

Rapport annuel

31 décembre 2022



Comunus SICAV
Chemin du Pierrier, 1
1815 Clarens
Suisse

Rapport annuel audité

2022

COMUNUS SICAV

1

Le fonds immobilier

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.

Politique d'investissement & Stratégie

Le compartiment Swiss est destiné à l'acquisition d'un portefeuille diversifié d'immeubles destinés principalement à un usage privé, à travers toute la Suisse et principalement la Suisse romande.

La croissance régulière des revenus provient essentiellement de placements dans des immeubles résidentiels, situés dans des centres urbains et qui font l'objet de rénovations au fur et à mesure de la rotation des locataires, ainsi que la cession d'objets dont le potentiel est abouti ou qui ne sont plus stratégiques. L'objectif étant de réaliser des gains réguliers afin de compléter le rendement locatif.

Rapport annuel audité

2022

2

COMUNUS SICAV – COMPARTIMENT SWISS

CHIFFRES RESUMES

		31.12.2022	31.12.2021
Fortune totale – SWISS	CHF	495 093 004.19	406 801 281.19
Fortune nette – SWISS	CHF	334 920 591.88	282 422 907.03
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	480 394 000.00	394 498 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	1 300 000.00	1 300 000.00

PERFORMANCE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Depuis le lancement de la SICAV ²
Comunus	17.77%	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	129.74%
SXI Real Estate Funds Index ¹	4.18%	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	56.26%

	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31.12.22	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
31.12.20	1 147 508	195 639 982.86	170.50	2.40	1.20	3.60

¹ 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.

² du 08.04.2013 au 31.12.2022 (performance cumulative).

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 audité

2022

RAPPORT DE GESTION - COMPARTIMENT SWISS

3

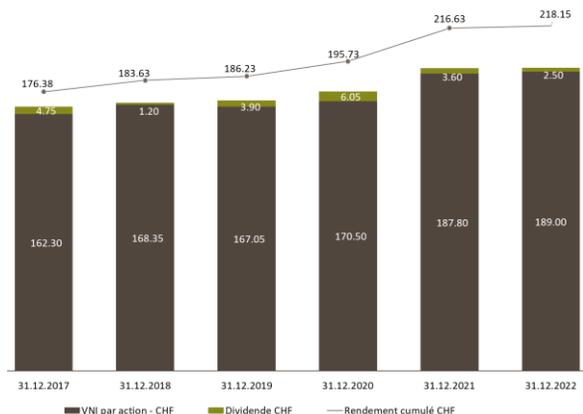
La fortune totale du fonds a augmenté de CHF 88.3 millions pour atteindre CHF 495.1 millions au 31 décembre 2022, avec l'acquisition de nouveaux objets et grâce à la création de valeur sur les objets existants. Le travail de valorisation du parc effectué ces dernières années a permis, notamment via la vente d'immeubles ciblés, de générer un résultat réalisé de CHF 32.1 millions (2021: 3.8 millions) et d'offrir un rendement de distribution de 4.23%.

Résultats au 31.12.2022

La SICAV a été particulièrement active au cours de cet exercice et a su saisir les opportunités sur le marché en procédant à l'acquisition de 12 nouveaux objets pour un montant total de CHF 135 millions. Ces acquisitions ont permis d'améliorer le rendement brut global des immeubles de rendement de 3.7% à fin 2021 à 4.2% au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2022, la valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 335 millions en progression de 19% par rapport à l'exercice précédent (CHF 282 millions).

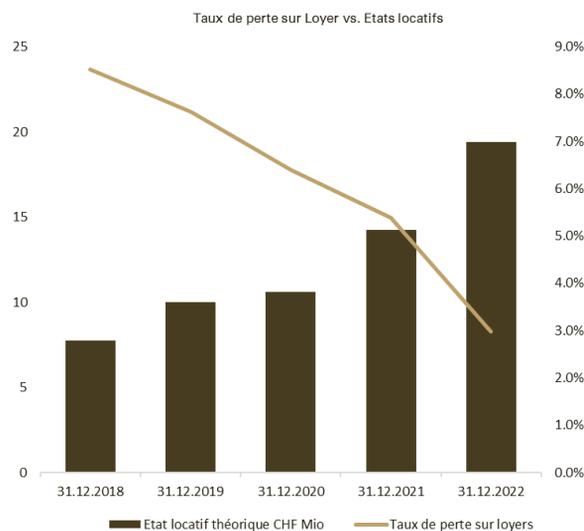
Au rendement des immeubles locatifs s'ajoutent les gains réalisés sur la vente d'immeubles, notamment celui situé à l'avenue Général-Guisan. Ces deux composantes permettent le versement d'un dividende de CHF 8.0 par action pour cet exercice, tout en conservant une réserve de CHF 18.1 millions qui sera distribuée sur les prochaines années.

La croissance de la SICAV avec une taille de CHF 495.1 millions à la fin de cet exercice contribue également à la pérennisation du dividende ces prochaines années. Le rendement sur dividende est de 4.23 % pour cet exercice, avec un coefficient de distribution de 44%.



Le parc immobilier

Le taux de perte sur loyers¹ s'établit à 2.98% contre 5.38% à fin décembre 2021. Cette diminution est le résultat du travail entrepris par la gestion en étroite collaboration avec les régies. Les états locatifs ont aussi été revalorisés, notamment pour les baux commerciaux indexés à l'ISPC en adoptant une approche au cas par cas en fonction de la santé financière des locataires. Les coûts sont maîtrisés avec une marge EBIT qui a également bien progressé de 46.7% à 56.8%.



¹ Perte sur loyers (perte de produit sur locaux vides et perte d'encaissement sur loyers) en % des loyers nets prévisionnels.

Rapport annuel audité

2022

4

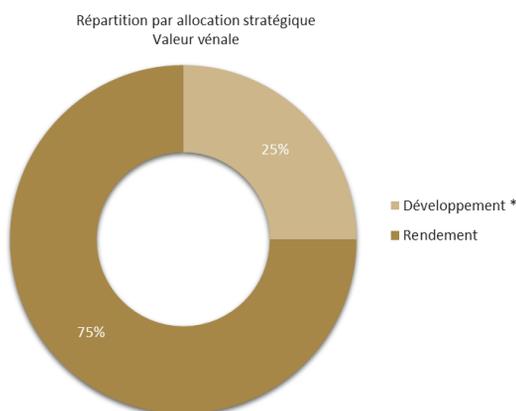
RAPPORT DE GESTION - COMPARTIMENT SWISS

Des perspectives de création de valeur durable grâce à une gestion dynamique du portefeuille.

