



Rapport annuel

31 décembre 2024

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Suisse

SOMMAIRE

Avant-propos du CEO	5
Politique d'investissement	7
Revue des marchés	8
Compartiment Swiss	9
Chiffres clés	10
Résultats financiers	11
Rapport d'activité	12
Compte de fortune	19
Compte de résultat	20
Inventaire des immeubles	21
Liste des transactions immobilières	24
Détail des dettes	26
Informations sur le taux effectif des rémunérations, frais accessoires	28
Parc immobilier	29
Compartiment Entrepreneurs	34
Compte Global	37
Autres Informations	41
Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	45
Informations sur la SICAV et la Direction	46
Rapport de l'organe de révision	47





Rapport annuel

2024

Avant-propos

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Nous clôturons une année 2024 particulièrement marquante pour Comunus SICAV. En effet, cette année nous avons atteint un jalon décisif en réalisant les objectifs que nous nous étions fixés en matière de croissance qualitative. Grâce à une gestion rigoureuse et à des stratégies d'investissement ciblées, nous avons atteint une fortune nette qui se rapproche des CHF 500 millions, considérée comme la taille critique pour préparer avec confiance notre introduction en bourse, prévue au premier semestre 2025.

Le succès de nos deux augmentations de capital en 2024, totalisant CHF 115 millions, a permis d'acquérir des actifs de grande qualité dans des emplacements stratégiques, notamment sur la Riviera vaudoise. Parallèlement, nous avons poursuivi notre stratégie d'arbitrage dynamique, remplaçant des actifs ayant atteint leur plein potentiel par d'autres, mieux situés et offrant un rendement supérieur. Cette approche illustre notre engagement constant à optimiser le portefeuille et à générer une valeur durable pour nos investisseurs.

Au-delà de ces réalisations, notre stratégie est confortée par une conjoncture de marché favorable, qui aligne parfaitement les conditions économiques, les opportunités du marché immobilier et les attentes des investisseurs institutionnels. Ces éléments renforcent notre conviction que la prochaine IPO constituera une étape déterminante pour Comunus SICAV, ouvrant la voie à de nouvelles perspectives de croissance.

En 2024, nos résultats financiers ont continué de refléter la solidité de notre gestion, avec une hausse des revenus locatifs et des gains importants sur la vente d'immeubles. Ces performances nous permettent de proposer une distribution de dividende de CHF 6.0 par action à nos actionnaires.

Par ailleurs, et dans un souci de transparence accrue, nous avons le plaisir de présenter cette année pour la première fois un rapport distinct consacré à la durabilité du Fonds, témoignant de notre engagement en faveur d'une gestion responsable et alignée avec les pratiques ESG.

En regardant vers l'avenir, nous voyons 2025 comme une année prometteuse, marquée par des opportunités uniques et le renforcement de notre positionnement sur le marché immobilier. Nous tenons à remercier nos collaborateurs, partenaires et investisseurs pour leur soutien indéfectible, qui reste le moteur de notre succès collectif.

Au nom du Conseil d'administration et de toute l'équipe de gestion, nous vous adressons nos meilleurs messages et réaffirmons notre engagement à poursuivre avec rigueur et ambition nos objectifs stratégiques.

Julien Baer
CEO Comunus SICAV



Rapport annuel 2024

Chiffres clés du Fonds en 2024



52

Nombre d'immeubles



211

Prix moyen en CHF au m2/an (résidentiel)



1009

Appartements en location



1.7%

Taux de perte sur loyer



665

Fortune totale (millions de CHF)



462

Fortune nette (millions de CHF)



132%

Performance depuis le lancement



3.4%

Rendement de distribution



Rapport annuel 2024

Politique d'investissement

Politique d'investissement

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

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

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

Le portefeuille affiche un prix pondéré au mètre carré et par année de CHF 211 pour les biens résidentiels, ce qui se situe en deçà du marché local (Canton de Vaud, CHF/m²/an 287) et à la moyenne suisse (CHF/m²/an 242). Cette politique de loyers abordables favorise la fidélité des locataires et assure une stabilité des revenus locatifs. Grâce à ces loyers compétitifs, les périodes de vacance sont réduites en cas de rotation des locataires. Cette approche contribue au maintien des relations positives entre propriétaire et locataires. La satisfaction des locataires permet de minimiser les coûts de gestion tout en renforçant la réputation du fonds sur le marché immobilier.

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



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



Rapport annuel 2024

8

Revue des marchés

Économie suisse

L'année 2024 a été marquée par un contexte monétaire plus accommodant, avec la Banque Nationale Suisse (BNS) réduisant progressivement son taux directeur à 0.5%, s'inscrivant dans la tendance mondiale accompagnée par la Banque centrale européenne (BCE) et la Réserve fédérale américaine (Fed). Cette politique a contribué à un regain de confiance sur les marchés financiers et immobiliers. L'inflation a en effet diminué pour atteindre une moyenne annuelle de 1.1% en 2024, contre 2.1% en 2023 (OFS).

L'économie suisse a fait preuve de résilience, enregistrant une croissance modérée avec un PIB en hausse de 0.9% pour l'ensemble de 2024 (SECO). Le taux de chômage est resté historiquement bas à 2.4% en moyenne annuelle (SECO). Par ailleurs, l'afflux continu de travailleurs qualifiés a intensifié la pression sur le marché du logement, portant la population suisse à plus de 9 millions d'habitants (OFS).

Marché immobilier

L'année 2024 a confirmé la pénurie de logements en Suisse, avec un taux de vacance national en baisse à 1.08% en juin, le plus bas depuis dix ans, en raison d'une offre de logements toujours plus réduite (OFS).

La demande est restée forte, soutenue par la croissance de la population et des tendances migratoires positives. L'Office fédéral de la statistique (OFS) projette que le nombre de ménages suisses atteindra 4.7 millions d'ici 2050, soit une augmentation de plus de 23% par rapport à 2020 (STATPOP).

Cette dynamique a entraîné une progression des prix des logements en propriété, avec une hausse annuelle moyenne de 1.7% de l'indice suisse des prix immobiliers (IMPI), tandis que l'indice des loyers (IDL) a augmenté en moyenne de 3.2% (OFS) au cours de l'année 2024.

Le marché des bureaux en Suisse continue d'évoluer de manière hétérogène. Tandis que la demande reste élevée dans les quartiers premium de Zurich et Genève, entraînant une stabilité ou une légère hausse des loyers, certaines zones périphériques connaissent une vacance accrue. Les entreprises ajustent progressivement leurs besoins en surfaces, influencées par les nouvelles dynamiques de travail hybride et télétravail (PWC).

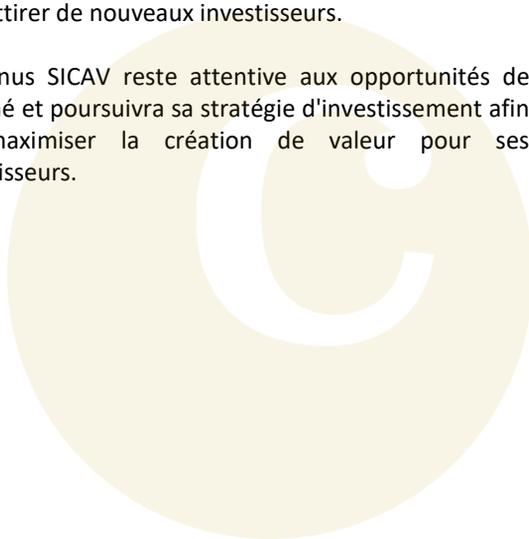
Perspectives pour Comunus SICAV

À la fin de l'année 2024, les agios des fonds immobiliers cotés s'élevaient à 32.5%, se rapprochant du niveau de 35% atteint il y a dix ans, lors de la suppression du taux plancher avec l'Euro et l'introduction de la politique de taux négatifs. Cette dynamique s'explique par l'anticipation d'une baisse durable des taux d'intérêt et par la solidité des fondamentaux du marché immobilier suisse.

En 2024, Comunus SICAV a réalisé deux levées de fonds pour un total de CHF 115 millions, confirmant la confiance des investisseurs dans sa stratégie d'acquisition et de gestion d'actifs.

Dans ce contexte favorable, l'entrée en bourse de Comunus SICAV, prévue pour le deuxième trimestre 2025, devrait être soutenue par un environnement monétaire favorable, la reprise sur les marchés boursiers, et la solide demande pour l'immobilier résidentiel. L'introduction en bourse permettra à Comunus SICAV de renforcer sa position sur le marché et d'attirer de nouveaux investisseurs.

Comunus SICAV reste attentive aux opportunités de marché et poursuivra sa stratégie d'investissement afin de maximiser la création de valeur pour ses investisseurs.



Compartiment Swiss





Rapport annuel 2024

Chiffres clés

10

CHIFFRES RÉSUMÉS		31.12.2024	31.12.2023
Fortune totale – SWISS	CHF	664 560 119.96	521 387 721.91
Fortune nette – SWISS	CHF	461 711 444.67	354 193 716.20
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	646 175 000.00	506 694 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	1 270 000.00	1 270 000.00

PERFORMANCE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Depuis le lancement de la SICAV ²
Comunus	11.80%	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	1.42%	132.01%
SXI Real Estate Funds Index ¹	6.85%	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	17.59%	92.98%

	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31.12.24	2 593 850	461 711 444.67	178.00	4.50	1.50	6.00
31.12.23	1 951 254	354 193 716.20	181.50	4.35	1.65	6.00
31.12.22	1 771 841	334 920 591.88	189.00	3.40	4.60	8.00

Indices calculés selon la directive de l'AMAS	31.12.2024	31.12.2023
Taux de perte sur loyers	1.71%	1.70%
Coefficient d'endettement	26.81%	29.95%
Quote-part du passif exigible	30.52%	32.07%
Marge EBIT	66.82%	62.92%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER ^{REF} (GAV)) ³	0.74%	0.87%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (NAV))	1.09%	1.30%
Rendement des fonds propres « Return on Equity »	1.97%	0.46%
Coefficient de distribution ⁴	98.56%	99.77%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital (ROI))	1.52%	0.69%
Agio/Disagio	n/a	n/a
Rendement de placement	1.31%	0.10%
Rendement de distribution	3.37%	3.31%

¹ L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds Total Return (SWIIT) 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 31.12.2024 (performance cumulative).

