

Rapport annuel

31 décembre 2021



Comunus SICAV
Chemin du Pierrier, 1
1815 Clarens
Suisse

Rapport annuel audité

2021

CONSEIL D'ADMINISTRATION

1

Dominique Lustenberger
Président

Giordano Coletti
Vice-Président, dès le 29 mars 2021

Marco Durrer, jusqu'au 28 mars 2021
Vice-Président

Carmela Gökok, dès le 29 mars 2021
Membre

Yvar Mentha, jusqu'au 28 mars 2021
Membre

Sébastien Barrillier, dès le 29 mars 2021
Membre

COMITE EXECUTIF

Marc-Henri Beausire
Directeur Exécutif

Nicolas Vogel
Responsable Gestion immobilière, jusqu'au 28 février 2021

Xavier Rappaz, jusqu'au 31 mai 2021
Directeur Financier

Mélanie Bachelard, dès le 14 juin 2021
Responsable Gestion immobilière

Julien Baer, dès le 1^{er} septembre 2021
Directeur Financier

Isabelle Genoud
Responsable Transactions & Développement

Giuseppina Witschi
Responsable Compliance

SOCIETE D'AUDIT

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

Rapport annuel audité

2021

2

GESTION LOCATIVE COMPARTIMENT SWISS

Bernard Nicod SA
Lausanne & Vevey

Patrimoine Gérance SA
St-Blaise

Régie Duboux SA
Lausanne

Gerama SA
Fribourg

EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS

Vincent Clapasson
Hervé Froidevaux
Wüest & Partners SA
Genève

Grégoire Crettaz
Yves Cachemaille
CBRE (Geneva) SA
Lausanne

Caroline Dunst
Acanthe SA
Genève

Michel Grosfillier
Processus Immobilier SA
Genève

Denise Dupraz
D&A architecture et expertises immobilières Sàrl
Epalinges

Gilles Vago
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl
Gland

BANQUE DEPOSITAIRE

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

Rapport annuel audité

2021

RAPPORT D'ACTIVITE COMPARTIMENT SWISS

3

RAPPORT DE GESTION

L'exercice 2021 s'est révélé particulièrement exceptionnel tant par son activité transactionnelle avec l'acquisition de 11 nouveaux objets que par le rendement de placement du portefeuille qui s'élève à 12.47%.

Au 31 décembre 2021, la valeur nette d'inventaire (VNI) a fortement progressé pour s'établir à CHF 187.80 (CHF 170.50 au 31.12.2020). La fortune totale s'élève à CHF 407 mios.

Le succès de l'augmentation de capital de décembre 2021, apportant plus de CHF 37 mios de fonds, a permis l'acquisition de 11 immeubles en fin d'année. Le transfert de propriété de cinq d'entre eux se fera sur 2022. Ces nouveaux objets sont venus compléter le portefeuille avec les acquisitions déjà effectuées durant le premier semestre 2021 grâce à l'augmentation de capital du mois de juin.

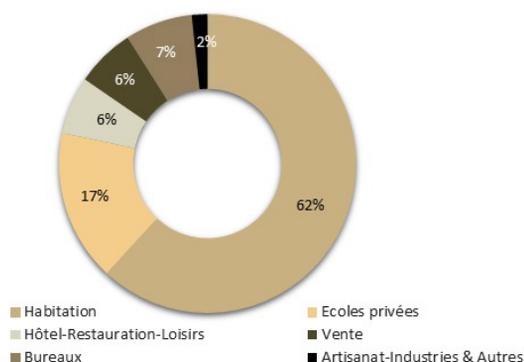
L'année 2022 a débuté de manière prometteuse avec la vente, en janvier 2022, de l'immeuble situé à l'avenue Général Guisan 32-38. Cette cession a permis de reconnaître un gain non réalisé avant impôt de CHF 26.5 mios dans le résultat au 31 décembre 2021.

Le développement des objets s'est poursuivi conformément à la stratégie du fonds. La vente du dernier lot de la PPE à la rue du Lac à Clarens a été réalisée.

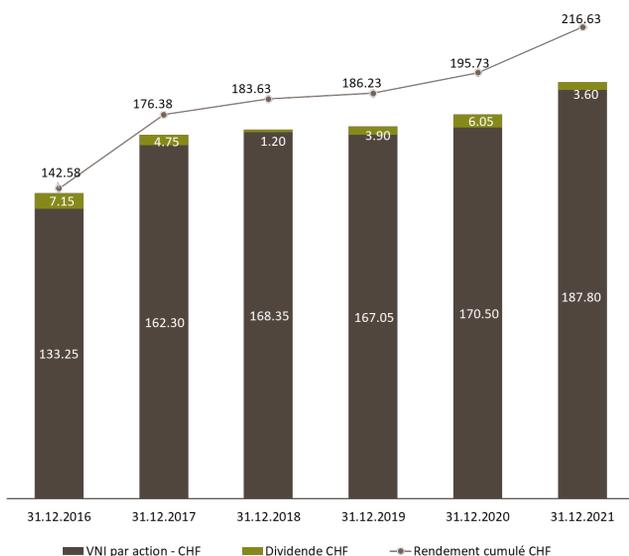
La transformation en lot PPE et destinés à la vente, des immeubles de l'avenue de Blonay 2, à Vevey et à la rue du Centre 1, à Montreux, est en cours. Plus de 70% des lots sont soit réservés, soit vendus à terme.