Projets de Développement

En parallèle des rendements issus des placements dans des immeubles principalement résidentiels, stratégiquement situés et qui font l'objet de rénovation, la SICAV poursuit son travail sur les projets de développement à un rythme soutenu. En 2022 et précédemment, ils ont permis de générer des gains en capitaux significatifs et d'améliorer la performance du fonds. La bonne conduite de cette stratégie, qui fait la force de la SICAV, permettra d'inscrire dans le temps le retour sur investissement aux actionnaires.

Deux nouvelles demandes de permis de construire ont aussi été déposées en 2022. La première pour la surélévation et la rénovation énergétique de l'immeuble à la route de Genève 140 à Thônex. Les travaux permettront une hausse de l'état locatif supérieure à 35%. La deuxième pour le changement d'affectation d'un étage en logement et la rénovation énergétique de l'immeuble au Ch. de Boston 25 à Lausanne. La transformation en logement des locaux commerciaux de cet objet permettront par ailleurs, une hausse de l'état locatif de 16% pour des coûts minimes.



* Les immeubles de développement génèrent actuellement un rendement brut de 3.4%.

Les travaux de transformation en lots PPE et destinés à la vente de l'immeuble la rue du Centre 1, à Montreux, sont désormais terminés : 8 lots sur 11 ont été vendus en 2022.

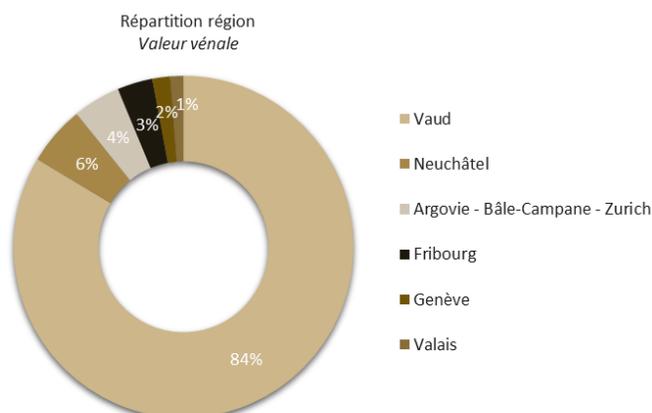
Concernant la transformation de l'immeuble sis à l'avenue de Blonay 2, les travaux sont en cours et 75% des lots sont réservés.

Le projet de développement du site au chemin de Montolivet 19A à Lausanne se poursuit. L'examen préalable du changement en affectation résidentielle de la parcelle a été mis à l'enquête publique en octobre 2021. Le projet, qui a été modifié afin de lever les dernières oppositions, préserve le patrimoine naturel du site et promeut la mobilité douce. La mise à l'enquête publique du nouveau Plan d'affectation interviendra en septembre 2023.

Perspectives

Malgré un climat économique incertain et un marché immobilier qui va devoir faire face à plusieurs défis, les perspectives d'avenir pour le fonds s'annoncent favorables.

La stratégie d'investissement focalisée sur la croissance du fonds par le biais d'acquisitions sélectives avec potentiel de développement est toujours d'actualité et les aspects énergétiques dans la gestion des immeubles sont désormais intégrés.



Rapport annuel audité

2022

RAPPORT DE GESTION - COMPARTIMENT SWISS

5

Une stratégie en matière de rénovation énergétique alignée avec les valorisations économiques des immeubles.

La durabilité du secteur de l'immobilier et l'impact sur les valorisations à long terme est devenu un enjeu majeur pour les acteurs de l'immobilier. Apporter de la transparence sur les consommations des immeubles et sur les émissions de CO₂ est une des tâches prioritaire du fonds.

Comunus a mandaté Wuest & Partner pour une analyse complète de la stratégie de durabilité afin de déterminer les investissements à entreprendre pour rénover l'ensemble du parc immobilier et atteindre les objectifs fixés par la Confédération de neutralité carbone d'ici à 2050.

Les consommations réelles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, ainsi que pour l'électricité des communs ont été collectées auprès des régies, ce qui a permis de calculer les indices de chaleur (IDC) et la consommation CO₂. Les besoins énergétiques et la trajectoire d'abaissement des émissions de CO₂ du portefeuille ont ensuite été calculés sur la base des différentes données telles que l'enveloppe du bâtiment, les valeurs caractéristiques de la physique du bâtiment, les données climatiques, les constantes d'utilisation, etc. Cette analyse a permis de comparer le portefeuille avec la moyenne du parc immobilier suisse.

Afin de réduire les émissions, un remplacement systématique des chaudières à mazout et au gaz par des pompes à chaleur ou par des chauffages à distance sont prévus. Une isolation périphérique, lorsque cela est possible, a été prévu ainsi que le remplacement systématique des fenêtres à la fin de leurs durées de vie respectives. L'isolation des toitures est systématiquement mise en place lorsque cela est techniquement faisable. Les besoins de chaleur des immeubles sont ainsi minimisés, en parallèle de la sortie des énergies fossiles et de la réduction des émissions de CO₂.

Les budgets ont été adaptés en conséquence pour chaque immeuble et sont déjà reflétés dans les valorisations (DCF) des immeubles. La stratégie en matière de rénovation énergétique est donc parfaitement alignée avec les valorisations économiques des immeubles.

Moyenne des
émissions CO₂
2021/2022
34kg/m²

IDC moyen
2021/2022
419 mj/m²

Dans cette logique, des travaux de rénovation ont été initiés sur différents immeubles du portefeuille.

La demande de permis de construire pour la rénovation énergétique de l'immeuble à la Route de Genève 140, à Thônex, comprend les travaux d'isolation des façades et le remplacement des fenêtres. Le remplacement de la chaudière par une pompe à chaleur a aussi été planifié.

