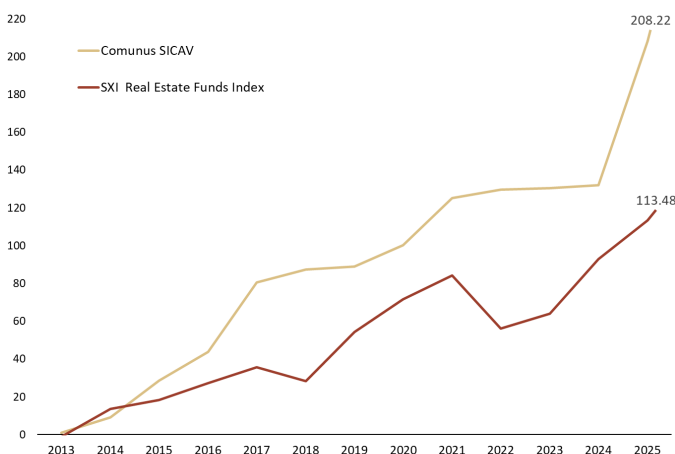


Comunus SICAV est un Fonds de placement immobilier de droit suisse investissant dans des biens immobiliers en Suisse romande. Le Fonds a pour objectif l'investissement dans des objets principalement résidentiels disposant d'un potentiel de rénovation ainsi que dans des projets de transformation et de construction. La priorité est donnée à des immeubles dans des localisations de premier ordre et nécessitant une remise en valeur éventuelle. Les rénovations sont effectuées au fur et à mesure de la rotation naturelle des locataires. L'équipe de gestion reste focalisée sur la croissance de la Valeur Nette d'Inventaire (VNI) et la pérennisation du rendement locatif.

CARACTÉRISTIQUES	
Nom du Fonds	Comunus SICAV – Swiss
Monnaie	CHF
ISIN / Ticker	CH0200600911 / CMUS
Classe d'actifs	Immobilier direct en Suisse
Date de lancement	Avril 2013
Fin d'exercice	31 décembre
Calcul de la VNI	Semestriel
Achat / Vente d'actions	Bourse – SIX Swiss Exchange
Distribution	Annuelle
Direction	SICAV Autogérée
Gestionnaire	Comunus SICAV
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Marché hors-bourse	Banque Cantonale Vaudoise
Auditeurs	KPMG SA
Fiscalité	Exonération pour l'investisseur privé domicilié en Suisse

CHIFFRES CLÉS	31.12.2025
Fortune totale (mios)	CHF 948
Fortune nette (mios)	CHF 659
VNI	CHF 178.25
Taux de perte sur loyers	1.74%
Taux d'endettement	27.51%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.73%
Rendement du capital investi (ROI)	1.97%
Marge EBIT	67.34%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.70%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>REF</sub> (NAV)	1.04%
Coefficient de distribution <sup>1</sup>	100.10%
Agio/Disagio	28.19%
Nombre d'actions en circulation	3 697 641
Dividende	CHF 6.0
Rendement de placement	3.52%
Rendement de distribution (31.12.2024)	2.63%
Nombre d'immeubles	71
Revenus locatifs facturés <sup>2</sup> (mios)	CHF 31.6

## Performance depuis le lancement (en %)



## Distribution depuis 2020 (en CHF)

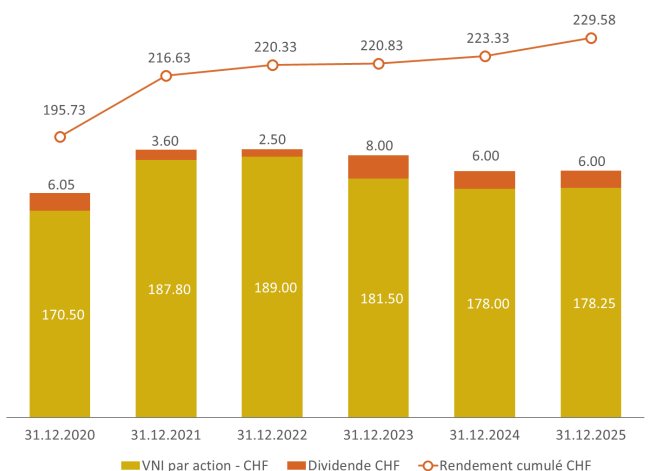
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Résultat net	2.40	2.25	3.40	4.35	4.50	4.90
Gain en capital	1.20	0.25	4.60	1.65	1.50	1.10
Dividende	3.60	2.50	8.00	6.00	6.00	6.00

<sup>1</sup> Le coefficient de distribution ne prend pas en compte les gains réalisés. Il aurait atteint 98.50% si ces derniers avaient été intégrés.