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

⁴ Le coefficient de distribution ne prend pas en compte les gains réalisés. Il serait de 96.94% (2024) et 80.81% (2023) s'ils étaient pris en compte.

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

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



Rapport annuel 2024

11

Résultats financiers

Performance financière

Le fonds a clos l'exercice avec une fortune totale de CHF 665 millions (+27.5%) et une fortune nette de CHF 462 millions (+30.4%).

Les revenus sont en nette progression et atteignent CHF 26.1 millions à fin 2024, contre CHF 20.8 en 2023 (+25.8%). Les charges restent maîtrisées avec une hausse de CHF 2.0 millions (+16.6%), permettant ainsi de dégager de la rentabilité supplémentaire. La marge EBIT est en hausse et atteint 66.8% en 2024 (62.9% en 2023).

Le résultat net hors ventes est en hausse de 39.2% et atteint CHF 11.8 millions. Cette performance représente un rendement sur le résultat immobilier de 2.57% (contre 2.40% en 2023).

Ces performances positives découlent essentiellement de la gestion active du portefeuille (achat-vente) permettant d'augmenter le rendement brut du portefeuille à 4.45%. La stabilisation du taux de vacance (1.7%) ainsi que la diminution des coûts de gestion (-6.6%) impactent également de manière positive le résultat 2024.

Les ventes effectuées par Comenus en 2024 (2 immeubles et 15 lots) ont permis de générer des gains

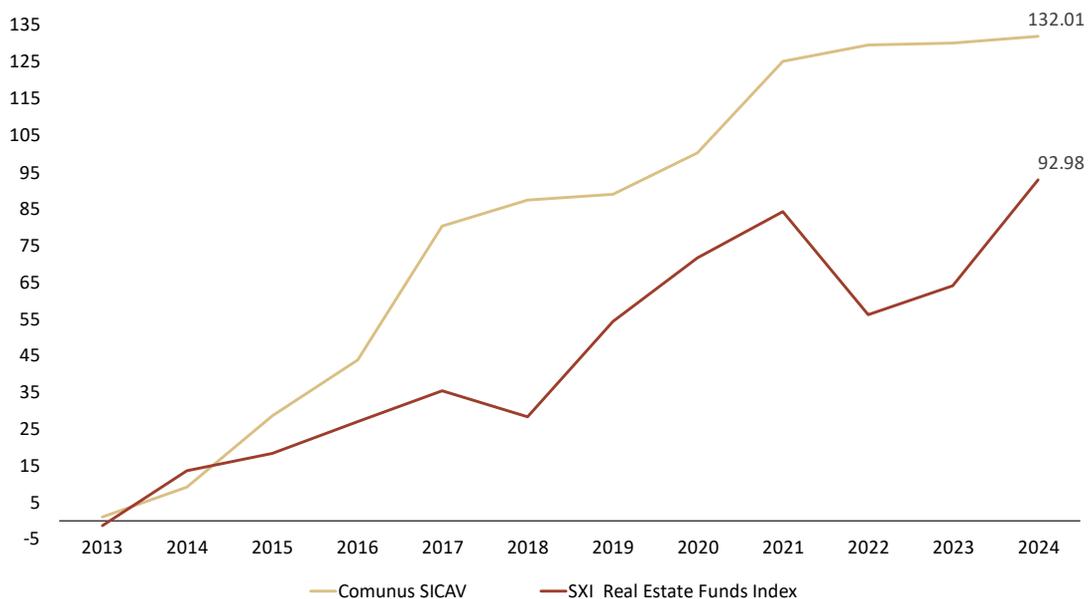
réalisés de CHF 4.2 millions (net d'impôts). En l'ajoutant au résultat net, le résultat réalisé calculé s'élève CHF 16.1 millions en 2024, soit 3.5% de rendement.

Ces résultats permettent la distribution d'un dividende de CHF 6.0 par action, pour un rendement de distribution de 3.4%. Un montant de CHF 0.5 million vient s'ajouter aux réserves, qui s'élèvent désormais à CHF 21.4 millions et qui pourront être utilisées dans les prochains exercices en cas de besoin.

La performance 2024 (+1.42%) a été largement impactée par une provision pour risque fiscal au 1^{er} semestre. Sans celle-ci, la performance de l'année s'élèverait à 3.53%.

Les taux d'escompte utilisés par les experts dans l'évaluation des immeubles semblent marquer la fin de l'impact négatif sur la valorisation du portefeuille. Dans un contexte d'un taux d'intérêt à la baisse et d'appréciation des actifs, les précédentes hausses des états locatifs liées au taux de référence hypothécaire maintiennent les rendements des immeubles. Cette résilience repose sur l'avancement des projets de développement et une gestion active des actifs.

Performance cumulée depuis le lancement en %





Rapport annuel 2024

Rapport d'activité – Acquisitions

12

Acquisitions 2024

Un portefeuille de cinq immeubles résidentiels situés dans l'arc lémanique a été acquis à la fin du premier semestre 2024 pour un montant total de CHF 45'700'000, dont 15% a été financé sous forme d'apport en nature du propriétaire (SWAP). Ce parc immobilier, affichant un taux de rendement de 4.8% à l'acquisition, a immédiatement contribué à l'amélioration du rendement brut global du portefeuille. Les immeubles bénéficient d'emplacements stratégiques, notamment sur la Riviera, à Lausanne et dans le district de Lavaux-Oron. Leur micro-localisation est idéale, avec un accès facilité aux gares, arrêts de bus et commodités essentielles. Avec un potentiel de réserve locative estimé entre 20% et 30% sur CHF 2.2 millions d'état locatif théorique, cet investissement garantit une stabilité des rendements à moyen et long terme.

Acquis en août 2024 pour CHF 39.1 millions, ce deuxième portefeuille résidentiel comprend trois immeubles situés dans le canton de Vaud et affiche un rendement moyen de 4.4%. Bénéficiant d'un fort potentiel de valorisation avec des réserves locatives pouvant atteindre 35%, ces immeubles feront l'objet de CAPEX au fur à mesure du renouvellement des locataires afin d'optimiser leur attractivité et d'augmenter l'état locatif des 126 logements, qui s'élève actuellement à CHF 1.74 million.

Une transaction visant à générer des gains en capital à terme concerne l'immeuble situé à l'**Avenue du Midi 26 à Montreux**. Cet immeuble se trouve en zone résidentielle de standing élevé, à mi-chemin entre le centre de Territet et celui de Montreux, à environ 150 mètres du lac. Il bénéficie de nombreuses commodités à proximité, telles qu'une école, des commerces et des infrastructures sportives et de loisirs, dans un rayon de 800 mètres. Côté accessibilité, un arrêt de bus est situé à 200 mètres, la gare de Montreux à environ 1 kilomètre et l'accès à l'autoroute A1 à environ 4.1 kilomètres. L'immeuble se compose d'appartements de typologies variant de 1.5 pièce à 4.5 pièces, avec des surfaces allant de 34 m² à 86 m² pour le plus grand logement. L'immeuble, actuellement entièrement loué, a été acquis pour CHF 4.5 millions.

Acquis pour CHF 5.9 millions avec un rendement de 4.5% sur le prix d'achat, l'immeuble résidentiel de **Clos d'Aubonne 36 à La Tour-de-Peilz** bénéficie d'un emplacement privilégié, proche des transports publics et des commodités. Ses 17 appartements offrent un accès rapide au lac Léman. La stratégie d'investissement prévoit une rénovation progressive des logements lors des rotations locatives afin d'exploiter la réserve locative, ainsi que des travaux visant à renforcer la durabilité du bâtiment pour atteindre les normes requises et améliorer le confort des locataires.

L'immeuble situé à l'**Avenue de l'Elysée 27 à Lausanne** a été acquis à la fin du mois de septembre 2024. Idéalement implanté dans le quartier de Montchoisi, il bénéficie d'une proximité immédiate avec les écoles, d'une excellente desserte en transports publics et privés, ainsi que d'une vue dégagée sur le lac. L'immeuble se compose de 3 appartements de 150 m² chacun, répartis sur trois étages, avec une place de parc attribuée par logement. La stratégie associée à cet investissement vise à générer des gains en capital.

Acquis pour CHF 4.15 millions et offrant un rendement de 5% sur le prix d'achat, l'immeuble situé **Rue du Simplon 23 à Vevey** dispose d'une réserve locative d'environ 28%. Idéalement placé à proximité du lac, des commerces et des restaurants, cet immeuble est actuellement occupé majoritairement par des bureaux sur une surface de 650 m² répartie sur 6 étages. Le Fonds envisage une potentielle transformation de ces espaces en surfaces résidentielles.

Toujours dans le canton de Vaud, l'immeuble situé **Rue de Lausanne 54 à Payerne** a été acquis pour CHF 6.6 millions, avec un rendement brut de 5.4% sur le prix d'achat. Majoritairement résidentiel, il bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité de la gare et des commodités. Cet investissement renforce la rentabilité du Fonds et offre une réserve locative de 20%. Comenus vise à pérenniser l'exploitation de cet immeuble tout en alignant progressivement les loyers sur les prix du marché.



Rapport annuel 2024

Rapport d'activité – Acquisitions

13

Acquisitions 2024

Construit au début du 20^e siècle, l'immeuble situé à la **Rue du Sacre-du Printemps 7 à Clarens** est un objet qui se distingue par son architecture remarquable. Classé en note 3 par le DGIP, il est reconnu pour son intérêt patrimonial à l'échelle locale. Idéalement situé à 300 mètres de la gare, il bénéficie d'une excellente accessibilité en transports publics et privés, ainsi que d'une offre variée de commodités à proximité immédiate. Le rez inférieur dispose d'un jardin privatif, tandis que les 3^e et 4^e étages offrent une vue exceptionnelle sur le lac. Une majorité des logements ont déjà été rénovés. Acquis pour CHF 4.2 millions, l'immeuble affiche un rendement brut de 4.8% et une réserve locative de 24%.