L'immeuble situé au ch. du Dévin 1-3-5 à Vevey a, quant à lui, fait l'objet d'une mise à l'enquête publique en janvier 2023 pour la rénovation énergétique complète de l'enveloppe et la rénovation des appartements. Un concept d'aménagement des espaces verts et la création d'une aire de jeux font partie intégrante des travaux de rénovation. Cet immeuble acquis en 2020 et en mauvais état général, est emblématique de la stratégie du fonds consistant à acquérir des objets demandant des améliorations consistantes.

La rénovation énergétique de l'immeuble au ch. de Boston 25 à Lausanne acquis début 2022 a aussi été planifiée et la demande de permis de construire a été déposée en février 2023.

Rapport annuel audité

2022

COMPARTIMENT SWISS

6



Rapport annuel audité

2022

COMPARTIMENT SWISS - COMPTE DE FORTUNE (AU 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
ACTIFS		
Avoirs à vue	598 467.49	1 308 874.20
Immeubles d'habitation	198 245 000.00	167 929 000.00
Immeuble d'habitation en PPE	15 345 000.00	20 921 000.00
Immeubles à usage commercial	219 572 000.00	118 518 000.00
Immeubles à usage mixte	47 232 000.00	87 130 000.00
Terrains à bâtir	1 300 000.00	1 300 000.00
Total des immeubles	481 694 000.00	395 798 000.00
Instruments financiers dérivés	0.00	0.00
Autres actifs	12 800 536.70	9 694 406.99
FORTUNE TOTALE	495 093 004.19	406 801 281.19
PASSIFS		
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	92 576 719.30	33 152 071.30
Autres engagements à court terme	8 602 245.13	10 443 885.01
Engagements à vue	0.00	0.00
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	52 171 500.00	70 693 000.00
TOTAL DES ENGAGEMENTS	153 350 464.43	114 288 956.31
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	341 742 539.76	292 512 324.88
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-6 821 947.88	-10 089 417.85
FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	334 920 591.88	282 422 907.03
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE		
Fortune nette au début de la période comptable	282 422 907.03	195 639 982.86
Distribution	-3 759 362.50	-4 131 028.80
Solde des mouvements d'actions	45 556 008.47	61 668 142.15
Résultat total	10 701 038.88	29 245 810.82
FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	334 920 591.88	282 422 907.03
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES		
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
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	189.00	187.80

Rapport annuel audité

2022

8

COMPARTIMENT SWISS - COMPTE DE RESULTAT (01.01. – 31.12.)

REVENUS	2022 CHF	2021 CHF
Revenus locatifs	15 959 474.53	11 165 396.74
Autres revenus locatifs	248 525.37	33 336.67
Revenus divers	0.00	5.25
Participation des souscripteurs aux revenus courus	4 080 968.71	677 107.30
TOTAL DES REVENUS	20 288 968.61	11 875 845.96
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	1 224 749.08	1 008 009.65
Autres intérêts passifs	2 682.48	60 195.39
Entretien et réparations	605 956.03	397 596.86
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôts)	1 979 159.20	1 500 541.03
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	805 209.40	429 113.08
Impôts directs	5 498 794.66	1 396 446.75
Frais d'estimation et d'audit	173 802.65	153 651.27
Frais bancaires	25 883.95	9 142.33
Autres charges	299 300.35	43 177.32
Rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneur	3 394 956.00	3 150 000.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	245 648.55	218 964.12
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	54 265.15	73 888.57
TOTAL DES CHARGES	14 310 407.50	8 440 726.37
RESULTAT NET	5 978 561.11	3 435 119.59
Gains/pertes sur investissements réalisés	26 169 295.65	402 479.03
RESULTAT REALISE	32 147 856.76	3 837 598.62
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-21 446 817.88	25 408 212.20
RESULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	10 701 038.88	29 245 810.82
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat réalisé	32 147 856.76	3 837 598.62
Report de l'exercice précédent	142 824.74	64 588.62
Report revenus immobiliers	72 931.21	21 237.87
Report gain en capital	69 893.53	43 350.75
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	32 290 681.50	3 902 187.24
Distribution revenus immobiliers	6 024 259.40	3 383 426.25
<i>Dont part générée par les immeubles en propriété indirecte (soumis à l'impôt anticipé)</i>	0.00	12 200.00
Distribution gain en capital	8 150 468.60	375 936.25
REPORT A NOUVEAU	18 115 953.50	142 824.74

Rapport annuel audité

2022

COMPARTIMENT SWISS - INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMEUBLES D'HABITATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	14 105 159.21	19 340 000.00	738 046.00	3.99%
Chemin d'Eysins 26-28, Nyon	16 858 375.68	23 110 000.00	814 294.00	3.54%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	23 692 208.89	40 020 000.00	1 439 186.50	3.60%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 035 821.60	5 224 000.00	224 679.00	4.30%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ²	10 706 068.25	12 230 000.00	424 733.75	4.86%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 688 761.75	10 620 000.00	429 548.75	4.47%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 170 787.75	9 030 000.00	435 400.00	4.72%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 264 741.15	9 280 000.00	422 127.00	4.60%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 465 859.45	10 900 000.00	415 982.88	4.26%
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 524 174.50	6 677 000.00	191 069.70	3.39%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 706 091.35	6 011 000.00	227 440.85	4.32%
Rue de Genève 140, Thônex	8 293 730.10	8 161 000.00	309 015.00	3.92%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 064 414.25	10 880 000.00	338 669.00	3.40%
Route Neuve 81, Ecublens	8 608 657.65	8 044 000.00	270 244.40	3.30%
Rue du Centre 32, Corminboeuf	2 732 450.00	2 732 000.00	33 979.00	4.57%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 056 450.00	5 556 000.00	61 135.60	4.40%
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	8 489 830.00	10 430 000.00	57 387.00	2.20%

IMMEUBLES A USAGE MIXTE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Place de la Gare 2-4, Renens	6 862 827.72	9 318 000.00	356 164.00	3.84%
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	3 437 902.85	4 150 000.00	105 179.45	2.80%
Route du Simplon 22, Paudex	4 507 950.00	4 893 000.00	29 030.00	3.56%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 475 450.00	8 804 000.00	94 891.75	4.19%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 075 350.00	9 077 000.00	110 698.80	4.85%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 352 750.00	10 990 000.00	78 084.00	4.26%

