 875.00	3.8%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 124 253.50	5 156 000.00	122 867.00	4.5%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey <sup>3</sup>	11 629 695.95	11 880 000.00	194 260.00	5.0%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 788 222.08	10 450 000.00	246 253.00	4.7%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 225 016.35	9 180 000.00	221 155.00	4.7%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 298 179.00	9 350 000.00	197 897.00	4.6%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 485 266.20	10 490 000.00	229 649.00	4.5%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 777 649.95	5 769 000.00	145 049.00	5.0%
Rue de Genève 140, Thônex	8 561 159.98	8 084 000.00	155 678.00	4.0%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 121 167.45	10 620 000.00	186 997.00	3.6%
Route Neuve 81, Ecublens	8 618 554.90	7 847 000.00	131 739.00	3.5%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 146 109.35	5 370 000.00	118 391.00	4.6%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 764 416.25	15 030 000.00	300 652.00	3.7%

IMMEUBLES À USAGE MIXTE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut
Place de la Gare 2-4, Renens	7 602 402.32	8 935 000.00	183 869	4.3%
Route du Simplon 22, Paudex	4 547 701.35	4 751 000.00	90 162.00	3.9%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 615 128.75	8 475 000.00	186 873.00	4.5%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 098 748.35	8 831 000.00	220 263.00	5.2%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 392 530.90	10 580 000.00	241 848.00	4.6%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 702 705.44	39 490 000.00	839 602.00	4.6%
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 751 898.75	7 921 000.00	167 728.00	5.0%

TERRAINS À BÂTIR	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 868 260.65	1 270 000.00	n/a	n/a

<sup>1</sup> Pour la période du 31.12.2023 au 30.06.2024.

<sup>2</sup> Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).

<sup>3</sup> Immeuble détenu par Le Cottage C SA, Montreux. Société Immobilière détenue à 100% par Comunos SICAV.



# Rapport semestriel

Juin 2024

non-audité

## COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

9

IMMEUBLES D'HABITATION EN PPE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF <sup>1</sup>	Rendement Brut <sup>2</sup>
Avenue de Blonay 2, Vevey	2 856 576.78	3 593 000.00	n/a	n/a
Rue du Centre 1, Montreux	893 195.34	790 600.00	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	243 221.75	1 104 000.00	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	3 895 769.22	5 975 000.00	86 654.00	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	13 850 984.09	15 180 000.00	169 403.00	n/a

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut
Chemin de Crétanoux 2, Vich	9 220 909.57	7 980 000.00	193 005.00	4.9%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	22 469 974.18	31 230 000.00	629 164.00	4.0%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	52 027 462.45	54 650 000.00	1 073 623.00	3.9%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 045 761.05	5 702 000.00	150 358.00	5.4%
Route de Brent 32, Blonay	9 400 571.57	9 055 000.00	92 400.00	4.1%
Weite Gasse 14, Baden	11 280 868.82	10 420 000.00	243 984.00	4.6%
Allée du Communet 20, Gland	21 851 564.15	21 610 000.00	480 782.00	5.1%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 651 709.15	49 990 000.00	1 301 514.00	4.9%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 134 503.45	7 818 000.00	297 014.00	7.6%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 466 081.25	16 150 000.00	196 543.00	5.0%

RÉCAPITULATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF
Immeubles d'habitation	155 607 547.06	167 476 000.00	3 385 043.00
Immeubles d'habitation en PPE	21 739 747.18	26 642 600.00	256 057.00
Immeubles à usage mixte	87 711 115.86	88 983 000.00	1 930 345.00
Immeubles à usage commercial	206 527 405.64	214 605 000.00	4 658 387.00
Terrains à bâtir	1 868 260.65	1 270 000.00	n/a
TOTAUX	473 454 076.39	498 976 600.00	10 229 832.00

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> Pour la période du 31.12.2023 au 30.06.2024.

<sup>2</sup> Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).