L'immeuble faisant l'angle avec la **Rue de Lausanne 6** et la **Rue de la Clergère 1 à Vevey** est un bâtiment de caractère, recensé aussi avec une note 3. Idéalement placé dans une localisation centrale, à mi-chemin entre la gare CFF de Vevey et la Place du Marché, ce bâtiment commercial bénéficie d'une excellente accessibilité en transports publics, tout en étant à proximité immédiate de l'ensemble des commodités de l'hypercentre, ainsi que des parcs et musées emblématiques de la ville. Avec une banque comme locataire principal, l'immeuble garantit une sécurité locative exceptionnelle. Il jouit également d'une grande visibilité, renforçant sa valeur stratégique. Avec un prix d'achat de CHF 17 millions et un rendement brut de 4.5%, le bien présente un potentiel d'investissement attractif grâce à une réserve locative de 13.5%.

L'immeuble sis au **Chemin de Vuarpillière 1 à Nyon**, acquis pour CHF 2.8 millions, est un immeuble dédié à l'artisanat et à l'industrie, composé de trois lots en propriété par étage. Situé en périphérie de Nyon, dans une zone industrielle en bordure de l'autoroute A1, il bénéficie d'une excellente accessibilité en transport privé, avec la sortie d'autoroute à moins de 500 mètres. Attenant à Vuarpillière 3, déjà inclus dans le portefeuille, cet actif offre des synergies intéressantes, renforcées par une réserve locative de 91.1% et un rendement brut de 6.68%.

Acquis à terme pour CHF 9.1 millions et récemment rénové, l'immeuble situé à l'**Avenue d'Echallens 56 à Lausanne** bénéficie d'un emplacement en retrait de l'Avenue d'Echallens, tout en offrant une proximité immédiate avec les commodités et les transports publics, grâce à sa situation centrale. Doté de 28 appartements répartis sur 6 étages, l'immeuble bénéficie d'une typologie diversifiée et d'un fort potentiel de valorisation.

Dernière acquisition de l'année 2024, avec un transfert après le 31.12.2024, l'immeuble situé l'**Avenue du Léman 23 a/b/c à Lausanne** est un immeuble majoritairement résidentiel, constitué de 33 appartements. Exposé au sud avec une vue sur le lac, cet immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité des écoles, commerces et de la gare de Lausanne. Ce bien constitue une opportunité solide de création de valeur pour le portefeuille, grâce à son emplacement idéal et son potentiel de développement.

Comunus a su capitaliser sur les opportunités de 2024 en réalisant l'acquisition de 18 immeubles au cours de l'année. Sélectionnés pour leurs localisations stratégiques et leur potentiel de valorisation, ces actifs renforcent la création de valeur au sein du Fonds. Cette expansion, à la fois solide et qualitative, illustre la capacité de la SICAV à identifier des investissements attractifs et à générer des rendements durables. Elle a été rendue possible grâce à la confiance des investisseurs, matérialisée par des levées de fonds totalisant CHF 115 millions. Avec les acquisitions dont le transfert interviendra après la clôture, la fortune brute du Fonds devrait atteindre CHF 700 millions à la fin du premier trimestre 2025.



Rapport annuel 2024

14

Rapport d'activité –Ventes

Ventes 2024 - Immeubles

La gestion active du portefeuille s'est illustrée par la vente stratégique de plusieurs immeubles. Chaque cession est réalisée dans l'optique d'acquérir de nouveaux biens afin d'optimiser le rendement global du portefeuille.

L'immeuble situé à **Place d'Armes 6 à Châtel-St-Denis** a été cédé pour un montant de CHF 2'550'000. Cet actif, initialement exploité à des fins hôtelières, faisait partie d'un portefeuille acquis par Comunos en novembre 2020. Toutefois, son affectation commerciale dans le secteur de l'hôtellerie ne s'inscrivait pas dans la stratégie de la SICAV, ce qui a motivé sa vente. Cette transaction a permis de réaliser un gain de 25% sur le prix de revient total.

L'immeuble situé à **Route de l'Arche 20-22 à Bex** a été vendu à terme pour un montant de CHF 11'100'000. L'expert immobilier avait estimé à CHF 10'400'000 la valeur vénale. Ce bien, acquis en 2021, ne présentait plus de potentiel de valorisation en raison d'une réserve locative limitée. Sa cession générera un gain en capital de 8% sur son prix de revient, lequel sera reconnu lors du transfert de propriété en 2025.

En complément, l'immeuble à la **Place de Bel-Air 8 à Nyon** a été transféré à l'acheteur pour un montant de CHF 10'000'000. La décision de cette cession repose principalement sur l'épuisement de la réserve locative et sur son affectation exclusivement commerciale, qui ne correspond pas au positionnement du portefeuille.

Ces opérations s'inscrivent pleinement dans la stratégie d'optimisation du portefeuille, permettant une réallocation du capital vers des actifs à plus fort potentiel de valorisation.

CHF 647 445 000

*Valeur vénale du
portefeuille*

CHF 23 648 852

*Revenus locatifs
facturés¹*

4.45%

*Rendement brut du
portefeuille²*

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

²Sans prendre en compte les immeubles en PPE destinés à la vente.



Rapport annuel 2024

Rapport d'activité – Ventes

Ventes 2024 - Lots en propriété par étage (PPE)

La vente des lots en propriété par étage a connu une forte dynamique, illustrant l'attrait soutenu pour les appartements en PPE.

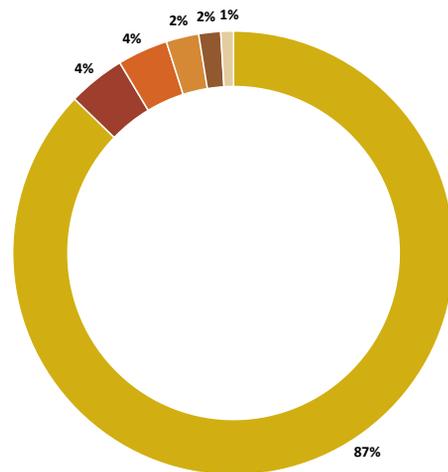
À l'**Avenue de Blonay 2 à Vevey**, Comenus a cédé cinq appartements, un local et trois boxes pour un montant total de CHF 6'415'000. Cet immeuble, classé aux monuments historiques, a bénéficié d'importantes rénovations menées en collaboration avec la Ville de Vevey avant la mise en vente des appartements. De plus, la vente d'un local annexe et d'une place de parc a été signée, avec un transfert de propriété prévu après la clôture de fin d'année pour un montant de CHF 1'621'000.

Au **Chemin du Mont d'Or 33 à Lausanne**, deux appartements ainsi que deux places de parc ont été vendus pour un total de CHF 3'200'000. A la clôture, six lots restent disponibles à la vente.

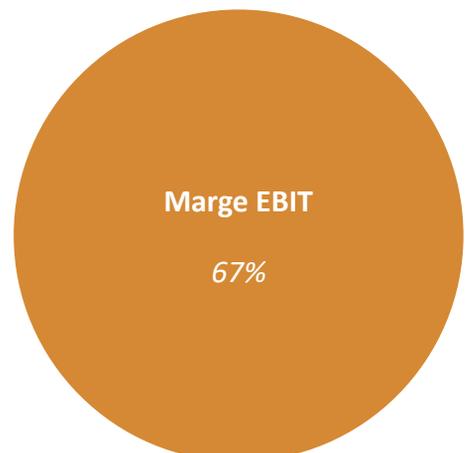
L'immeuble au **Chemin de la Batelière 4 à Lausanne** a également rencontré un vif succès, avec la vente de cinq appartements et six places de parc en 2024 pour un total de CHF 10'010'000. Un sixième lot ainsi qu'une place de parc ont vu leur vente signée durant l'année pour un montant de CHF 2'175'000, avec un transfert prévu après la clôture.

Enfin, à l'immeuble situé à la **Rue du Centre 1 à Montreux**, les deux derniers lots en vente ont trouvé preneurs pour un montant de CHF 1'805'000, confirmant l'attrait soutenu pour les appartements à la vente et permettant à Comenus de générer des gains en capitaux. Avec la vente d'un lot à **Boulevard Saint-Martin 15 à Vevey** pour un prix de CHF 840'000, Comenus a réalisé un total CHF 22'295'000 de vente de lots PPE en 2024.

Comenus accorde une importance particulière à la transparence lors de la vente de lots occupés par des locataires. Ces derniers ont la possibilité d'acquérir les appartements qu'ils occupent à des conditions préférentielles. S'ils choisissent de ne pas acheter, ils ne sont en aucun cas expulsés et peuvent continuer à occuper leur logement dans les mêmes conditions.



■ VD ■ NE ■ GE ■ FR ■ AG ■ VS





Rapport annuel

2024

16

Rapport d'activité – Rénovations & Projets de développement

Dans le cadre de notre stratégie d'amélioration continue du parc immobilier, des rénovations ont été menées à bien afin d'optimiser la qualité des logements tout en augmentant leur valeur et les revenus locatifs.

En 2024, l'équipe de gestion a mené à bien la rénovation complète de 36 appartements. Le coût global des travaux s'élève à CHF 1.5 millions et la rentabilité moyenne de ces interventions est estimée à 9%. Après la période légale de blocage des loyers, une augmentation totale de CHF 136'164 (+25%) sera appliquée aux baux bénéficiant de ces améliorations.

En complément de ces rénovations, des travaux de rénovation partielle sur 17 appartements ont été entrepris afin d'améliorer la qualité de vie des locataires pour un montant total de CHF 159'519. Le rendement sur ce type de travaux s'est élevé à 13%, ce qui représente une amélioration annuelle des revenus locatifs de CHF 21'072, soit une moyenne annuelle de CHF 1'240 par appartement.

Rénovation et projet de développement

Rue du Dévin 1-3-5 à Vevey

Le projet de rénovation de cet immeuble a débuté en janvier 2024 et porte sur la réfection complète de 22 logements, incluant la rénovation des salles de bains, l'aménagement des cuisines ainsi que le désamiantage. Un budget de CHF 4.7 millions est alloué à ces travaux.

La première phase des travaux s'est achevée avec la rénovation complète de 9 appartements ainsi que de la cage d'escalier. Ces logements ont été reloués dès le 1er septembre 2024. Actuellement, la deuxième phase est en cours et concerne la rénovation des appartements vacants de l'entrée n°3 ainsi que des espaces communs.