TERRAINS A BÂTIR	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 865 290.65	1 300 000.00	n/a	n/a

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

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

Rapport annuel audité

2022

10

COMPARTIMENT SWISS - INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMEUBLES D'HABITATION EN PPE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Avenue de Blonay 2, Vevey	5 208 248.67	6 867 000.00	n/a	n/a
Rue du Centre 1, Montreux	2 220 694.34	2 614 000.00	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	4 592 585.50	5 864 000.00	93 430.00	2.14%

IMMEUBLES A USAGE COMMERCIAL	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Chemin de Crétaux 2, Vich	9 203 478.72	8 160 000.00	362 117.00	4.65%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	19 734 164.42	29 620 000.00	1 221 749.00	4.34%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	51 925 880.10	54 870 000.00	2 012 000.00	3.81%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 038 799.65	5 914 000.00	302 502.00	5.13%
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis ²	2 043 719.62	2 526 000.00	122 573.00	4.75%
Route de Brent 32, Blonay	9 365 714.80	9 391 000.00	246 400.00	3.94%
Weite Gasse 14, Baden	11 108 233.15	10 960 000.00	12 900.00	4.27%
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 640 655.65	7 550 000.00	350 311.50	5.20%
Allée du Commuret 20, Gland	21 838 800.00	21 850 000.00	695 444.01	5.07%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 558 485.80	50 700 000.00	1 207 501.95	4.76%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 134 861.00	8 127 000.00	223 606.05	7.16%
Place Bel-Air 8, Nyon	9 880 655.10	9 904 000.00	146 216.30	4.69%

RECAPITULATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF
Immeubles d'habitation	168 463 581.58	198 245 000.00	6 832 938.43
Immeubles d'habitation en PPE	12 021 528.51	15 345 000.00	93 430.00
Immeubles à usage mixte	43 712 230.57	47 232 000.00	774 048.00
Immeubles à usage commercial	207 473 448.01	219 572 000.00	6 903 320.81
Terrains à bâtir	1 865 290.65	1 300 000.00	n/a
TOTAUX	433 536 079.32	481 694 000.00	14 603 737.24

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.

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

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

Rapport annuel audité

2022

11

COMPARTIMENT SWISS - LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'IMMEUBLES

ACHATS DE LA PERIODE	Prix d'achat CHF
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	49 000 000
Chemin de la Vuarpillière 3, Nyon	7 650 000
Av. de Mont-d'or 33, Lausanne	7 960 000
Place Bel-Air 8, Nyon	9 260 000
Rte du Simplon 22, Paudex	4 170 000
Rue du Centre 32, Corminboeuf	2 575 000
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 050 000
Rue Margencel 27, 29, 31, Aigle	8 700 000
Rue Saint-Roch 4, 6, 8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	10 850 000
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	4 750 000
TOTAL DES ACHATS	112 965 000
ACHATS A TERME (avec transfert après le 31.12.2022)	Prix d'achat CHF
Avenue de Rhodanie 46, Lausanne	12 800 000
Chemin de la Batelière 4, Genève	17 400 000
TOTAL DES ACHATS A TERME	33 329 899
Immeubles acquis en 2021 - Transférés durant l'exercice	Prix d'achat CHF
Chemin de Veilloud 17, Ecublens	11 500 000
Route Neuve 81, Ecublens	8 200 000
Allée du Communet 20, Gland	20 500 000
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 100 000
TOTAL DES IMMEUBLES TRANSFERES	47 300 000
VENTES DE LA PERIODE	Prix de vente CHF
Av. de Montagibert 26, Lausanne	6 300 000
Boulevard Saint-Martin 15, Vevey - Lot PPE n°2	752 250
Rue du Centre 1, Montreux - Lot PPE n°3, 4, 9, 10	4 770 000
Avenue du Général-Guisan 32-36B, Vevey	74 500 000
TOTAL DES VENTES	86 322 250
VENTES A TERME (avec transfert après le 31.12.2022)	Prix de vente CHF
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	4 150 000
Boulevard St-Martin 15, lot PPE n°3, Vevey	1 555 000
TOTAL DES VENTES A TERME	5 705 000
Lots PPE - Transférés durant l'exercice	Prix de vente CHF
Rue du Centre 1, Montreux - Lots PPE n°5, 6, 7, 8, 12 & 2 places de parc	4 675 000
TOTAL DES LOTS TRANSFERES	4 675 000

Rapport annuel audité

2022

12

COMPARTIMENT SWISS

INDICES CALCULES SELON LA DIRECTIVE DE L'AMAS

	2022	2021
Taux de perte sur loyers	2.98%	5.38%
Coefficient d'endettement	30.05%	26.24%
Quote-part du passif exigible	32.35%	30.57%
Marge EBIT	56.86%	46.72%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) ¹	0.99%	1.19%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (NAV))	1.50%	1.84%
Rendement des fonds propres « Return on Equity »	3.26%	11.37%
Coefficient de distribution	44.10%	97.96%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital (ROIC))	1.67%	8.81%
Agio/Disagio	n/a	n/a
Rendement de placement	1.98%	12.47%
Rendement de distribution	4.23%	1.33%

¹ Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) ne peut pas être appliqué.

Rapport annuel audité

2022

COMPARTIMENT SWISS - DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance à moins d'1 an
1 800 000	1.23%	Saron	31.03.2023
2 000 000	0.98%	Saron	31.03.2023
4 000 000	0.99%	Saron	31.03.2023
3 622 500	1.23%	Saron	31.03.2023
4 500 000	0.98%	Saron	31.03.2023
3 000 000	0.98%	Saron	31.03.2023
14 050 000	0.98%	Saron	31.03.2023
4 850 000	0.98%	Saron	31.03.2023
16 050 000	0.98%	Saron	31.03.2023
12 500 000	0.98%	Saron	31.03.2023
17 485 000	0.98%	Saron	31.03.2023
8 000 000	0.98%	Saron	31.03.2023
719 219	1.95%	Fixe	31.03.2023
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance entre 1 et 5 ans
2 784 000	1.33%	Saron	16.11.2025
1 587 500	1.95%	Fixe	25.11.2026
4 850 000	0.50%	Fixe	24.12.2025
5 645 000	0.71%	Fixe	31.07.2027
10 000 000	1.27%	Fixe	30.07.2025
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance après 5 ans
9 000 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
13 455 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
4 850 000	0.75%	Fixe	24.12.2031
Total des dettes CHF	144 748 219.30	1.11% (Taux moyen pondéré)	

DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES REMBOURSEES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date de remboursement
10 800 000	0.85%	31.03.2022
1 500 000	0.85%	31.03.2022
2 784 000	0.70%	31.08.2022

MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan totalisent un montant de CHF 15'660'000 pour des acquisitions à terme d'immeuble.