Le projet de développement du site au chemin de Montolivet 19A à Lausanne se poursuit. Le préavis de l'examen préalable du plan d'affectation a été rendu par la ville de Lausanne en mai 2021. Le projet a été accepté tant au niveau communal que cantonal. Le changement d'affectation de la parcelle a été mis à l'enquête publique en octobre 2021. Le plan a été remanié et est en cours de discussion avec la Commune.

Répartition par affectation selon le loyer théorique



L'année à venir offre de belles perspectives de rendement et la SICAV reste focalisée sur la croissance de la Valeur Nette d'Inventaire et la pérennisation du dividende.



Rapport annuel audité

2021

4

COMUNUS SICAV

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.

OBJECTIFS

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.

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.

Rapport annuel audité

2021

MODELE D'ÉVALUATION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES

5

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 utilisé varie entre 2.70% et 3.64%.

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.

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

2021

6

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

I. Modifications du Règlement de placement

Droits de gage sur immeubles : (sections 1.5 et 14.2 du Règlement de placement):

Il n'est plus fait mention à la section 1.5 du règlement de placement de la dérogation accordée par l'autorité de surveillance en application de l'art. 10 al. 5 LPCC portant sur le taux d'endettement de la SICAV.

La référence à la section 14.2 du règlement de placement à un taux d'endettement de la SICAV de 50% de la valeur vénale de l'ensemble des immeubles, prévu jusqu'au 28 février 2021, a été supprimée du règlement de placement.

Désormais, la section 14.2 du règlement de placement a le libellé suivant conformément à l'art. 96 al. 1-1ter OPCC : "L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC à l'occasion de la vérification de la SICAV immobilière."

Annexe au règlement de placement

Les experts suivants ont été ajoutés:

- CBRE (Geneva) SA, Genève, avec les experts référents Yves Cachemaille Yvan Schmidt et jusqu'au 29 septembre 2020. A partir du 1er octobre 2020, Yvan Schmidt a été remplacé par M. Grégoire Crettaz.
- Caroline Dunst, Experte immobilière, Acanthe SA, Genève
- Michel Grosfillier, Architecte EAUG-SIA-REG A, Processus Immobilier SA, Genève
- Denise Dupraz, Architecte et experte immobilière, D&A architecture et expertises immobilières Sàrl, Epalinges
- Gilles Vago, Expert immobilier, G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl, Gland

II. Vente non transférée

Le transfert de propriété suite à la vente de l'immeuble de l'avenue Montagibert 26 à Lausanne pour un montant de CHF 6'300'000.-, n'a pas eu lieu avant la date de clôture. L'acquéreur a déposé un recours contre la ville de Lausanne qui a exercé son droit de préemption sur cet immeuble en application de la LPPL (Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc locatif). L'affaire a été portée au Tribunal.

III. Acquisitions et ventes subséquentes

La SICAV a acquis les objets suivants:

- Immeuble à Lausanne, chemin de Boston 25 pour CHF 7'100'000.- (transfert de propriété le 21 janvier 2022).
- Immeuble à Ecublens, ch. de Veilloud 17 pour CHF 11'500'000.- (transfert de propriété le 24 janvier 2022).
- Immeuble à Ecublens, rte Neuve 81 pour CHF 8'200'000.- (transfert de propriété le 24 janvier 2022).
- Immeuble à Gland, allée du Communet 20 pour CHF 20'500'000 (transfert de propriété le 31 mars 2022 au plus tard).
- Immeuble à Genève, Route des Jeunes 5d pour CHF 17'000'000 (transfert de propriété le 31 mars 2022 au plus tard).

L'immeuble à l'avenue du Général-Guisan 32 à 38B à Vevey, a été vendu, à terme, pour CHF 74'500'000.- le 13 janvier 2022.

Le lot n°9 de l'immeuble à la rue du Centre 1 à Montreux a été vendu pour CHF 1'350'000, le 17 février 2022.

Rapport annuel audité

2021

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

7

IV. Augmentation de capital – Compartiment Swiss

Le Conseil d'administration a procédé à deux émissions durant l'exercice 2021 pour le compartiment Swiss:

- 4 juin 2021 : 149'528 à CHF 169.15 correspondant à un montant de CHF 25.3 mios
- 20 décembre 2021 : 206'709 à 179.25 correspondant à un montant de CHF 37.1 mios

Le nombre de nouvelles actions en circulation depuis est de 1'503'745 actions.