En complément à ces rénovations et après une étude approfondie, une mise à l'enquête complémentaire est en cours afin d'obtenir l'autorisation de transformer l'ancien restaurant en 3 logements. Cette requalification vise à optimiser l'utilisation de l'espace existant tout en répondant aux besoins actuels en matière d'habitat, améliorant ainsi l'attractivité et la fonctionnalité de l'immeuble.

Enfin, en partenariat avec la ville de Vevey, certaines places de stationnement seront réaffectées en jardin et en espace de rencontre, un projet bénéficiant d'une subvention.

Projet de développement

Rue de Genève 140 à Thônex

Les travaux prévoient la surélévation de l'immeuble, la réfection de la façade, la création de balcons et loggias pour améliorer le confort des habitants, ainsi que l'isolation de la toiture et d'autres optimisations énergétiques.

Le permis de construire devrait être délivré au début de l'année 2025, permettant ainsi le lancement des travaux au cours du semestre suivant.



Rapport annuel 2024

17

Rapport d'activité – Rénovations & Projets de développement

Projet de développement

Chemin de Montolivet 19 à Lausanne

Le nouveau plan d'affectation a été présenté aux résidents et aux voisins le 2 décembre 2024. En coordination avec la Ville de Lausanne, la mise à l'enquête publique est prévue pour mi-mars 2025. Ce projet vise la réaffectation de la zone en quartier résidentiel, comprenant la construction de 2 nouveaux immeubles et la rénovation des bâtiments existants.

Rénovation et projet de développement

Rue Aimé Steinlen 3-5-7 à Vevey

Immeuble noté 3 au recensement architectural, le projet d'assainissement a été validé et soutenu par le Canton et la Ville. La rénovation inclut les espaces communs, les façades et les appartements. La cour intérieure fera l'objet d'un aménagement participatif avec la création de jardins potagers. L'ancienne laverie sera réaffectée en local commun et en bureaux.

Le projet prévoit l'aménagement de 10 nouveaux appartements dans les combles, ce qui optimise l'utilisation des espaces sous la toiture. Cette initiative permet non seulement de valoriser le patrimoine bâti, mais aussi de répondre à la demande croissante de logements en augmentant l'offre locative de l'immeuble. Un budget total de CHF 9.3 millions sera réparti sur 5 ans.

Projet de développement

Chemin de Boston 25 à Lausanne

Les travaux ont démarré en août 2024, avec une isolation complète du bâtiment et la transformation du 3^e étage en 5 nouveaux logements. La remise du chantier est prévue pour le printemps 2025 avec également la création de balcons pour certains logements.

Pour rappel, l'objectif est de réaliser une rénovation énergétique complète, incluant l'isolation périphérique, la réfection de la toiture, le remplacement des fenêtres et l'installation de panneaux photovoltaïques. Le budget alloué s'élève à CHF 2.3 millions.



Vue capturée depuis l'échafaudage au dernier étage



Rapport annuel 2024

Rapport d'activité – Indices environnementaux

18

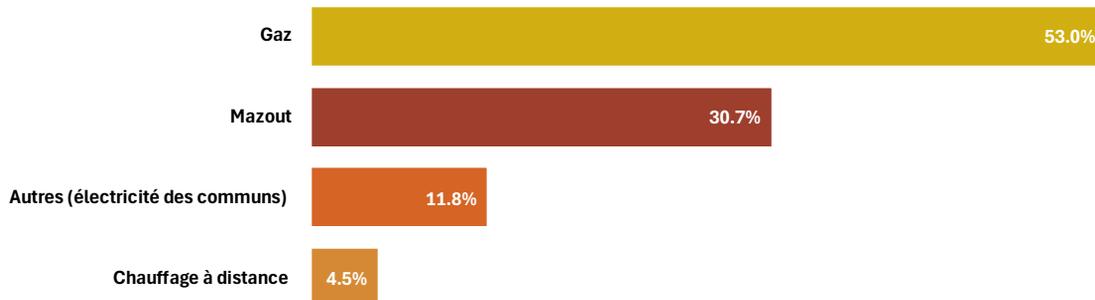
Indices environnementaux de Comunus SICAV

Le Fonds intègre les indices environnementaux conformément à la circulaire AMAS 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2024. Ces données, élaborées avec Signa-Terre, offrent une vision claire des aspects énergétiques du portefeuille.

Les informations publiées couvrent notamment le taux de couverture, le mix énergétique, la consommation d'énergie, l'intensité énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers du portefeuille.

Bien que Comunus SICAV n'ait pas pour mission d'effectuer des investissements qualifiés de durables, la société reste pleinement consciente de l'impact significatif de l'immobilier sur les enjeux écologiques mondiaux. C'est pourquoi, en complément de ce rapport, Comunus publie pour la première fois un rapport de durabilité, offrant une transparence accrue sur son approche en matière de développement durable.

Le mix énergétique¹ actuel du parc immobilier se présente de la manière suivante :



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

Indices environnementaux selon REIDA ¹	31.12.2024	31.12.2023
Taux de couverture (en %)	97.79%	80%
Surface de référence énergétique ² (SRE, en m ²)	108 192	78 394
Consommation d'énergie (en MWH) (scope 1 +2)	12 443	11 027
Intensité énergétique (kwh/m ²)	135	141
Emissions (Tonnes CO ₂ eq) – scope 1 et 2	2 576	1 945
Intensité des émissions (kg CO ₂ eq/m ²)	24.4	24.8

¹ Les chiffres sur le mix énergétique et les indices environnementaux n'ont pas été audités.

² Sont exclus les transactions en cours d'année et les terrains.



Rapport annuel 2024

19

COMPARTIMENT SWISS – Compte de fortune (au 31.12.)

ACTIFS	2024 CHF	2023 CHF
Avoirs à vue	926 790.95	1 410 570.39
Immeubles d'habitation	273 009 000.00	167 476 000.00
Immeuble d'habitation en PPE	34 739 000.00	39 373 000.00
Immeubles à usage commercial	241 103 000.00	210 862 000.00
Immeubles à usage mixte	97 324 000.00	88 983 000.00
Terrains à bâtir	1 270 000.00	1 270 000.00
Total des immeubles	647 445 000.00	507 964 000.00
Autres actifs	16 188 329.01	12 013 151.52
FORTUNE TOTALE	664 560 119.96	521 387 721.91

PASSIFS

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	53 487 880.00	89 018 367.30
Autres engagements à court terme	26 255 668.68	10 260 131.79
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	23 000 000.00	0.00
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	97 114 250.00	63 091 500.00
TOTAL DES ENGAGEMENTS	199 857 798.68	162 369 999.09
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	464 702 321.28	359 017 722.82
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2 990 876.61	-4 824 006.62
FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	461 711 444.67	354 193 716.20

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	354 193 716.20	334 920 591.88
Distribution	-11 707 524.00	-14 174 728.00
Solde des mouvements d'actions	110 083 614.13	31 746 148.66
Résultat total	9 141 638.35	1 701 703.66
FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE	461 711 444.67	354 193 716.20

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION À LA FIN DE LA PÉRIODE COMPTABLE	178.00	181.50



Rapport annuel 2024

COMPARTIMENT SWISS – Compte de résultat (01.01 – 31.12)

REVENUS	2024 CHF	2023 CHF
Revenus locatifs	22 370 258.68	19 502 579.88
Intérêts intercalaires	144 891.00	0.00
Autres revenus locatifs	475 168.04	315 132.16
Participation des souscripteurs aux revenus courus	3 137 937.63	945 035.85
TOTAL DES REVENUS	26 128 255.35	20 762 747.89
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	2 903 572.96	2 787 395.62
Autres intérêts passifs	75 481.30	3 841.25
Entretien et réparations	761 648.42	761 633.63
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôts)	2 577 510.99	2 101 049.54
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	986 102.44	914 344.98
Impôts directs	3 509 166.53	1 975 277.52
Frais d'estimation	77 340.85	90 846.55
Frais d'audit	154 427.70	124 082.00
Frais bancaires	40 727.16	22 368.25
Autres charges	101 116.12	114 415.95
Rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneur	2 700 000.00	2 890 000.00
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	352 390.38	345 143.39
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	45 669.58	125 150.00
TOTAL DES CHARGES	14 285 154.43	12 255 548.68
RÉSULTAT NET	11 843 100.92	8 507 199.21
Gains/pertes sur investissements réalisés	4 210 927.17	5 980 529.33
RÉSULTAT RÉALISÉ	16 054 028.09	14 487 728.54
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-6 912 389.74	-12 786 024.88
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	9 141 638.35	1 701 703.66
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat réalisé	16 054 028.09	14 487 728.54
Report de l'exercice précédent	20 896 158.04	18 115 953.50
Report revenus immobiliers	46 477.23	27 232.92
Report gain en capital	20 849 680.81	18 088 720.58
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	36 950 186.13	32 603 682.04
Distribution revenus immobiliers	11 672 325.00	8 487 954.90
Distribution gain en capital	3 890 775.00	3 219 569.10
REPORT A NOUVEAU	21 387 086.13	20 896 158.04



Rapport annuel 2024

21

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	16 528 303.56	18 910 000.00	777 175.50	4.2%
Boulevard de Grancy 2, Lausanne	28 481 742.49	39 970 000.00	1 499 013.00	3.8%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 126 432.05	4 960 000.00	234 099.00	4.9%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey ²	13 348 583.59	14 550 000.00	667 440.00	4.2%
Route de l'Arche 20-22, Bex	10 133 411.83	11 100 000.00	492 460.50	4.5%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 228 243.35	9 130 000.00	431 814.00	4.7%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 340 774.35	9 320 000.00	428 710.00	4.7%
Rue de la Berra 52-54, Bulle	11 495 915.65	10 520 000.00	468 199.00	4.5%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 781 234.15	6 001 000.00	286 970.00	4.9%
Rue de Genève 140, Thônex	8 667 214.29	8 234 000.00	323 131.00	4.0%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 126 051.75	10 510 000.00	377 519.50	3.6%
Route Neuve 81, Ecublens	8 661 048.25	7 750 000.00	269 843.00	3.5%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 153 837.35	5 195 000.00	253 055.00	5.1%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 784 761.19	15 640 000.00	556 709.45	3.6%
Rue de la Cité 23-25, Chavornay	6 676 381.35	6 735 000.00	148 692.90	4.4%
Chemin des Sauges 3-3bis, Lausanne	8 867 809.50	8 909 000.00	190 156.00	4.3%
Chemin de la Sauge 2-4-6, Palézieux	11 424 340.50	11 270 000.00	277 812.00	5.1%
Avenue de Collonge 18, Territet	13 041 239.25	13 000 000.00	256 181.90	4.3%
Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter, Yverdon-les-Bains	9 090 453.50	9 070 000.00	194 394.90	4.3%
Avenue du Clos d'Aubonne 36, La Tour-de-Peilz	6 310 710.05	6 470 000.00	121 975.70	4.1%
Route d'Arvel 18, Villeneuve	14 909 799.45	14 950 000.00	312 425.30	4.6%
Chemin du Furet 2-4, Lausanne	16 341 776.00	16 400 000.00	227 446.35	4.1%
Rue de la Villette 22-26, Yverdon-les-Bains	9 854 800.00	9 900 000.00	165 825.00	4.0%
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 482 806.00	4 515 000.00	8 500.00	4.4%