# Rapport semestriel

Jun 2024

*non-audité*

## 10 COMPARTIMENT SWISS – Liste des achats d'immeubles

---

<b>ACHATS À TERME (avec transfert après le 30.06.2024)</b>	Prix d'achat CHF
Chemin des Sauges 3 - 3Bis, Lausanne	8 300 000.00
Chemin de la Sauge 2 - 4 – 6, Oron-Palézieux	10 600 000.00
Avenue de Collonge 18, Montreux	12 100 000.00
Rue Prés-du-Lac 57Bis - 57Ter, Yverdon	8 500 000.00
Rue de la Cité 23 – 25, Chavornay	6 200 000.00
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	5 780 000.00
<b>TOTAL DES ACHATS À TERME</b>	<b>51 480 000.00</b>

<b>OBJETS ACQUIS EN 2023 – Transférés durant l'exercice</b>	Prix d'achat CHF
Rue du Simplon 50, Vevey	14 500 000.00
<b>TOTAL DES IMMEUBLES TRANSFÉRÉS</b>	<b>14 500 000.00</b>



# Rapport semestriel

Juin 2024

*non-audité*

## COMPARTIMENT SWISS – Liste des ventes d’immeubles

11

<b>VENTES DE LA PÉRIODE</b>	Prix de vente CHF
Avenue de Blonay 2 – Vevey : Lots n°1, 2 et 5 & 1 Box et 1 Local	3 735 000.00
Boulevard Saint-Martin 15 - Vevey : Cave n°8	25 000.00
Chemin du Mont-d’Or 33 - Lausanne : Lot n°3 et 9 & 2 Places de parc	3 200 000.00
Place d’Armes 6, Châtel-St-Denis	2 550 000.00
<b>TOTAL DES VENTES</b>	<b>9 510 000.00</b>

<b>VENTES À TERME (avec transfert après le 30.06.2024)</b>	Prix de vente CHF
Rue du Centre 1, Montreux, Lot n°2	825 000.00
<b>TOTAL DES VENTES À TERME</b>	<b>825 000.00</b>

<b>OBJETS VENDUS EN 2023 – Transférés durant l’exercice</b>	Prix de vente CHF
Avenue de Blonay 2 – Vevey : Lots n°3 et 6 & 2 Boxes	1 170 000.00
Boulevard Saint-Martin 15 - 1800 Vevey : Lot n°6 & 1 Box, 1 Place de parc	840 000.00
Rue du Centre 1, Montreux: Lot n°11 & 1 Place de parc	980 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne : Lots n°5, 7 et 11 & 4 Places de parc et 2 Dépôts	6 200 000.00
Place Bel-Air 8, Nyon	10 000 000.00
<b>TOTAL DES IMMEUBLES TRANSFÉRÉS</b>	<b>19 190 000.00</b>



# Rapport semestriel

Juin 2024

non-audité

12

## COMPARTIMENT SWISS – Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Échéance à moins d'1 an
3 800 000.00	2.04%	Fixe	17.07.2024
20 000 000.00	1.94%	Saron	03.08.2024
685 029.30	2.22%	Saron	30.09.2024
5 750 000.00	1.95%	Saron	30.09.2024
12 500 000.00	2.08%	Saron	30.09.2024
10 507 500.00	2.10%	Saron	30.09.2024
3 000 000.00	2.08%	Saron	30.09.2024
10 000 000.00	1.62%	Fixe	25.04.2025
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance entre 1 et 5 ans
10 000 000.00	1.27%	Fixe	30.07.2025
2 784 000.00	2.23%	Fixe	16.11.2025
4 850 000.00	0.50%	Fixe	24.12.2025
1 467 500.00	1.95%	Fixe	25.11.2026
5 645 000.00	0.71%	Fixe	31.07.2027
10 000 000.00	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000.00	2.25%	Fixe	30.09.2028
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance après 5 ans
4 850 000.00	0.75%	Fixe	24.12.2031
10 000 000.00	1.75%	Fixe	01.03.2032
10 000 000.00	1.80%	Fixe	01.03.2034
13 455 000.00	1.75%	Fixe	30.06.2041
<b>Total des dettes CHF</b>	<b>149 294 029.30</b>	<b>1.78% (taux moyen pondéré)</b>	

### DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES REMBOURSÉES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date de remboursement
14 050 000.00	2.14%	19.01.2024
16 050 000.00	2.14%	01.03.2024
17 485 000.00	2.14%	01.03.2024
2 000 000.00	1.90%	18.06.2024
2 000 000.00	1.86%	18.06.2024

### MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les engagements de paiements contractuels au 30 juin 2024 du bilan totalisent un montant de CHF 51 480 000 pour des acquisitions à terme d'immeubles.