V. Affaires fiscales

La SICAV a provisionné depuis 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 vendeuse, l'impôt sur le bénéfice réalisé sur l'immeuble par cette dernière. L'immeuble a été vendu en début d'année 2022 et l'hypothèque légale sur l'immeuble sera réglée avec le bénéfice 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.

VI. Point de situation lié à la crise sanitaire de la Covid-19

Dès le début de de la pandémie, la SICAV a évalué les impacts de la crise sur l'exposition commerciale du portefeuille immobilier. La SICAV a soutenu les locataires commerciaux qui l'ont demandé, en participant au plan d'aide de l'Etat de Vaud. En 2021, aucune demande n'a été reçue de la part des locataires. L'impact financier de la crise sanitaire a ainsi été nul.

VII. Internalisation de la comptabilité

Avec l'approbation de la FINMA, la comptabilité de la SICAV ne fait plus l'objet d'une délégation à CACEIS (Switzerland SA) depuis le 1^{er} janvier 2021.

Rapport annuel audité

2021

COMPARTIMENT SWISS

8



Rapport annuel audité

2021

9

CHIFFRES RESUMES

		31.12.21	31.12.20
Fortune totale – SWISS	CHF	406 801 281.19	291 302 569.27
Fortune nette – SWISS	CHF	282 422 907.03	195 639 982.86
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	394 498 000.00	269 277 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	1 300 000.00	0.00

	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31.12.21	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
31.12.19	986 051	164 727 138.80	167.05	1.70	4.35	6.05

NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETES ET EMISES

Situation en début d'exercice	1 147 508
Actions émises	356 237
Actions rachetées	0
SITUATION EN FIN DE PERIODE COMPTABLE	1 503 745

PERFORMANCE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Depuis le lancement de la SICAV ²
Comunus	17.77%	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	125.24%
SXI Real Estate Funds Index ¹	4.18%	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	84.19%

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 31.12.2021 (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

2021

10

COMPARTIMENT SWISS

INDICES CALCULES SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA

Taux de perte sur loyers	5.38%
Coefficient d'endettement	26.24%
Quote-part du passif exigible	30.57%
Marge EBIT	46.72%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (GAV)) ¹	1.19%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (NAV)) ²	1.84%
Rendement des fonds propres « Return on Equity »	11.37%
Coefficient de distribution	97.96%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital (ROIC))	8.81%
Agio/Disagio	n/a
Rendement de placement	12.47%
Rendement de distribution	1.33%

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

² Le compartiment Entrepreneurs prélève une commission unique incluse dans le calcul du TER. Aucune commission additionnelle n'est prélevée en cas d'achat ou de vente d'immeuble.

Rapport annuel audité

2021

11

COMPARTIMENT SWISS - COMPTE DE FORTUNE (AU 31.12.)

ACTIFS	2021 CHF	2020 CHF
Avoirs à vue	1 308 874.20	21 457 050.83
Immeubles d'habitation	167 929 000.00	103 716 000.00
Immeuble d'habitation en PPE	20 921 000.00	11 685 000.00
Immeubles à usage commercial	118 518 000.00	97 650 000.00
Immeuble à usage commercial en PPE	0.00	0.00
Immeubles à usage mixte	87 130 000.00	56 226 000.00
Terrains à bâtir	1 300 000.00	0.00
Total des immeubles	395 798 000.00	269 277 000.00
Instruments financiers dérivés	0.00	-1 070 295.00
Autres actifs	9 694 406.99	1 638 813.44
FORTUNE TOTALE	406 801 281.19	291 302 569.27

PASSIFS

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	33 152 071.30	19 361 923.30
Autres engagements à court terme	10 443 885.01	6 676 345.09
Engagements à vue	0.00	0.00
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	70 693 000.00	63 090 500.00
TOTAL DES ENGAGEMENTS	114 288 956.31	89 128 768.39
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	292 512 324.88	202 173 800.88
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-10 089 417.85	-6 533 818.02
FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	282 422 907.03	195 639 982.86

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	195 639 982.86	164 727 138.80
Distribution	-4 131 028.80	-5 965 608.55
Solde des mouvements d'actions	61 668 142.15	25 618 549.86
Résultat total	29 245 810.82	11 259 902.75
FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	282 422 907.03	195 639 982.86

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	187.80	170.50
--	---------------	---------------