Rapport annuel audité

2022

COMPARTIMENT SWISS - INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES REMUNERATIONS, FRAIS ACCESSOIRES

14

COMMISSIONS VERSEES AU COMPARTIMENT ENTREPRENEUR

		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§19 Règlement de placement	2.20%	0.69%
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%	1.88% ¹
Pour la commission de rachat	§18 Règlement de placement	3.00%	n/a
Pour l'administration des immeubles	§19 Règlement de placement	6.00%	5.00%
Pour les démarches lors de constructions, rénovations et transformations	§19 Règlement de placement	5.00%	0%

COMMISSIONS VERSEES A 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%	4.25%

¹ la commission varie de 0% à 3% par transaction

Rapport annuel audité

2022

PARC IMMOBILIER

15



Canton - Commune	Vaud - Vevey	Vaud - Nyon	Vaud - Lausanne	Vaud - Renens	Vaud - Lausanne
Adresse	Rue Aimé-Steinlen 3-5-7	Ch. d'Eysins 26-28	Boulevard de Grancy 2	Pl. de la Gare 2-4	Ch. de Montlivet 19
Année de construction	1900	1962	1930	1908	1900 / 1948 / 1980
Date d'acquisition	23.04.2015	23.04.2015	23.04.2015	23.04.2015	01.02.2016
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Mixte	Commercial
Chauffage	Mazout CO ² 29 IDC 454	Mazout CO ² 48 IDC 524	Mazout CO ² 30 IDC 330	Gaz CO ² 23 IDC 346	Mazout CO ² 52 IDC 565
Etat locatif théorique	770 772	817 944	1 441 884	358 236	1 285 704
Valeur vénale	19 340 000	23 110 000	40 020 000	9 318 000	29 620 000
Taux de rendement brut	4.0%	3.5%	3.6%	3.8%	4.3%



Canton - Commune	Vaud - Vich	Vaud - Clarens	Vaud - Vevey	Vaud - Clarens	Vaud - Montreux
Adresse	Ch. de Crétanaux 2	Rue du Lac 35-37	Av. de Blonay 2	St-Georges	Rue du Centre 1
Année de construction	1985 / 2009	2017	1840	1900	1890
Date d'acquisition	01.02.2016	01.03.2016	01.07.2019	31.07.2019	31.03.2020
Affectation	Commercial	Terrain	Lots PPE - Habitation - Rénovation	Commercial	Lots PPE - Habitation - Rénovation
Chauffage	Mazout/PAC CO ² 25 IDC 399	-	Gaz CO ² - IDC -	Gaz CO ² 26 IDC 405	Gaz CO ² - IDC -
Etat locatif théorique	379 236	n/a	n/a	2 092 214	n/a
Valeur vénale	8 160 000	1 300 000	6 867 000	54 870 000	2 614 000
Taux de rendement brut	4.6%	n/a	n/a	3.8%	n/a



Canton - Commune	Fribourg - Fribourg	Vaud - Ecublens	Fribourg - Châtel-St-Denis	Vaud - Vevey	Vaud - Bex
Adresse	Impasse de la Forêt 8-10-10a	Ch. de la venoge 9	Place d'Armes 6	ch. du Dévin 1-3-5	Rte de l'Arche 20-22
Année de construction	1955	1990	1858	1933	1964
Date d'acquisition	13.10.2020	02.11.2020	02.11.2020	02.11.2020	15.02.2021
Affectation	Habitation	Commercial	Commercial	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout CO ² 59 IDC 654	Mazout CO ² 33 IDC 359	Mazout CO ² - IDC -	Gaz CO ² - IDC -	Mazout CO ² 25 IDC 274
Etat locatif théorique	224 448	303 540	120 000	594 240	474 360
Valeur vénale	5 224 000	5 914 000	2 526 000	12 230 000	10 620 000
Taux de rendement brut	4.3%	5.1%	4.8%	4.9%	4.5%



Canton - Commune	Vaud - Vevey	Vaud - Blonay	Neuchâtel - La Chaux-de-Fonds	Neuchâtel - La Chaux-de-fonds	Genève - Thônex
Adresse	Bvd Saint-Martin 15 *	Rte de Brent 32	Rue des Vieux-Patriotes 47-51	Rue du Locle 21-25	Rue de Genève 140
Année de construction	1890	1915	1964	1961	1970
Date d'acquisition	15.03.2021	24.03.2021	30.06.2021	30.06.2021	22.09.2021
Affectation	Habitation Lots PPE (pour vente)	Commercial	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Gaz CO ² - IDC -	Gaz CO ² - IDC -	Gaz CO ² 31 IDC 487	CAD CO ² 9 IDC 481	Mazout CO ² 52 IDC 567
Etat locatif théorique	125 760	370 000	426 984	426 240	319 836
Valeur vénale	5 864 000	9 391 000	9 280 000	9 030 000	8 161 000
Taux de rendement brut	2.1%	3.9%	4.6%	4.7%	3.9%

Rapport annuel audité

2022

16

PARC IMMOBILIER



Canton - Commune	Fribourg - Bulle		Valais - Sion		Argovie - Baden		Bâle-Campagne - Birsfelden		Zurich - Oberrieden	
Adresse	Rue de la Berra 52-54		Rue de Lausanne 67		Weite Gasse 14		Friedhofstrasse 13-15		Alte Landstrasse 9	
Année de construction	2004		1973		1965		1981		1992	
Date d'acquisition	15.12.2021		15.12.2021		14.12.2021		14.12.2021		14.12.2021	
Affectation	Habitation		Habitation		Commercial		Habitation		Mixte	
Chauffage	Mazout	CO ² - IDC -	Mazout	CO ² 31 IDC 340	Mazout	CO ² - IDC -	Gaz	CO ² - IDC -	Gaz	CO ² - IDC -
Etat locatif théorique	464 028		259 908		468 156		226 068		116 292	
Valeur vénale	10 900 000		6 011 000		10 960 000		6 677 000		4 150 000	
Taux de rendement brut	4.3%		4.3%		4.3%		3.4%		2.8%	