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

2024

22

COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES À USAGE MIXTE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Place de la Gare 2-4, Renens	7 966 222.02	9 133 000.00	379 197.00	4.2%
Route du Simplon 22, Paudex	4 551 870.35	4 854 000.00	180 641.00	3.8%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 646 230.85	8 539 000.00	381 028.00	4.5%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 118 575.35	8 838 000.00	454 719.60	5.2%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 394 321.15	10 550 000.00	486 225.05	4.7%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 886 875.82	39 960 000.00	1 798 233.50	4.5%
Chemin de Boston 25, Lausanne	8 518 660.75	8 470 000.00	398 664.00	4.7%
Rue de Lausanne 54, Payerne	6 943 684.00	6 980 000.00	145 952.00	5.1%

TERRAINS À BÂTIR	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 869 287.65	1 270 000.00	n/a	n/a

IMMEUBLES D'HABITATION EN PPE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Avenue de Blonay 2, Vevey	3 143 979.06	3 680 000.00	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	246 769.75	1 352 000.00	4 788.90	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	3 908 858.37	6 102 000.00	154 838.00	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	11 248 610.94	12 450 000.00	321 285.00	n/a
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	6 151 755.05	6 200 000.00	n/a	n/a
Avenue du Midi 26, Territet	4 807 719.00	4 955 000.00	83 130.00	n/a

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



Rapport annuel 2024

COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

23

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ¹
Chemin de Crétanoux 2, Vich	9 221 910.37	8 050 000.00	388 388.16	4.9%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	23 539 964.38	31 680 000.00	1 239 182.80	3.9%
Chemin de St-Georges 19, Clarens ²	52 040 258.55	55 800 000.00	2 157 491.44	3.9%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 045 897.05	5 741 000.00	307 506.00	5.4%
Route de Brent 32, Blonay	9 403 326.12	9 008 000.00	369 600.00	4.1%
Weite Gasse 14, Baden	11 281 109.82	10 370 000.00	477 748.40	4.6%
Allée du Communet 20, Gland	21 865 349.05	21 050 000.00	1 103 167.80	5.3%
Rue de l'Orbe 1-9, Yverdon	51 775 671.87	50 000 000.00	2 512 413.20	5.1%
Chemin de la Vuarpillière 3, Nyon	8 136 339.45	7 704 000.00	597 396.00	7.8%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 467 613.95	16 560 000.00	611 150.10	4.9%
Rue du Simplon 23, Vevey	4 308 783.95	4 340 000.00	96 557.00	5.0%
Rue de la Clergère 1, Vevey	17 610 000.00	17 600 000.00	30 000.00	4.4%
Chemin de la Vuarpillière 1, Nyon	3 028 872.70	3 200 000.00	n/a	5.8%

RÉCAPITULATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF
Immeubles d'habitation	260 857 669.45	273 009 000.00	8 969 549.00
Immeubles d'habitation en PPE	29 507 692.17	34 739 000.00	564 041.90
Immeubles à usage mixte	96 026 440.29	97 324 000.00	4 224 660.15
Immeubles à usage commercial	232 725 097.26	241 103 000.00	9 890 600.90
Terrains à bâtir	1 869 287.65	1 270 000.00	n/a
TOTAUX	620 986 186.82	647 445 000.00	23 648 851.95

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

² 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.



Rapport annuel 2024

24

COMPARTIMENT SWISS – Liste des achats d'immeubles

ACHATS DE LA PÉRIODE	Prix d'achat CHF
Rue de la Cité 23-25, Chavornay	6 200 000.00
Chemin des Sauges 3-3Bis, Lausanne	8 300 000.00
Chemin de la Sauge 2-4-6, Oron-Palézieux	10 600 000.00
Avenue de Collonge 18, Montreux	12 100 000.00
Rue Prés-du-Lac 57Bis-57Ter, Yverdon	8 500 000.00
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	5 780 000.00
Avenue du Midi 26, Montreux	4 500 000.00
Clos d'Aubonne 36, La-Tour-de-Peilz	5 900 000.00
Rue d'Arvel 18, Villeneuve	14 100 000.00
Chemin du Furet 2-4, Lausanne	15 500 000.00
Route de Villette 22-26, Yverdon	9 500 000.00
Rue du Simplon 23, Vevey	4 150 000.00
Rue de Lausanne 54, Payerne	6 600 000.00
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 200 000.00
Rue de Lausanne 6 / Rue de la Clergère 1, Vevey	17 000 000.00
Chemin de la Vuarpillière 1, Nyon – Lots n° 2, 3 et 5	2 800 000.00
TOTAL DES ACHATS DE LA PÉRIODE	135 730 000.00

ACHATS À TERME (avec transfert après le 31.12.2024)	Prix d'achat CHF
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	9 100 000.00
Avenue du Léman 23 a/b/c, Lausanne	31 200 000.00
TOTAL DES ACHATS À TERME	40 300 000.00

OBJETS ACQUIS EN 2023 (Transférés durant l'exercice)	Prix d'achat CHF
Rue du Simplon 50, Vevey	14 500 000.00
TOTAL DES IMMEUBLES TRANSFÉRÉS	14 500 000.00



Rapport annuel 2024

25

COMPARTIMENT SWISS – Liste des ventes d'immeubles

VENTES DE LA PÉRIODE	Prix de vente CHF
Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis	2 550 000.00
Rue du Centre 1, Montreux - Lot n°2	825 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°2 & Box n°16	1 440 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°5	1 195 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°1 & Local n°9	1 100 000.00
Boulevard Saint-Martin 15, Vevey - Cave n°8	25 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots n°1 et n°4	3 810 000.00
Chemin du Mont d'Or 33, Lausanne - Lot n°3 & Place de parc n°4	1 050 000.00
Chemin du Mont d'Or 33, Lausanne - Lot n°9 & Place de Parc n°3	2 150 000.00
TOTAL DES VENTES	14 145 000.00

VENTES À TERME (avec transfert après le 31.12.2024)	Prix de vente CHF
Route de l'Arche 20-22, Bex	11 100 000.00
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lot n°8 & Local n°11 & Place de parc n° 13	1 621 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots n°3 & Place de parc n°16	2 175 000.00
TOTAL DES VENTES À TERME	14 896 000.00

OBJETS VENDUS EN 2023 (Transférés durant l'exercice)	Prix de vente CHF
Avenue de Blonay 2, Vevey - Lots n°3 et n°6 & Box n°14 et n°15	2 680 000.00
Bvd Saint-Martin 15, Vevey - Lot n°6 & Garage n°A & Place de Parc n°C	840 000.00
Rue du Centre 1, Montreux - Lot n°11	980 000.00
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lots n°5, 7, 11 & Places de parc n°1,6,9,10,11 et 12	6 200 000.00
Place Bel-Air 8, Nyon	10 000 000.00
TOTAL DES IMMEUBLES TRANSFÉRÉS	20 700 000.00



Rapport annuel 2024

COMPARTIMENT SWISS – Détail des dettes

26

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Échéance à moins d'1 an
10 000 000.00	1.76%	Fixe	14.01.2025
1 300 000.00	1.21%	Fixe	16.01.2025
13 000 000.00	1.34%	Fixe	25.02.2025
10 000 000.00	1.62%	Fixe	25.04.2025
18 803 000.00	1.25%	Fixe	29.04.2025
5 750 000.00	1.22%	Fixe	05.05.2025
10 000 000.00	1.27%	Fixe	30.07.2025
2 784 000.00	1.65%	Saron	16.11.2025
4 850 000.00	0.50%	Fixe	24.12.2025
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Échéance entre 1 et 5 ans
1 427 500.00	1.95%	Fixe	25.11.2026
5 029 500.00	1.10%	Fixe	02.07.2027
5 645 000.00	0.71%	Fixe	31.07.2027
3 361 250.00	1.05%	Fixe	08.11.2027
10 000 000.00	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000.00	2.25%	Fixe	04.09.2028
2 950 000.00	1.37%	Saron	31.12.2029
6 800 000.00	1.10%	Fixe	15.12.2030
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance après 5 ans
165 000.00	0.74%	Fixe	28.11.2031
4 850 000.00	0.75%	Fixe	24.12.2031
10 000 000.00	1.75%	Fixe	29.02.2032
5 000 000.00	1.26%	Fixe	02.12.2033
5 000 000.00	1.26%	Fixe	02.12.2033
10 000 000.00	1.80%	Fixe	28.02.2034
3 336 000.00	1.33%	Fixe	28.11.2036
95 000.00	2.49%	Fixe	28.11.2036
13 455 000.00	1.75%	Fixe	30.06.2041
173 602 130.00¹	1.43%²		4.25³

¹ Total des dettes hypothécaires et prêts portant des intérêts (en CHF).

² Taux moyen pondéré.

³ Durée résiduelle moyenne pondérée des échéances (en année).