Rapport annuel audité

2021

12

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

REVENUS	2021 CHF	2020 CHF
Revenus locatifs	11 165 396.74	9 908 897.51
Autres revenus locatifs	33 336.67	63 296.47
Revenus divers	5.25	2 921.52
Participation des souscripteurs aux revenus courus	677 107.30	408 318.54
TOTAL DES REVENUS	11 875 845.96	10 383 434.04
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	1 008 009.65	1 016 484.75
Autres intérêts passifs	60 195.39	128 088.57
Entretien et réparations	397 596.86	601 596.05
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôts)	1 500 541.03	1 498 400.66
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	429 113.08	295 810.35
Impôts directs	1 396 446.75	1 180 489.78
Frais d'estimation et d'audit	153 651.27	200 221.15
Frais bancaires	9 142.33	16 348.42
Autres charges	43 177.32	82 173.84
Rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneur	3 150 000.00	2 337 900.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	218 964.12	216 153.10
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	73 888.57	71 543.49
TOTAL DES CHARGES	8 440 726.37	7 645 210.16
RESULTAT NET	3 435 119.59	2 738 223.88
Gains/pertes sur investissements réalisés	402 479.03	1 373 208.87
RESULTAT REALISE	3 837 598.62	4 111 432.75
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	25 408 212.20	7 148 470.00
RESULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	29 245 810.82	11 259 902.75
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat réalisé	3 837 598.62	4 111 432.75
Report de l'exercice précédent	64 588.62	84 184.67
Report revenus immobiliers	21 237.87	37 033.19
Report gain en capital	43 350.75	47 151.48
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	3 902 187.24	4 195 617.42
Distribution revenus immobiliers	3 383 426.25	2 754 019.20
<i>Dont part générée par les immeubles en propriété indirecte (soumis à l'impôt anticipé)</i>	12 200.00	<i>0.00</i>
Distribution gain en capital	375 936.25	1 377 009.60
REPORT A NOUVEAU	142 824.74	64 588.62

Rapport annuel audité

2021

13

COMPARTIMENT SWISS - INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMEUBLES D'HABITATION

	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Av. de Montagibert 26, Lausanne	4 959 836.95	6 300 000.00	217 285.00	3.57%
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	13 937 188.76	19 160 000.00	711 941.00	3.86%
Chemin d'Eysins 26-28, Nyon	16 881 871.38	23 010 000.00	795 749.00	3.59%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	23 669 981.50	39 720 000.00	1 361 167.00	3.62%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 005 264.50	5 217 000.00	216 937.00	4.29%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ²	10 685 106.00	12 870 000.00	439 972.00	4.62%
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 640 989.90	10 550 000.00	470 676.00	4.46%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	8 999 235.00	8 970 000.00	206 574.00	4.61%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 123 279.00	9 630 000.00	209 304.00	4.35%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 555 440.00	11 000 000.00	13 750.00	4.24%
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 524 645.50	6 355 000.00	6 700.00	3.52%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 674 263.60	6 485 000.00	4 680.00	4.00%
Rue de Genève 140, Thônex	8 187 300.00	8 662 000.00	7 970.00	3.68%

IMMEUBLES D'HABITATION EN PPE

	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ²
Avenue de Blonay 2, Vevey	4 794 293.85	5 501 000.00	n/a	n/a
Rue du Centre 1, Montreux	8 859 770.50	8 978 000.00	n/a	n/a
Boulevard St.-Martin 15, Vevey	5 298 647.00	6 442 000.00	106 957.00	3.04%

IMMEUBLES A USAGE MIXTE

	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ²
Place de la Gare 2-4, Renens	6 835 893.47	9 280 000.00	350 618.00	3.82%
Avenue Général-Guisan 32-38b, Vevey	48 010 375.98	74 500 000.00	1 786 935.00	3.02%
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	3 436 571.85	3 350 000.00	3 400.00	3.38%

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 Comunus SICAV.

Rapport annuel audité

2021

14

COMPARTIMENT SWISS - INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMEUBLES A USAGE COMMERCIAL

	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Chemin de Crétaux 2, Vich	9 185 808.72	8 670 000.00	362 117.00	4.18%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	19 615 610.97	29 340 000.00	1 221 749.00	4.23%
Chemin de St-Georges 19, Clarens	51 890 000.70	51 590 000.00	2 012 000.00	3.88%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 029 550.00	5 867 000.00	302 502.00	5.18%
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis ²	2 042 112.22	2 500 000.00	122 573.00	4.80%
Rte de Brent 32, Blonay	9 331 980.00	9 771 000.00	246 400.00	3.79%
Weite Gasse 14, Baden	11 001 075.00	10 780 000.00	12 900.00	4.11%

TERRAINS A BÂTIR

	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ²
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 864 290.65	1 300 000.00	n/a	n/a

RECAPITULATION

	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF
Immeubles d'habitation	135 844 402.09	167 929 000.00	4 650 055.00
Immeubles d'habitation en PPE	18 952 711.35	20 921 000.00	n/a
Immeubles à usage mixte	58 282 841.30	87 130 000.00	2 140 953.00
Immeubles à usage commercial	108 096 137.61	118 518 000.00	4 280 241.00
Terrains à bâtir	1 864 290.65	1 300 000.00	n/a
TOTAUX	323 040 383.00	395 798 000.00	11 071 249.00

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.