Canton - Commune	Vaud - Ecublens		Vaud - Ecublens		Vaud - Lausanne		Vaud - Gland		Vaud - Yverdon-les-Bains	
Adresse	Ch. de Veilloud 17		Rte Neuve 81		Chemin de Boston 25		Allée du Communet 20		Rue d'Orbe 1-9	
Année de construction	1965		1969		1990		2014		1995	
Date d'acquisition	24.01.2022		24.01.2022		21.01.2022		31.03.2022		01.07.2022	
Affectation	Habitation		Habitation		Commercial		Commercial		Commercial	
Chauffage	Mazout	CO ² 29 IDC 454	Mazout	CO ² 43 IDC 474	Gaz	CO ² - IDC -	CAD	CO ² - IDC -	Gaz	CO ² 31 IDC 487
Etat locatif théorique	369 768		265 140		392 838		1 108 442		2 172 805	
Valeur vénale	10 880 000		8 044 000		7 550 000		21 850 000		50 700 000	
Taux de rendement brut	3.4%		3.3%		5.2%		5.1%		4.8%	



Canton - Commune	Vaud - Nyon		Vaud - Nyon		Fribourg - Corminboeuf		Vaud - Paudex		Vaud - Aigle	
Adresse	Chemin de la Vuarpillière 3		Place Bel-Air 8		Route du Centre 32		Route du Simplon 22		Rue Margencel 27, 29, 31	
Année de construction	2017		1920		1984		1954		1988	
Date d'acquisition	15.08.2022		29.08.2022		22.09.2022		22.09.2022		27.09.2022	
Affectation	Commercial		Commercial		Habitation		Mixte		Mixte	
Chauffage	Gaz	CO ² 8 IDC 126	Gaz	CO ² 27 IDC 415	Mazout	CO ² - IDC -	Mazout	CO ² - IDC -	Gaz	CO ² - IDC -
Etat locatif théorique	581 904		464 556		124 716		174 180		439 996	
Valeur vénale	8 127 000		9 904 000		2 732 000		4 893 000		9 077 000	
Taux de rendement brut	7.2%		4.7%		4.6%		3.6%		4.8%	



Canton - Commune	Vaud - Yverdon-les-Bains		Vaud - Yvonand		Neuchâtel - Neuchâtel		Vaud - Lausanne	
Adresse	Rue Saint Roch 4		Grand'Rue 31		Quai Max-Petitpierre 34, 36, 38		Av. du Mont-d'Or 33	
Année de construction	1993		1805		1960		1904	
Date d'acquisition	27.09.2022		27.09.2022		29.09.2022		29.09.2022	
Affectation	Mixte		Habitation		Mixte		Habitation Lots PPE (pour vente)	
Chauffage	Gaz	CO ² 18 IDC 277	Mazout	CO ² 37 IDC 412	Mazout	CO ² 36 IDC 400	Mazout	CO ² - IDC -
Etat locatif théorique	468 384		244 320		368 616		229 548	
Valeur vénale	10 990 000		5 556 000		8 804 000		10 430 000	
Taux de rendement brut	4.3%		4.4%		4.2%		2.2%	

Rapport annuel audité

2022

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

17



Rapport annuel audité

2022

18

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS - COMPTE DE FORTUNE (AU 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
ACTIFS		
Trésorerie	16 016.63	4 395.10
Autres créances à court terme envers les tiers	35 065.37	70 751.26
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	6 119 084.40	397 548.15
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	6 170 166.40	472 694.51
Immobilisations financières	4 509 548.55	4 960 503.41
Immobilisations corporelles	2 276.14	1 528.11
Immobilisations incorporelles	89 588.53	138 693.65
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	4 601 413.22	5 100 725.17
TOTAL DES ACTIFS	10 771 579.62	5 573 419.68
PASSIFS		
Dettes résultant de l'achat de prestations de services	80 564.31	113 782.32
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	109 950.00
Passifs de régularisation	1 650 260.00	2 459 750.00
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	1 840 774.31	2 683 482.32
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	1 840 774.31	2 683 482.32
Capital-actions	1 500 000.00	1 500 000.00
Résultat reporté	1 389 937.36	363.60
Résultat de l'exercice	6 040 867.95	1 389 573.76
TOTAL DES FONDS PROPRES	8 930 805.31	2 889 937.36
TOTAL DES PASSIFS	10 771 579.62	5 573 419.68
NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETES ET EMISES		
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
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	595.40	192.65

Rapport annuel audité

2022

19

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS - COMPTE DE RESULTAT (01.01. – 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
REVENUS		
Rémunération réglementaire relative à la gestion des immeubles	3 394 934.85	3 150 000.00
Rémunération réglementaire relative aux transactions immobilières	4 776 269.00	-
Rémunération réglementaire relative à l'administration des immeubles	121 021.15	-
Produits financiers des parties prenantes	11 206.45	6 715.50
TOTAL DES REVENUS	8 303 431.45	3 156 715.50
CHARGES		
Frais de personnel	988 096.58	824 778.53
Autres charges (Loyer, frais de bureau, assurances, Finma, IT)	461 461.16	405 864.27
Autres charges (Frais d'estimation et d'audit)	20 310.00	6 774.00
Autres charges (Honoraires consulting)	94 660.90	182 804.56
Correction de valeur sur immobilisations financières	450 954.86	184 920.38
Impôts directs	247 080.00	162 000.00
TOTAL DES CHARGES	2 262 563.50	1 767 141.74
RESULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	6 040 867.95	1 389 573.76
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat de l'exercice	6 040 867.95	1 389 573.76
Report de l'exercice précédent	1 389 937.36	363.60
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	7 430 805.31	1 389 937.36
Distribution	6 040 500.00	0.00
REPORT A NOUVEAU	1 390 305.31	1 389 937.36

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

Marc-Henri Beausire Chemin des Chameilles 1807 Blonay Participation : 40%	Giordano Coletti Chemin Champ-Dodoz 13 1807 Blonay Participation : 35%	Julien Baer Sentier des Tollettes 7 ^E 1807 Blonay Participation : 10%	Sébastien Barrillier The Address Fountain Views Résidence 3402, Down Town Dubai 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 nécessaires selon l'art. 959c CO.