Rapport annuel 2024

COMPARTIMENT SWISS – Détail des dettes hypothécaires

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES REMBOURSÉES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date de remboursement
14 050 000.00	2.14%	19.01.2024
16 050 000.00	2.14%	07.04.2024
17 485 000.00	2.14%	16.06.2024
2 000 000.00	1.90%	18.06.2024
2 000 000.00	1.86%	18.06.2024
3 000 000.00	1.86%	08.07.2024
3 800 000.00	1.75%	17.07.2024
8 500 000.00	1.96%	27.09.2024
5 000 000.00	1.77%	25.10.2024
5 000 000.00	1.77%	25.10.2024
12 950 000.00	1.94%	25.10.2024
6 000 000.00	1.80%	28.11.2024
450 840.00	1.25%	02.12.2024
4 000 000.00	1.80%	03.12.2024
5 000 000.00	1.80%	03.12.2024
5 507 000.00	1.80%	03.12.2024
7 500 000.00	1.80%	13.12.2024
507 500.00	1.80%	13.12.2024
8 500 000.00	1.70%	13.12.2024
6 800 000.00	1.80%	16.12.2024
1 000 000.00	1.65%	23.12.2024
8 700 000.00	1.52%	27.12.2024
10 000 000.00	1.62%	27.12.2024

MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan totalisent un montant de CHF 40'300'000 pour des acquisitions à terme d'immeuble.



Rapport annuel 2024

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

28

COMMISSIONS VERSÉES AU COMPARTIMENT ENTREPRENEUR		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§19 Règlement de placement	2.20%	0.41%
Pour la commission d'émission	§18 Règlement de placement	4.00%	1.35%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§19 Règlement de placement	3.00%	1.91% 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%	3.50%
Pour les démarches lors de constructions, rénovations et transformations	§19 Règlement de placement	5.00%	1.58% ²
COMMISSIONS VERSÉES À 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 garde de la fortune, la prise en charge du trafic des paiements et les autres tâches de la banque dépositaire	§19 Règlement de placement	0.35%	0.06%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§19 Règlement de placement	1.00%	0.50%
Pour la gestion des immeubles	§19 Règlement de placement	6.00%	3.5%



Rue Aimé Steinlen 3-5-7, Vevey

¹ La commission varie de 0% à 3% par transaction.

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



Rapport annuel 2024

Parc immobilier

Immeubles résidentiels



Adresse	Vevey, Rue Aimé-Steinlen 3-5-7 (VD)	Lausanne, Boulevard de Grancy 2 (VD)	Ecublens, Chemin de Veilloud 17 (VD)	Vevey, Rue du Dévin 1-3-5 (VD)
Année de construction	1900	1930	1965	1933
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout CO ₂ 26 IE 147	Mazout CO ₂ 29 IE 118	Mazout CO ₂ 23 IE 97	Gaz CO ₂ 44 IE 248
Etat locatif théorique	CHF 787 644	CHF 1 510 836	CHF 379 776	CHF 612 600
Valeur vénale	CHF 18 910 000	CHF 39 970 000	CHF 10 510 000	CHF 14 550 000
Taux de rendement brut	4.2%	3.8%	3.6%	4.2%



Adresse	Bex, Route de l'Arche 20-22 (VD)	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)	Yvonand, Grand'Rue 31 (VD)	Bulle, Rue de la Berra 52-54 (FR)
Année de construction	1964	1969	1805	2004
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout CO ₂ 24 IE 100	Mazout CO ₂ 34 IE 145	Mazout CO ₂ 30 IE 121	Mazout CO ₂ 27 IE 109
Etat locatif théorique	CHF 501 756	CHF 274 704	CHF 264 816	CHF 476 628
Valeur vénale	CHF 11 100 000	CHF 7 750 000	CHF 5 195 000	CHF 10 520 000
Taux de rendement brut	4.5%	3.5%	5.1%	4.5%



Adresse	Fribourg, Impasse de la Forêt 8-10-10a (FR)	La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21-25 (NE)	Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)
Année de construction	1955	1961	1970	1973
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout CO ₂ 43 IE 173	CAD CO ₂ 12 IE 139	Mazout CO ₂ - IE -	Mazout CO ₂ 30 IE 124
Etat locatif théorique	CHF 241 320	CHF 432 732	CHF 326 772	CHF 291 504
Valeur vénale	CHF 4 960 000	CHF 9 130 000	CHF 8 234 000	CHF 6 001 000
Taux de rendement brut	4.9%	4.7%	4.0%	4.9%



Adresse	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51 (NE)	Genève, Quai Capo d'Istria 13 (GE)	Chavornay, Rue de la Cité 23-25 (VD)	Lausanne, Chemin des Sauges 3-3bis (VD)
Année de construction	1964	1919	1985	1960
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Gaz CO ₂ 35 IE 127	Mazout CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -
Etat locatif théorique	CHF 433 908	CHF 559 500	CHF 297 386	CHF 380 712
Valeur vénale	CHF 9 320 000	CHF 15 640 000	CHF 6 735 000	CHF 8 909 000
Taux de rendement brut	4.7%	3.6%	4.4%	4.3%



Rapport annuel 2024

Parc immobilier

Immeubles résidentiels



Adresse	Palézieux, Chemin de la Sauge 2-4-6 (VD)	Territet, Avenue de Collonge 18 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter (VD)	La Tour-de-Peilz, Avenue du Clos d'Aubonne 36 (VD)
Année de construction	1970	1967	1972	1956
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -	Mazout CO ₂ - IE -
Etat locatif théorique	CHF 577 704	CHF 556 412	CHF 388 850	CHF 264 648
Valeur vénale	CHF 11 270 000	CHF 13 000 000	CHF 9 070 000	CHF 6 470 000
Taux de rendement brut	5.1%	4.3%	4.3%	4.1%



Adresse	Villeneuve, Route d'Arvel 18 (VD)	Lausanne, Chemin du Furet 2-4 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue de la Villette 22-26 (VD)	Clarens, Rue du Sacre-du-Printemps 7 (VD)
Année de construction	1966	1970	1986	1920
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout CO ₂ - IE -	Mazout CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -
Etat locatif théorique	CHF 681 344	CHF 664 980	CHF 397 980	CHF 199 716
Valeur vénale	CHF 14 950 000	CHF 16 400 000	CHF 9 900 000	CHF 4 515 000
Taux de rendement brut	4.6%	4.1%	4.0%	4.4%

Rue de la Berra 52-54, Bulle





Rapport annuel 2024

31

Parc immobilier

Immeubles mixtes



Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Renens, Place de la Gare 2-4 (VD)
Année de construction	1954	1910
Affectation	Mixte	Mixte
Chauffage	Mazout CO ₂ 49 IE 202	Gaz CO ₂ 20 IE 110
Etat locatif théorique	CHF 183 396	CHF 386 352
Valeur vénale	CHF 4 854 000	CHF 9 133 000
Taux de rendement brut	3.8 %	4.2 %



Adresse	Renens, Lausanne 71-73 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue Saint Roch 4 (VD)
Année de construction	1991	1993
Affectation	Mixte	Mixte
Chauffage	Gaz CO ₂ 20 IE 118	Gaz CO ₂ 20 IE 120
Etat locatif théorique	CHF 1 815 096	CHF 491 674
Valeur vénale	CHF 39 960 000	CHF 10 550 000
Taux de rendement brut	4.5 %	4.7 %



Adresse	Aigle, Rue Margencel 27-29-31 (VD)	Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34-36-38 (NE)
Année de construction	1988	1960
Affectation	Mixte	Mixte
Chauffage	Gaz CO ₂ 46 IE 257	Mazout CO ₂ 34 IE 138
Etat locatif théorique	CHF 461 968	CHF 382 560
Valeur vénale	CHF 8 838 000	CHF 8 539 000
Taux de rendement brut	5.2 %	4.5 %



Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)	Payenne, Rue de Lausanne 54 (VD)
Année de construction	1990	1965
Affectation	Mixte (en cours de développement)	Mixte
Chauffage	Gaz CO ₂ 19 IE 111	Gaz CO ₂ - IE -
Etat locatif théorique	CHF 401 004	CHF 354 108
Valeur vénale	CHF 8 470 000	CHF 6 980 000
Taux de rendement brut	4.7 %	5.1 %



Place de la Gare 2-4, RENENS





Rapport annuel

2024

Parc immobilier

Immeubles commerciaux



Adresse	Clarens, Chemin de St-Georges 19 (VD)	Blonay, Route de Brent 32 (VD)	Vich, Chemin de Crétanoux 2 (VD)	Gland, Allée du Communet 20 (VD)
Année de construction	1900	1915	1985 / 2009	2014
Affectation	Commercial	Commercial (développement en PPE)	Commercial	Commercial
Chauffage	Gaz CO ₂ 26 IE 174	Gaz CO ₂ 28 IE 203	Mazout/PAC CO ₂ 14 IE 86	CAD CO ₂ 5 IE 91
Etat locatif théorique	CHF 2 165 983	CHF 370 000	CHF 393 144	CHF 1 108 964
Valeur vénale	CHF 55 800 000	CHF 9 008 000	CHF 8 050 000	CHF 21 050 000
Taux de rendement brut	3.9%	4.1%	4.9%	5.3%



Adresse	Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1-9 (VD)	Nyon, Chemin de la Vuarpillière 3 (VD)	Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)	Baden, Weite Gasse 14 (AG)
Année de construction	1995	2017	1990	1965
Affectation	Commercial	Commercial	Commercial	Commercial
Chauffage	Gaz CO ₂ 17 IE 121	Gaz CO ₂ 10 IE 78	Mazout CO ₂ 24 IE 116	Mazout CO ₂ 25 IE 108
Etat locatif théorique	CHF 2 529 234	CHF 602 232	CHF 309 750	CHF 479 102
Valeur vénale	CHF 50 000 000	CHF 7 704 000	CHF 5 741 000	CHF 10 370 000
Taux de rendement brut	5.1%	7.8%	5.4%	4.6%



Adresse	Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 50 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 23 (VD)	Vevey, Rue de la Clergère 1 (VD)
Année de construction	1832	1980	1966	1927
Affectation	Commercial (développement en PPE)	Commercial	Commercial	Commercial
Chauffage	Mazout CO ₂ 29 IE 128	Mazout CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -
Etat locatif théorique	CHF 1 244 928	CHF 819 108	CHF 218 712	CHF 777 096
Valeur vénale	CHF 31 680 000	CHF 16 560 000	CHF 4 340 000	CHF 17 600 000
Taux de rendement brut	3.9%	4.9%	5.0%	4.4%



Adresse	Nyon, Chemin de la Vuarpillière 1 (VD)
Année de construction	1988
Affectation	Commercial
Chauffage	Gaz CO ₂ - IE -
Etat locatif théorique	CHF 187 092
Valeur vénale	CHF 3 200 000
Taux de rendement brut	5.8%