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 Comonus SICAV.

Rapport annuel audité

2021

15

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

ACHATS	Prix d'achat CHF
Rte de l'Arche 20-22, Bex	9 145 000.00
Bvd Saint-Martin 15, Vevey	5 100 000.00
Rte de Brent 32, Blonay	9 000 000.00
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	8 690 000.00
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	8 810 000.00
Rue de Genève 140, Thônex	7 900 000.00
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 000 000.00
Rue de Lausanne 67, Sion	6 485 000.00
Friedhofstrasse 13-15, Birsfelden	6 355 000.00
Alte Landstrasse 9, Oberrieden	3 350 000.00
Weite Gasse 14, Baden	10 780 000.00
TOTAL DES ACHATS	86 615 000.00
ACHATS A TERME (avec transfert après le 31.12.2021)	Prix d'achat CHF
Route des Jeunes 5d, Genève	17 000 000.00
Chemin de Veilloud 17, Ecublens	11 500 000.00
Route Neuve 81, Ecublens	8 200 000.00
Allée du Communet 20, Gland	20 500 000.00
Chemin de Boston 25, Lausanne	7 100 000.00
TOTAL DES ACHATS A TERME	64 300 000.00
VENTES	Prix de vente CHF
Rue du Lac 35, Clarens, Lot n°33, 27	3 480 000.00
TOTAL DES VENTES	3 480 000.00
VENTES A TERME (avec transfert après le 31.12.2021)	Prix de vente CHF
Rue du Centre 1, Montreux, lot n° 5, 6, 7, 8 & 2 places de parc	4 555 000.00
TOTAL DES VENTES A TERME	4 555 000.00
VENTES A TERME (contractées après le 31.12.2021)	Prix de vente CHF
Avenue Général-Guisan 32-38b, Vevey	74 500 000.00
Rue du Centre 1, Montreux, lot n°9	1 350 000
TOTAL DES VENTES A TERME	75 850 000.00

Rapport annuel audité

2021

16

INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS & DERIVES

INFORMATIONS SUR LES DERIVES

Instrument	31.12.2021				31.12.2020			
	Nominal	Devise	Echéance	Valeur de marché	Nominal	Devise	Echéance	Valeur de marché
UBS - Option PUT Floor 0%	-	-	-	- 2 500 000		CHF	31.03.2022	24 717
UBS - Interest rate Swap, receveur LIBOR CHF 3mois / payeur fixe 2.03%	-	-	-	- 2 500 000		CHF	30.06.2034	-1 095 012
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-				-1 070 295

	31.12.2021		31.12.2020	
	Equivalent du sous-jacent en CHF	en % de la valeur de la FNF	Equivalent du sous-jacent en CHF	en % de la valeur de la FNF
<i>Positions sur dérivés augmentant l'engagement</i>				
> Risque de taux	-	-	-	-
Total des positions augmentant l'engagement	-	-	-	-
<i>Positions sur dérivés réduisant l'engagement</i>				
> Risque de taux	-	-	2 480 395	1.27%
Total des positions réduisant l'engagement	-	-	2 480 395	1.27%

PLACEMENTS

	CHF	CHF
	31.12.2021	31.12.2020
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	n/a	n/a
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84 al. 2 let. b OPC-FINMA)	-	-1 070 295
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)	395 798 000	269 277 000

Rapport annuel audité

2021

COMPARTIMENT SWISS - DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES

17

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance à moins d'1 an
10 800 000	0.85%	Fixe	30.03.2022
1 500 000	0.85%	Fixe	31.03.2022
3 758 000	0.85%	Fixe	31.03.2022
1 800 000	0.80%	Fixe	31.03.2022
3 622 500	0.70%	Saron	15.02.2022
4 407 500	0.70%	Saron	15.02.2022
746 571	1.37%	Saron	31.03.2022
4 850 000	0.45%	Saron	19.03.2022
1 667 500	2.05%	Fixe	25.11.2022
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	0.70%	Fixe	14.02.2024
2 784 000	0.80%	Fixe	16.11.2025
17 325 000	0.87%	Fixe	29.01.2024
4 850 000	0.50%	Fixe	24.12.2025
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance après 5 ans
13 455 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
9 000 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
5 645 000	0.71%	Fixe	31.07.2027
4 850 000	0.75%	Fixe	24.12.2031
Total des dettes	CHF 103 845 071	1.04% (taux moyen pondéré)	

DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES REMBOURSEES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date de remboursement
2 500 000	3.03%	30.09.2021

MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan totalisent un montant de CHF 4'166'213 pour les investissements dans des immeubles (travaux de rénovation) et CHF 58'580'000 pour des acquisitions à terme d'immeuble.