# Rapport semestriel

Juin 2024

non-audité

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

13

COMMISSIONS VERSÉES AU COMPARTIMENT ENTREPRENEUR		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§19 Règlement de placement	2.20%	0.41%
Pour la commission d'émission	§18 Règlement de placement	4.00%	1.35%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§19 Règlement de placement	3.00%	1.70% <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%	3.50%
Pour les démarches lors de constructions, rénovations et transformations	§19 Règlement de placement	5.00%	1.30% <sup>2</sup>
COMMISSIONS VERSÉES À DES TIERS		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 semestriel

Juin 2024  
non-audité

## 14 Parc immobilier

### 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 774 372	CHF 1 499 616	CHF 378 363	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 %	3.6 %	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> 21   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 489 480	CHF 271 200	CHF 249 300	CHF 469 368
Valeur vénale	CHF 10 450 000	CHF 7 847 000	CHF 5 370 000	CHF 10 490 000
Taux de rendement brut	4.7 %	3.5 %	4.6 %	4.5 %



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 232 212	CHF 431 880	CHF 323 220	CHF 287 868
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 %	5.0 %



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 428 580	CHF 556 740
Valeur vénale	CHF 9 350 000	CHF 15 030 000
Taux de rendement brut	4.6 %	3.7 %



# Rapport semestriel

## Juin 2024

non-audité

### Parc immobilier

15

#### 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 184 896	CHF 384 564
Valeur vénale	CHF 4 751 000	CHF 8 935 000
Taux de rendement brut	3.9 %	4.3 %



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 1 810 608	CHF 483 828
Valeur vénale	CHF 39 490 000	CHF 10 580 000
Taux de rendement brut	4.6 %	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 458 464	CHF 381 960
Valeur vénale	CHF 8 831 000	CHF 8 475 000
Taux de rendement brut	5.2 %	4.5 %



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 398 916
Valeur vénale	CHF 7 921 000
Taux de rendement brut	5.0 %



Place Bel-Air 8, Nyon





# Rapport semestriel

## Juin 2024

non-audité

### 16 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 1 102 784
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)	Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)	Baden, Weite Gasse 14 (AG)
Année de construction	1995	2017	1990	1965
Affectation	Commercial	Commercial	Commercial	Commercial
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> 7   IE 41	Mazout   CO <sub>2</sub> 26   IE 121	Mazout   CO <sub>2</sub> 33   IE 137
Etat locatif théorique	CHF 2 446 808	CHF 595 728	CHF 303 540	CHF 473 654
Valeur vénale	CHF 49 990 000	CHF 7 818 000	CHF 5 702 000	CHF 10 420 000
Taux de rendement brut	4.9 %	7.6 %	5.4 %	4.6 %



Adresse	Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 50 (VD)
Année de construction	1900 / 1948 / 1980	1980
Affectation	Commercial (développement en PPE)	Commercial
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 30   IE 131	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 1 224 564	CHF 805 372
Valeur vénale	CHF 31 230 000	CHF 16 850 000
Taux de rendement brut	4.0 %	5.0 %

\*immeuble vendu en date du 15.01.2024



# Rapport semestriel

## Juin 2024

non-audité

### Parc immobilier

17

### 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 790 600*	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 3 593 000*	CHF 1 104 000*
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 339 285	CHF 114 708
Valeur vénale	CHF 15 180 000*	CHF 5 975 000*
Taux de rendement brut	n/a	n/a

\*baisse de valeur en 2024 suite à la vente de plusieurs lots PPE

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





# Rapport semestriel

Juin 2024

*non-audité*

18

## Informations sur la SICAV et la Direction

### Conseil d'Administration

Dominique Lustenberger - Président  
Giordano Coletti - Vice-Président  
Carmela Gökok - Administratrice (jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2024)  
Francis Kahn – Administrateur (depuis le 22 avril 2024)  
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 M. François-Xavier Favre  
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

### Banque Dépositaire

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



comunus

**comunus**

Comunus SICAV  
Chemin du Pierrier, 1  
1815 Clarens  
Suisse