Rapport annuel 2024

33

Parc immobilier

Immeubles d'habitation PPE et terrains



Adresse	Vevey, Avenue de Blonay 2 (VD)	Vevey, Boulevard Saint-Martin 15 (VD)
Années de construction	1840	1890
Affectation	Lots PPE habitation pour vente	Lots PPE habitation pour vente
Chauffage	Mazout CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ 21 IE 120
Etat locatif théorique	n/a	n/a
Valeur vénale	CHF 3 680 000*	CHF 1 352 000*
Taux de rendement brut	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue du Mont-d'Or 33 (VD)	Lausanne, Chemin de la Batelière 4 (VD)
Années de construction	1904	1982
Affectation	Lots PPE habitation pour vente	Lots PPE habitation pour vente
Chauffage	Gaz CO ₂ 35 IE 202	Gaz CO ₂ 25 IE 141
Etat locatif théorique	CHF 114 708	CHF 247 065
Valeur vénale	CHF 6 102 000*	CHF 12 450 000*
Taux de rendement brut	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue de l'Elysée 27 (VD)	Territet, Avenue du Midi 26 (VD)
Années de construction	1897	1986
Affectation	Lots PPE habitation pour vente	Habitation
Chauffage	Gaz CO ₂ - IE -	Gaz CO ₂ - IE -
Etat locatif théorique	n/a	CHF 167 916
Valeur vénale	CHF 6 200 000	CHF 4 955 000
Taux de rendement brut	n/a	n/a



Adresse	Clarens, Rue du Lac 35-37 (VD)
Années de construction	2017
Affectation	Terrain
Chauffage	n/a
Etat locatif théorique	n/a
Valeur vénale	CHF 1 270 000
Taux de rendement brut	n/a

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



Compartment Entrepreneurs





Rapport annuel 2024

35

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS – Compte de fortune (au 31.12.)

	2024 CHF	2023 CHF
ACTIFS		
Trésorerie	3 004 075.90	388.41
Autres créances à court terme envers les tiers	88 058.85	39 054.44
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	6 211 572.74	2 970 828.21
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	9 303 707.49	3 009 830.54
Immobilisations financières	1.00	4 440 170.88
Immobilisations corporelles	442.22	1 263.23
Immobilisations incorporelles	9 920.46	50 173.97
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	10 363.68	4 491 608.08
TOTAL DES ACTIFS	9 314 071.17	7 501 879.14
PASSIFS		
Dettes résultant de l'achat de prestations de services	768 887.75	256 336.57
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	109 950.00
Passifs de régularisation	1 524 323.85	1 062 401.26
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	2 403 161.60	1 428 247.31
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	2 403 161.60	1 428 247.31
Capital-actions	1 500 000.00	1 500 000.00
Résultat reporté	1 393 191.31	1 390 305.31
Résultat de l'exercice	4 017 718.26	3 182 886.00
TOTAL DES FONDS PROPRES	6 910 909.57	6 073 191.31
TOTAL DES PASSIFS	9 314 071.17	7 501 879.14
NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES		
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 À LA FIN DE LA PÉRIODE COMPTABLE	460.75	404.90



Rapport annuel 2024

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS – Compte de résultat (01.01 – 31.12)

36

	2024 CHF	2023 CHF
REVENUS		
Rémunération réglementaire relative à la gestion	2 700 000.00	2 890 000.00
Rémunération réglementaire relative aux transactions immobilières	3 527 500.00	2 213 093.00
Autres revenus réglementaires	567 559.22	185 370.00
Produits financiers	37 242.35	70 766.85
TOTAL DES REVENUS	6 832 301.57	5 359 229.85
CHARGES		
Frais de personnel	1 745 619.75	1 556 103.15
Autres charges (Loyer, frais de bureau, assurances, FINMA, IT)	268 414.45	297 945.18
Autres charges (Frais d'estimation et d'audit)	11 301.85	5 385.00
Autres charges (Honoraires consultants, avocats, divers)	789 247.26	247 532.85
Correction de valeur sur immobilisations financières	0.00	69 377.67
TOTAL DES CHARGES	2 814 583.31	2 176 343.85
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	4 017 718.26	3 182 886.00
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	4 017 718.26	3 182 886.00
Report de l'exercice précédent	1 393 191.31	1 390 305.31
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	5 410 909.57	4 573 191.31
Distribution	4 000 000.00	3 180 000.00
REPORT A NOUVEAU	1 410 909.57	1 393 191.31

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

Giordano Coletti Participation directe & indirecte : 38.42%	Summit Sàrl Participation directe : 17.34%	Marc-Henri Beausire Participation directe: 12.72%	RBD Holding Sàrl Participation directe : 11.55%	Sébastien Barrillier Participation directe & indirecte : 10.40%	Patrick Cantatore Participation directe : 5.49%
---	--	---	---	---	---

Présentation des états financiers

La présentation des chiffres comparatifs N-1 a été revue pour des raisons de comparabilité, sans impact sur le résultat net ou les fonds propres.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières, constituées de titres Airesis, ont été amorties à une valeur de CHF 1.-. La perte liée à cet amortissement a été comptabilisée dans les « autres créances à court terme envers les parties prenantes ». Cette créance a été remboursée en février 2025.

Principes d'évaluation des risques

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

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

Compte global





Rapport annuel 2024

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

38

CHIFFRES RÉSUMÉS

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Fortune totale - SWISS	664 560 119.96	521 387 721.91
Fortune nette - SWISS	461 711 444.67	354 193 716.20
Valeur d'expertise des immeubles terminés - SWISS	646 175 000.00	506 694 000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain) - SWISS	1 270 000.00	1 270 000.00
Fortune totale - ENTREPRENEURS	9 314 071.17	7 501 438.62
Fortune nette - ENTREPRENEURS	6 910 909.57	6 073 191.31

	Compartiment	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
31/12/2024	Swiss	2 593 850	461 711 444.67	178.00	4.50	1.50	6.00
31/12/2024	Entrepreneurs	15 000	6 910 909.57	460.75	266.67	0.00	266.67
31/12/2023	Swiss	1 951 254	354 193 716.20	181.50	4.35	1.65	6.00
31/12/2023	Entrepreneurs	15 000	6 073 191.31	404.90	212.00	0.00	212.00
31/12/2022	Swiss	1 771 841	334 920 591.88	189.00	3.40	4.60	8.00
31/12/2022	Entrepreneurs	15 000	8 930 805.31	595.40	402.70	0.00	402.70

NOMBRE D' ACTIONS RACHETÉES ET ÉMISES - SWISS

	31.12.2024	31.12.2023
Situation en début d'exercice	1 951 254	1 771 841
Actions émises	642 596	179 413
Actions rachetées	0	0
SITUATION EN FIN DE PERIODE COMPTABLE	2 593 850	1 951 254





Rapport annuel

2024

39

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

	2024 CHF	2023 CHF
ACTIFS		
Trésorerie	3 930 866.85	1 410 518.28
Créances résultant de la vente de prestations de services	16 276 387.86	12 292 228.46
Autres créances à court terme envers les parties prenantes	2 838 787.75	2 670 955.71
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	23 046 042.46	16 373 702.45
Immobilisations financières	1.00	4 440 170.88
Immobilisations corporelles	442.22	1 263.23
Immobilisations incorporelles	9 920.46	50 173.97
Immeubles	647 445 000.00	507 964 000.00
TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES	647 455 363.68	512 455 608.08
TOTAL DES ACTIFS	670 501 406.14	528 829 310.53
PASSIFS		
Dettes hypothécaires à court terme	53 487 880.00	96 245 867.30
Dettes résultant de l'achat prestations de services	768 887.75	255 896.05
Autres dettes à court terme	22 882 883.69	10 260 131.79
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	23 000 000.00	0.00
Autres dettes à court terme envers les parties prenantes	109 950.00	109 950.00
Passifs de régularisation	1 524 323.85	1 002 551.26
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	101 773 925.29	107 874 396.40
Dettes hypothécaires à long terme	97 114 250.00	55 864 000.00
Impôts en cas de liquidation	2 990 876.61	4 824 006.62
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	100 105 126.61	60 688 006.62
TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS	201 879 051.90	168 562 403.02
Capital-actions du compartiment Swiss	259 385 000.00	195 125 400.00
Capital-actions du compartiment Entrepreneurs	1 500 000.00	1 500 000.00
Réserve légale issue du capital	144 728 518.41	98 904 504.28
Résultat reporté	49 849 479.23	59 852 413.57
Résultat de l'exercice	13 159 356.61	4 884 589.66
TOTAL DES FONDS PROPRES	468 622 354.25	360 266 907.51
TOTAL DES PASSIFS	670 501 406.15	528 829 310.53



Rapport annuel

2024

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

40

	2024 CHF	2023 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	22 370 258.68	19 502 579.88
Autres revenus locatifs	475 168.04	315 132.16
Intérêts intercalaires	144 891.00	0.00
Autres revenus réglementaires	344 630.38	0.00
Produits financiers	37 242.35	70 766.85
Participation des souscripteurs aux revenus courus	3 137 937.63	945 035.85
TOTAL DES REVENUS	26 510 128.08	20 833 514.74
CHARGES		
Entretien et réparations	761 648.42	761 633.63
Frais d'administration	3 461 953.43	2 900 370.52
Frais de personnel	1 745 619.75	1 556 103.15
Frais d'estimation	77 340.85	90 846.55
Frais d'audit	165 729.55	129 467.00
Autres charges	1 158 777.83	659 893.98
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	352 390.38	345 143.39
Correction de valeur sur immobilisations financières	0.00	69 377.67
Intérêts hypothécaires	2 903 572.96	2 787 395.62
Frais bancaires	40 727.16	22 368.25
Autres intérêts passifs	75 481.30	3 841.25
Impôts directs	3 509 166.53	1 975 277.52
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	45 669.58	125 150.00
TOTAL DES CHARGES	14 298 077.74	11 426 868.53
RÉSULTAT NET	12 212 050.34	9 406 646.21
Gains/pertes sur investissements réalisés	7 859 696.01	8 263 968.33
RÉSULTAT REALISE	20 071 746.35	17 670 614.54
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-6 912 389.74	-12 786 024.88
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE	13 159 356.61	4 884 589.66

Autres informations





Rapport annuel

2024

AUTRES INFORMATIONS – Description du fonds

42

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.