Rapport annuel audité

2021

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

18

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%	0.77%

Sur l'exercice 2021, la SICAV a versé des honoraires à hauteur de CHF 3'150'000 au titre de l'exercice 2021, et des acomptes de CHF 1'887'750 au titre de l'exercice 2022. La commission annuelle représente 0.77% de la fortune brute totale du compartiment SWISS.

COMMISSIONS VERSEES A DES TIERS

		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission d'émission	§18 Règlement de placement	3.00%	0.15%
Pour la commission de rachat	§18 Règlement de placement	2.00%	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§19 Règlement de placement	5.00%	de 1% à 3%
Pour la gestion des immeubles	§19 Règlement de placement	6.00%	4.25%
Pour les démarches lors de constructions, rénovations et transformations	§19 Règlement de placement	5.00%	5.00%
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%

Rapport annuel audité

2021

PRESENTATION DES IMMEUBLES



Canton - Commune	Vaud - Lausanne	Vaud - Vevey	Vaud - Nyon	Vaud - Lausanne
Adresse	Av. de Montagibert 26	Rue Aimé-Steinlen 3-5-7	Ch. d'Eysins 26-28	Boulevard de Grancy 2
Année de construction	1900	1900	1962	1930
Date d'acquisition	12.12.2013	23.04.2015	23.04.2015	23.04.2015
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Etat locatif théorique	224 748	739 740	825 108	1 439 784
Valeur vénale	6 300 000	19 160 000	23 010 000	39 720 000
Taux de Rendement Brut ¹	4,5%	5,3%	4,9%	6,1%



Canton - Commune	Vaud - Lausanne	Vaud - Vich	Vaud - Clarens	Vaud - Vevey
Adresse	Ch. de Montolivet 19	Ch. de Crétanoux 2	Rue du Lac 35-37	Av. Général-Guisan 32 à 38B
Année de construction	1900 / 1948 / 1980	1985 / 2009	2017	1972
Date d'acquisition	01.02.2016	01.02.2016	01.03.2016	31.03.2017
Affectation	Commercial	Commercial	Terrain	Mixte
Etat locatif théorique	1 241 832	362 117	n/a	2 122 553
Valeur vénale	29 340 000	8 670 000	1 300 000	74 500 000
Taux de Rendement Brut ¹	6,3%	3,9%	n/a	4,4%



Canton - Commune	Vaud - Renens	Vaud - Clarens	Vaud - Vevey	Vaud - Montreux
Adresse	Pl. de la Gare 2-4	St-Georges	Av. de Blonay 2	Rue du Centre 1
Année de construction	1910	1900	1840	1890
Date d'acquisition	23.04.2015	31.07.2019	01.07.2019	31.03.2020
Affectation	Mixte	Commercial	Lots PPE - Projet de rénovation	Lots PPE - Projet de rénovation
Etat locatif théorique	354 684	2 000 000	n/a	n/a
Valeur vénale	9 280 000	51 590 000	5 501 000	8 978 000
Taux de Rendement Brut ¹	5,2%	3,9%	n/a	n/a



Canton - Commune	Fribourg - Fribourg	Vaud - Ecublens	Fribourg - Châtel-St-Denis	Vaud - Vevey
Adresse	Impasse de la Forêt 8-10-10a	Ch. de la venoge 9	Place d'Armes 6	ch. du Dévin 1-3-5
Année de construction	1955	1990	1858	1933
Date d'acquisition	13.10.2020	02.11.2020	02.11.2020	02.11.2020
Affectation	Habitation	Commercial	Commercial	Habitation
Etat locatif théorique	223 944	303 780	120 000	594 000
Valeur vénale	5 217 000	5 867 000	2 500 000	12 870 000
Taux de Rendement Brut ¹	4,5%	6,0%	5,9%	5,6%

Rapport annuel audité

2021

20

PRESENTATION DES IMMEUBLES



Canton - Commune	Vaud - Bex	Vaud - Vevey	Vaud - Blonay	Neuchâtel - La Chaux-de-Fonds
Adresse	Rte de l'Arche 20-22	Bvd Saint-Martin 15	Rte de Brent 32	Rue des Vieux-Patriotes 47-51
Année de construction	1964	1890	1915	1964
Date d'acquisition	15.02.2021	15.03.2021	24.03.2021	30.06.2021
Affectation	Habitation	Habitation Lots PPE	Commercial	Habitation
Etat locatif théorique	470 676	195 720	370 000	418 608
Valeur vénale	10 550 000	6 442 000	9 771 000	9 630 000
Taux de Rendement Brut ¹	4,9%	3,7%	4,0%	4,6%



Canton - Commune	Neuchâtel - La Chaux-de-fonds	Genève - Thônex	Fribourg - Bulle	Argovie - Baden
Adresse	Rue du Locle 21-25	Rue de Genève 140	Rue de la Berra 52-54	Weite Gasse 14
Année de construction	1961	1970	2004	1965
Date d'acquisition	30.06.2021	22.09.2021	15.12.2021	14.12.2021
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Commercial
Etat locatif théorique	413 148	318 960	465 864	442 531
Valeur vénale	8 970 000	8 662 000	11 000 000	10 780 000
Taux de Rendement Brut ¹	4,6%	3,9%	4,0%	4,0%