Rapport annuel audité

2022

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

20



Rapport annuel audité

2022

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

CHIFFRES RESUMES

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Fortune totale - SWISS	495 093 004.19	406 801 281.19
Fortune nette - SWISS	334 920 591.88	282 422 907.03
Valeur d'expertise des immeubles terminés - SWISS	480 394 000.00	394 498 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain) - SWISS	1 300 000.00	1 300 000.00
Fortune totale - ENTREPRENEURS	10 771 579.62	5 573 419.68
Fortune nette - ENTREPRENEURS	8 930 805.31	2 889 937.36

	Compartment	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31/12/2022	Swiss	1 771 841	334 916 291.89	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
31/12/2020	Swiss	1 147 508	195 639 982.86	170.50	2.40	1.20	3.60
31/12/2020	Entrepreneurs	15 000	2 050 113.60	136.65	36.65	0.00	36.65

NOMBRE D' ACTIONS RACHETEES ET EMISES - SWISS

	31.12.2022	31.12.2021
Situation en début d'exercice	1 518 745	1 518 745
Actions émises	268 096	356 237
Actions rachetées	0	0
SITUATION EN FIN DE PERIODE COMPTABLE	1 771 841	1 518 745

Rapport annuel audité

2022

22

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV – COMPTE DE FORTUNE (AU 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
ACTIFS		
Trésorerie	614 484.13	1 313 269.30
Créances résultant de la vente de prestations de services	12 914 452.07	7 877 408.25
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	6 019 084.40	397 548.15
Actifs de régularisation	0.00	0.00
Instruments financiers dérivés	0.00	0.00
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	19 548 020.60	9 588 225.70
Immobilisations financières	4 509 548.55	4 960 503.41
Immobilisations corporelles	2 276.14	1 528.11
Immobilisations incorporelles	89 588.53	138 693.65
Immeubles	481 694 000.00	395 798 000.00
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	486 295 413.22	400 898 725.17
TOTAL DES ACTIFS	505 843 433.82	410 486 950.87
PASSIFS		
Dettes hypothécaires à court terme	92 576 719.30	33 152 071.30
Dettes résultant de l'achat prestations de services	80 564.31	113 782.32
Autres dettes à court terme	8 602 245.13	10 443 885.01
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	109 950.00
Passifs de régularisation	1 629 110.00	572 000.00
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	102 998 588.74	44 391 688.63
Dettes hypothécaires à long terme	52 171 500.00	70 693 000.00
Impôts en cas de liquidation	6 821 947.88	10 089 417.84
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	58 993 447.88	80 782 417.84
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	161 992 036.62	125 174 106.47
Capital-actions du compartiment Swiss	177 184 100.00	150 374 500.00
Capital-actions du compartiment Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Réserve légale issue du capital	85 099 655.63	66 353 247.16
Résultat reporté	63 325 734.74	36 449 712.66
Résultat de l'exercice	16 741 906.83	30 635 384.58
TOTAL DES FONDS PROPRES	343 851 397.20	285 312 844.40
TOTAL DES PASSIFS	505 843 433.82	410 486 950.87

Rapport annuel audité

2022

23

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV – COMPTE DE RESULTAT (01.01. – 31.12.)

	2022 CHF	2021 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	15 959 474.53	11 165 396.74
Autres revenus locatifs	248 525.37	33 336.67
Revenus divers	0.00	5.25
Produits financiers des parties prenantes	11 206.45	6 715.50
Participation des souscripteurs aux revenus courus	4 080 968.71	677 107.30
TOTAL DES REVENUS	20 300 175.06	11 882 561.46
CHARGES		
Entretien et réparations	605 956.03	397 596.86
Frais d'administration	2 663 368.60	1 929 654.11
Frais de personnel	988 096.58	824 778.53
Frais d'estimation et d'audit	194 112.65	160 425.27
Autres charges	855 422.41	631 846.15
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	245 648.55	218 964.12
Correction de valeur sur immobilisations financières	450 954.86	184 920.38
Intérêts hypothécaires	1 224 749.08	1 008 009.65
Frais bancaires	25 883.95	9 142.33
Autres intérêts passifs	2 682.48	60 195.39
Impôts directs	5 745 874.66	1 558 446.75
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	54 265.15	73 888.57
TOTAL DES CHARGES	13 057 015.00	7 057 868.11
RESULTAT NET	7 243 160.06	4 824 693.35
Gains/pertes sur investissements réalisés	30 945 564.65	402 479.03
RESULTAT REALISE	38 188 724.71	5 227 172.38
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-21 446 817.88	25 408 212.20
RESULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	16 741 906.83	30 635 384.58
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat de l'exercice	38 188 724.71	5 227 172.38
Report de l'exercice précédent	1 532 762.10	64 952.22
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	39 721 486.81	5 292 124.60
Distribution revenus immobiliers	12 064 759.40	3 383 426.25
<i>Dont part générée par les immeubles en propriété indirecte (soumis à l'impôt anticipé)</i>	0.00	12 000.00
Distribution gain en capital	8 150 468.60	375 936.25
REPORT A NOUVEAU	19 506 258.81	1 532 762.10

Rapport annuel audité

2022

AUTRES INFORMATIONS

24



Rapport annuel audité

2022

INFORMATIONS SUR LA SICAV ET LA DIRECTION

25

Conseil d'Administration

(sans changement en 2022)

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

Comité Exécutif

(sans changement en 2022)

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

(sans changement en 2022)

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

Experts chargés des estimations

(sans changement en 2022)

Wüest & Partners SA - Vincent Clapasson et Hervé Froidevaux
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 (depuis 2022)
Patrimoine Gérance SA - St-Blaise
Gerama SA - Fribourg
Wincasa AG – Winterthur (depuis 2022)

Banque Dépositaire

(sans changement en 2022)

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

Rapport annuel audité

2022

26

MODELE D'ÉVALUATION DE LA VALEUR VENALE 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 3.22% et 4.61%. 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.