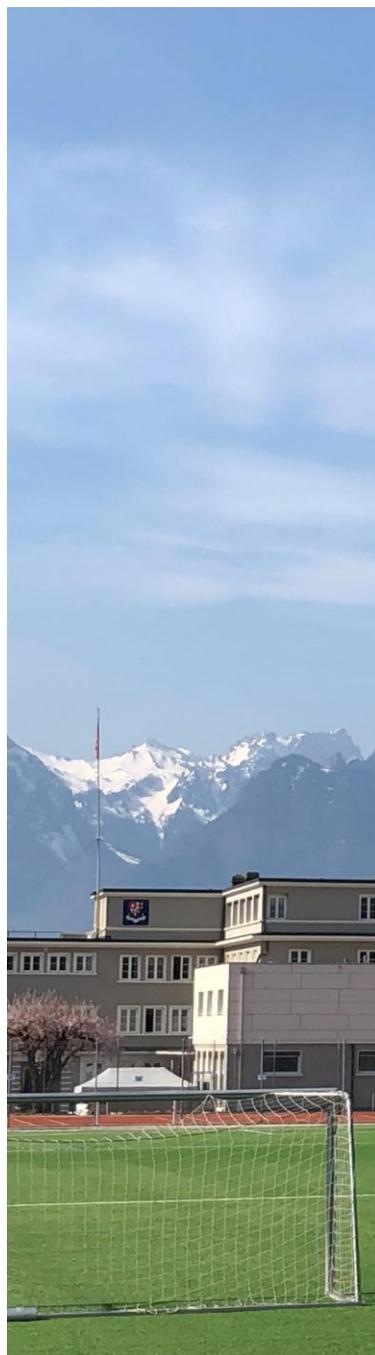
La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments :

- 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.



ÉCOLE INTERNATIONALE ST. GEORGES, CLARENS



Rapport annuel

2024

43

AUTRES INFORMATIONS – Modèle d'évaluation

Modèle d'évaluation de la valeur vénale des immeubles

La SICAV immobilière fait estimer la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Ces estimations sont réalisées par des experts indépendants, mandatés avec l'approbation de l'autorité de surveillance. Ces experts doivent être au moins deux personnes physiques ou une personne morale. La visite des immeubles doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

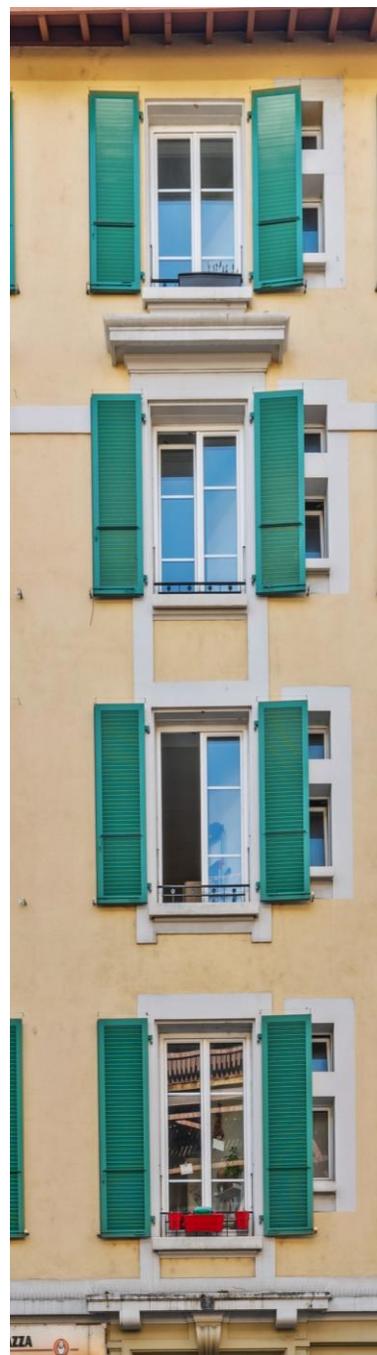
Avant toute acquisition ou vente d'immeuble, la SICAV immobilière fait réaliser une estimation préalable. En cas de vente, une nouvelle estimation peut être n'est pas obligatoire si l'évaluation existante a moins de trois mois et que les conditions du marché n'ont pas changé de manière significative.

Conformément aux dispositions légales et à la directive AMAS, la méthode utilisée pour évaluer les biens immobiliers est celle du « Discounted Cash Flow » (DCF). La valeur vénale correspond au montant pouvant être obtenu dans des conditions normales de marché, en tenant compte d'un comportement diligent lors des transactions d'achat ou de vente. Il est toutefois possible que certaines opportunités de marché soient exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds, notamment lors de l'achat ou de la vente d'immeubles. Cela peut entraîner des différences par rapport aux évaluations réalisées.

Les ventes à terme sont enregistrées dans les comptes au prix de vente convenu. La valeur vénale est déterminée à partir des résultats de la méthode de la valeur de rendement adoptée, tout en prenant en compte les conditions du marché. Ces conditions incluent, entre autres, la situation économique générale, les tendances du marché des capitaux et les spécificités liées à l'immeuble concerné.

Les états exceptionnels ou spéculatifs ne sont considérés que s'ils sont durables et que leur impact sur l'estimation peut être quantifié. Les taux d'escompte nominaux utilisés pour les évaluations varient entre 3.78% et 4.90%.

Enfin, la valeur nette d'inventaire d'une action est calculée en soustrayant les engagements éventuels de la SICAV à la valeur vénale de son patrimoine, puis en divisant ce montant par le nombre d'actions en circulation.



Rue Aimé Steinlen 3-5-7, VEVEY

AUTRES INFORMATIONS – VNI et Evaluation des risques



Boulevard Saint-Martin 15, Vevey

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 2024

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

45

I. 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 M. François-Xavier Favre jusqu’au 31 août 2024. A partir du 1er septembre 2024, M. François-Xavier Favre a été remplacé par M. Michael Robel.

II. Augmentation de capital – Compartiment Swiss

Le Conseil d’administration a procédé à deux émissions durant l’exercice 2024 pour le compartiment Swiss :

	Nombre d’actions émises	Actions en circulation
Actions émises le 28 juin 2024 (dont apport en nature)	318 365 (39 615)	2 269 619
Actions émises le 13 décembre 2024	324 231	2 593 850
TOTAL	642 596	2 593 850

III. Affaires fiscales

La SICAV et l’Administration fédérale des contribution (AFC) ont une interprétation différente du traitement au niveau de l’impôt anticipé, du transfert dans le bilan de la SICAV des immeubles détenus par les sociétés immobilières acquises en 2015 et 2016. Le montant réclamé s’élève à CHF 10.1 millions, avec CHF 4.0 millions d’intérêts moratoires. Bien que la SICAV et ses conseillers fiscaux soient confiants sur le bien-fondé de leur position en s’appuyant sur les rulings fiscaux accordés par les autorités fiscales cantonales, la SICAV a décidé, par mesure de prudence, de provisionner le risque financier maximum estimé pour le fonds qui tient compte de l’impôt anticipé récupérable auprès des investisseurs.

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

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

V. Evénements subséquents

La SICAV a acquis un immeuble à Chavannes-près-Renens, Rue de la Blancherie 32 pour CHF 6’133’000.- en date du 10 janvier 2025.

La SICAV a vendu le lot n°4 et la place de parc n°5 au Chemin du Mont d’Or 33 à Lausanne pour CHF 1’140’000.- en date du 5 mars 2025.

Aucun autre événement important n’est survenu après la date du bilan.



Rapport annuel 2024

AUTRES INFORMATIONS – Informations sur la SICAV et la Direction

46

Conseil d'Administration

Dominique Lustenberger - Président
Giordano Coletti - Vice-Président
Sébastien Barrillier – Administrateur
Carmela Gökök – Administratrice jusqu'au 31 mai 2024
Francis Kahn – Administrateur à partir du 1^{er} juin 2024
Simona Terranova – Administratrice à partir du 9 décembre 2024

Comité Exécutif

Marc-Henri Beausire – CEO jusqu'au 5 décembre 2024
Julien Baer – CEO à partir du 6 décembre 2024
Julien Baer – CFO jusqu'au 5 décembre 2024
Giuseppina Witschi - Responsable Compliance
Mélanie Bachelard - Responsable Gestion immobilière
Isabelle Genoud - Responsable Transactions & Développement

Organe de révision

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

Experts chargés des estimations

Wüest & Partners SA - M. Vincent Clapasson et François-Xavier Favre jusqu'au 31 août 2024. M. Michael Robel à partir du 1^{er} septembre 2024.
Acanthe SA - Caroline Dunst
D&A architecture et expertises immobilières Sàrl - Denise Dupraz
CBRE (Geneva) SA : Yves Cachemaille et Laurence Corminboeuf
Processus Immobilier SA : Michel Grosfillier
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl : Gilles Vago

Gestion Locative

Bernard Nicod SA – Lausanne, Vevey, Genève
Régie Duboux SA - Lausanne
GRIBI AG – Bâle
Patrimoine Gérance SA - St-Blaise
Gerama SA - Fribourg

Banque Dépositaire

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



**KPMG SA**

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

+41 58 249 25 15

kpmg.ch

Rapport de l'organe de révision

A l'Assemblée générale des actionnaires sur les comptes annuels 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 2024.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (page 10, pages 19 à 28, et pages 34 à 46) 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 la société d'audit 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 toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

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

Dans le cadre de notre audit des états financiers, 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 à la loi suisse, 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 dans leur ensemble, 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 conforme à 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 « IV. Terrain à bâtir – Rue du Lac 35-37 à Clarens » des comptes annuels qui fait référence à la détention d'un terrain au 31 décembre 2024 ne répondant pas aux placements autorisés au sens de l'art. 86 al. 4 OPCC et au Règlement de placement.

KPMG SA



Bruno Beça
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Vera Schmidt
Expert-réviseur agréé

Genève, 17 mars 2025

Annexe:

Les comptes annuels comprennent 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) au 31 décembre 2024.

comunus

comunus

Comunus SICAV
Chemin du Pierrier 1
1815 Clarens
Suisse