Canton - Commune	Bâle-Campagne - Birsfelden	Zurich - Oberrieden	Valais - Sion
Adresse	Friedhofstrasse 13-15	Alte Landstrasse 9	Rue de Lausanne 67
Année de construction	1981	1992	1973
Date d'acquisition	14.12.2021	14.12.2021	15.12.2021
Affectation	Habitation	Mixte	Habitation
Etat locatif théorique	223 488	113 292	259 428
Valeur vénale	6 355 000	3 350 000	6 485 000
Taux de Rendement Brut ¹	3,4%	3,3%	3,9%

¹ Rapport entre l'état locatif théorique et le prix de revient

Rapport annuel audité

2021

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

21



Rapport annuel audité

2021

22

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS - COMPTE DE FORTUNE (AU 31.12.)

	2021 CHF	2020 CHF
ACTIFS		
Trésorerie	4 395.10	1 326 545.55
Créances résultant de la vente de prestations de services	70 751.26	32 727.16
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	397 548.15	0.00
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	472 694.51	1 359 272.71
Immobilisations financières	4 960 503.41	1 626 423.79
Immobilisations corporelles	1 528.11	2.00
Immobilisations incorporelles	138 693.65	159 627.75
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	5 100 725.17	1 786 053.54
TOTAL DES ACTIFS	5 573 419.68	3 145 326.25
PASSIFS		
Dettes résultant de l'achat de prestations de services	113 782.32	151 215.82
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	211 789.90
Passifs de régularisation	2 459 750.00	732 206.93
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	2 683 482.32	1 095 212.65
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	2 683 482.32	1 095 212.65
Capital-actions	1 500 000.00	1 500 000.00
Résultat reporté	363.60	168 149.09
Résultat de l'exercice	1 389 573.76	381 964.51
TOTAL DES FONDS PROPRES	2 889 937.36	2 050 113.60
TOTAL DES PASSIFS	5 573 419.68	3 145 326.25
NOMBRE D' ACTIONS RACHETEES ET EMISES		
Situation en début d'exercice	15 000.00	10 000
Actions émises	0.00	5 000
Actions rachetées	0.00	0
SITUATION EN FIN DE PERIODE COMPTABLE	15 000.00	15 000
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	192.65	138.65

Rapport annuel audité

2021

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

23

	2021 CHF	2020 CHF
REVENUS		
Rémunération réglementaire aux actionnaires entrepreneurs	3 150 000.00	2 337 900.00
Produits financiers des parties prenantes	6 715.50	2 171.55
TOTAL DES REVENUS	3 156 715.50	2 340 071.55
CHARGES		
Frais de personnel	824 778.53	820 478.62
Autres charges (Loyer, frais de bureau, assurances, Finma, IT)	405 864.27	383 366.57
Autres charges (Frais d'estimation et d'audit)	6 774.00	71 732.00
Autres charges (Honoraires consulting)	182 804.56	181 388.58
Correction de valeur sur immobilisations financières	184 920.38	424 141.27
Impôts directs	162 000.00	77 000.00
TOTAL DES CHARGES	1 767 141.74	1 958 107.04
RESULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	1 389 573.76	381 964.51
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat de l'exercice	1 389 573.76	381 964.51
Report de l'exercice précédent	363.60	168 149.09
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	1 389 937.36	550 113.60
Distribution	0.00	549 750.00
REPORT A NOUVEAU	1 389 937.36	363.60

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

Airesis SA
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Participation : 40%

Marc-Henri Beausire
Chemin des Chameilles
1807 Blonay
Participation : 40%

Giordano Coletti
Chemin Champ-Dodoz 13
1807 Blonay
Participation : 20%

Principes d'évaluation des actifs

Les actifs du Compartiment Entrepreneurs sont constitués principalement d'actions cotées (SIX). Ces titres figurent au bilan à la valeur du marché depuis l'exercice 2021. Ils étaient précédemment évalués à la valeur la plus basse entre le coût d'acquisition et la valeur de marché.