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.

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 audité

2022

INFORMATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ECONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIERE

27

I. Modifications du Règlement de placement et des Statuts

Le Conseil d'administration de la SICAV informe ses actionnaires des modifications apportées aux statuts et au règlement de placement de la SICAV, telles qu'approuvées par l'assemblée générale de la SICAV en date du 3 octobre 2022 et par l'Autorité de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 22 novembre 2022.

En sus de la mise à jour des statuts et du règlement de placement conformément aux nouvelles bases réglementaires de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin), de la loi fédérale sur les établissements financiers (LEFin) et de la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC) révisée sur la base du nouveau modèle de statuts et de règlement de placement de l'Asset Management Association Switzerland, les modifications matérielles suivantes ont été apportées au règlement de placement:

1. Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires (§ 18 du règlement de placement) :

Il a été décidé de relever la commission d'émission à 4% de la valeur nette d'inventaire et la commission de rachat à 3%. Désormais, les sections 18.1 et 18.2 du règlement de placement ont le libellé suivant :

«1. Lors de l'émission d'actions, une commission d'émission en faveur du compartiment Entrepreneurs, de la banque dépositaire et d'éventuels distributeurs ou autres mandataires en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement au maximum à 4% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire.

2. Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment Entrepreneurs, de la banque dépositaire et d'éventuels distributeurs en Suisse et à l'étranger représentant conjointement au maximum à 3% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire.»

2. Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment (§ 19.6 du règlement de placement) :

Dans le cadre des adaptations du règlement de placement en rapport avec les nouvelles bases réglementaires et le nouveau modèle de règlement de placement publié par l'Asset Management Association Switzerland, il est désormais précisé que la SICAV peut prélever une commission pour le travail fourni en relation avec l'achat et la vente de bien-fonds. Désormais, la section 19.6 lit. a du règlement de placement a le libellé suivant:

« 6. La SICAV immobilière peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers: a) achat et vente de bien-fonds, au maximum, jusqu'à 3% du prix d'achat ou de vente; (...) »

3. Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment (§ 19.7 du règlement de placement) :

Dans le cadre des adaptations du règlement de placement en rapport avec les nouvelles bases réglementaires et le nouveau modèle de règlement de placement publié par l'Asset Management Association Switzerland, il est désormais précisé que « les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers. »

4. Utilisation du résultat (§ 22.2 du règlement de placement):

Dans le cadre des adaptations du règlement de placement en rapport avec les nouvelles bases réglementaires et le nouveau modèle de règlement de placement publié par l'Asset Management Association Switzerland, la section concernant l'utilisation du résultat du compartiment Swiss, qui conserve une politique de distribution du résultat, a été revue et adaptée en conséquence. Désormais, la section 22.2 du règlement de placement a le libellé suivant :

« 2. Le bénéfice net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable, en francs suisses. La SICAV immobilière peut effectuer par ailleurs des distributions intermédiaires de revenu.

Jusqu'à 30% du bénéfice net du compartiment ou d'une classe d'actions peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice en cours et les bénéfices reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins de 1% d'un compartiment ou d'une classe d'actions et si
- le bénéfice net de l'exercice en cours et les produits reportés d'exercices antérieurs s'élèvent à moins d'une unité monétaire d'un compartiment ou d'une classe d'actions. »

Rapport annuel audité

2022

INFORMATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ECONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIERE

28

5. Annexe au Règlement de placement

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière a mandaté les experts suivants, permanents et indépendants, chargés des estimations :

- Wüest Partner AG, succursale de Genève avec les experts référents M. Vincent Clapasson et Hervé Froidevaux jusqu'au 31 Décembre 2021. A partir du 1er janvier 2022, M. Hervé Froidevaux a été remplacé par M. Philippe Bach.
- CBRE (Geneva) SA, Genève, avec les experts référents M. Yves Cachemaille et Grégoire Crettaz jusqu'au 31 août 2021. A partir du 1er Septembre 2021, M. Grégoire Crettaz a été remplacé par Mme Laurence Corminboeuf.

II. Vente non transférée

Le transfert de propriété, suite à la vente à terme de l'immeuble de l'avenue Montagibert 26 à Lausanne en février 2020, pour un montant de CHF 6'300'000.-, a finalement eu lieu le 1er septembre 2022. L'acquéreur avait déposé un recours contre la ville de Lausanne qui avait exercé son droit de préemption sur cet immeuble en application de la LPPPL (Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc locatif). Le Tribunal fédéral a rejeté le recours le 30 juin 2022 permettant le transfert de l'immeuble à la ville de Lausanne.

III. Augmentation de capital – Compartiment Swiss

Le Conseil d'administration a procédé à deux émissions durant l'exercice 2022 pour le compartiment Swiss :

	Nombre d'actions émises	Actions en circulation
Actions émises le 30 juin 2022	218 246	1 721 991
Actions émises le 20 décembre 2022	49 850	1 771 841
Nombre total d'actions en circulation	268 096	1 771 841

IV. Affaires fiscales

La SICAV avait provisionné, lors de l'exercice comptable 2017, un montant de CHF 3.0 mios relatif au risque de devoir payer, en cas de non-paiement par la société venderesse, l'impôt sur le bénéfice réalisé sur l'immeuble par cette dernière. L'immeuble ayant été vendu en début d'année 2022, l'hypothèque légale sur l'immeuble a été réglée avec le montant de la vente.

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. 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.

V. 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 OPCC 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 soumise 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. A l'heure actuelle, la commune de Montreux ne peut pas envisager d'étude de projet, les informations du département cantonal, en lien avec l'élaboration de plans d'affectation, ne leur étant toujours pas parvenues.



COMUNUS SICAV, Clarens

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

comptes annuels 2022

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 2022.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 1 à 2, pages 7 à 14 et pages 18 à 28) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 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.

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. 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 et 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 « V. 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 2022 ne répondant pas aux placements autorisés au sens de l'art. 86 al. 4 OPCC et au Règlement de placement.

KPMG SA



Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, 15 mars 2023

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 SICAV
Chemin du Pierrier, 1
1815 Clarens
Suisse