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

2021

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

24



Rapport annuel audité

2021

25

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

CHIFFRES RESUMES

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Fortune totale - SWISS	406 801 281.19	291 302 569.27
Fortune nette - SWISS	282 422 907.03	195 639 982.86
Valeur d'expertise des immeubles terminés - SWISS	394 498 000.00	269 277 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain) - SWISS	1 300 000.00	0.00
Fortune totale - ENTREPRENEURS	5 573 419.68	3 145 326.25
Fortune nette - ENTREPRENEURS	2 889 937.36	2 050 113.60

	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
31/12/2021	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
31/12/2019	Swiss	986 051	164 727 138.80	167.05	1.70	4.35	6.05
31/12/2019	Entrepreneurs	10 000	2 409 649.09	240.95	124.15	0.00	124.15

NOMBRE D'ACTIONNAIRES RACHETES ET EMISES

	31.12.2021	31.12.2020
Situation en début d'exercice	1 162 508.00	996 051.00
Actions émises	356 237.00	166 457.00
Actions rachetées	0.00	0.00
SITUATION EN FIN DE PERIODE COMPTABLE	1 518 745.00	1 162 508.00

Rapport annuel audité

2021

26

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

	2021 CHF	2020 CHF
ACTIFS		
Trésorerie	1 313 269.30	22 783 596.38
Créances résultant de la vente de prestations de services	7 877 408.25	1 973 100.60
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	397 548.15	0.00
Actifs de régularisation	0.00	0.00
Instruments financiers dérivés	0.00	-1 070 295.00
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	9 588 225.70	23 686 401.98
Immobilisations financières	4 960 503.41	1 626 423.79
Immobilisations corporelles	1 528.11	2.00
Immobilisations incorporelles	138 693.65	159 627.75
Immeubles	395 798 000.00	269 277 000.00
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	400 898 725.17	271 063 053.54
TOTAL DES ACTIFS	410 486 950.87	294 749 455.52
PASSIFS		
Dettes hypothécaires à court terme	33 152 071.30	19 361 923.30
Dettes résultant de l'achat prestations de services	113 782.32	452 775.82
Autres dettes à court terme	10 443 885.01	6 406 945.09
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	211 789.90
Passifs de régularisation	572 000.00	1 001 606.92
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	44 391 688.63	27 435 041.03
Dettes hypothécaires à long terme	70 693 000.00	63 090 500.00
Impôts en cas de liquidation	10 089 417.84	6 533 818.02
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	80 782 417.84	69 624 318.02
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	125 174 106.47	97 059 359.05
Capital-actions du compartiment Swiss	150 374 500.00	114 750 800.00
Capital-actions du compartiment Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Réserve légale issue du capital	66 353 247.16	40 308 805.01
Résultat reporté	36 449 712.66	29 488 624.20
Résultat de l'exercice	30 635 384.58	11 641 867.26
TOTAL DES FONDS PROPRES	285 312 844.40	197 690 096.47
TOTAL DES PASSIFS	410 486 950.87	294 749 455.52

Rapport annuel audité

2021

27

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

	2021 CHF	2020 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	11 165 396.74	9 908 897.51
Autres revenus locatifs	33 336.67	63 296.47
Revenus divers	5.25	2 921.52
Produits financiers des parties prenantes	6 715.50	2 171.55
Participation des souscripteurs aux revenus courus	677 107.30	408 318.54
TOTAL DES REVENUS	11 882 561.46	10 385 605.59
CHARGES		
Entretien et réparations	397 596.86	601 596.05
Frais d'administration	1 929 654.11	1 794 211.01
Frais de personnel	824 778.53	820 478.62
Frais d'estimation et d'audit	160 425.27	271 953.15
Autres charges	631 846.15	646 928.99
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	218 964.12	216 153.10
Correction de valeur sur immobilisations financières	184 920.38	424 141.27
Intérêts hypothécaires	1 008 009.65	1 016 484.75
Frais bancaires	9 142.33	16 348.42
Autres intérêts passifs	60 195.39	128 088.57
Impôts directs	1 558 446.75	1 257 489.78
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	73 888.57	71 543.49
TOTAL DES CHARGES	7 057 868.11	7 265 417.20
RESULTAT NET	4 824 693.35	3 120 188.39
Gains/pertes sur investissements réalisés	402 479.03	1 373 208.87
RESULTAT REALISE	5 227 172.38	4 493 397.26
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	25 408 212.20	7 148 470.00
RESULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	30 635 384.58	11 641 867.26
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat de l'exercice	5 227 172.38	4 493 397.26
Report de l'exercice précédent	64 952.22	252 333.76
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	5 292 124.60	4 745 731.02
Distribution revenus immobiliers	3 383 426.25	3 303 769.20
<i>Dont part générée par les immeubles en propriété indirecte (soumis à l'impôt anticipé)</i>	12 000.00	0.00
Distribution gain en capital	375 936.25	1 377 009.60
REPORT A NOUVEAU	1 532 762.10	64 952.22



COMUNUS SICAV, Clarens

Rapport de l'organe de révision
sur les comptes annuels
à l'Assemblée générale des actionnaires

Comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021



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 de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Comunus SICAV, comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs (Compartiment SWISS) et incluant les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs (Compartiment Entrepreneur) 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 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse, aux statuts et au règlement de placement.



Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 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 bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 7 mars 2022

Annexe(s) :

- Comptes annuels comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs y compris les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 LPCC ainsi que 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