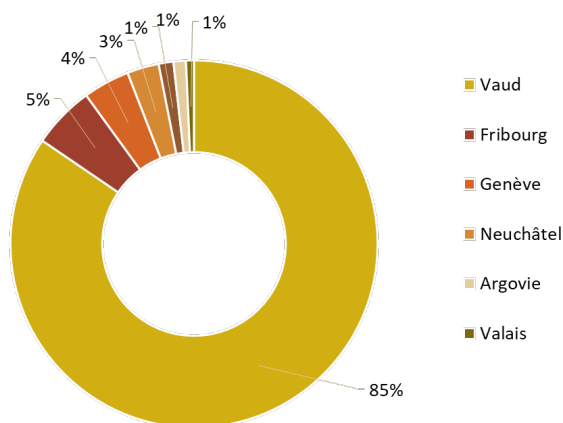
<sup>2</sup> Inclut les loyers facturés pour les immeubles détenus seulement une partie de l'année.

<sup>3</sup> Sans prendre en compte les immeubles PPE destinés à la vente.

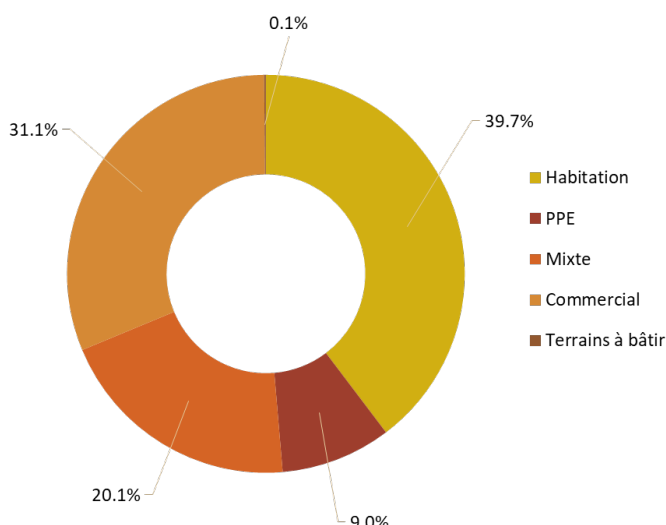
## Historique des indicateurs financiers



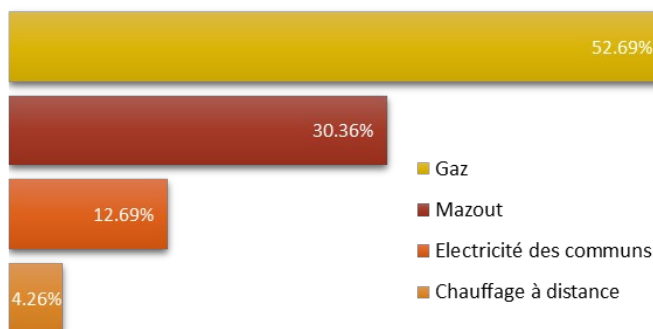
**Répartition par région**  
Valeur vénale



**Portefeuille par type d'usage**  
Valeur vénale



**Mix énergétique<sup>1</sup>**  
Au 31 décembre 2025



**Indices environnementaux**  
Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025

**Indices environnementaux selon REIDA<sup>1</sup>**

Taux de couverture (en %)	98.77%
Surface de référence énergétique <sup>2</sup> (SRE, en m <sup>2</sup> )	116 210
Consommation d'énergie (MWh) (Scope 1 +2)	13 767
Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	129
Emissions (tonnes CO <sub>2</sub> eq) (Scope 1 + 2)	2 647
Intensité des émissions (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	23.1

<sup>1</sup> Les chiffres sur le mix énergétique et les indices environnementaux n'ont pas été audités.  
<sup>2</sup> Sont exclus les transactions en cours d'année et les terrains.

## DISCLAIMER

Comunus SICAV (« Comunus SICAV »), Montreux, est une société d'investissement à capital variable autogérée de droit suisse, autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), relevant de la catégorie « fonds immobiliers ». Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, agit en tant que banque dépositaire de Comunus SICAV.

Les informations fournies dans ce document ne constituent pas une offre des actions de Comunus SICAV au sens de la loi fédérale sur les services financiers ("LSFin") et de son ordonnance d'exécution. Il s'agit uniquement d'une publicité pour Comunus SICAV au sens de la réglementation précitée. Le prospectus en vigueur, avec règlement de placement et statuts intégrés, ainsi que la feuille d'information de base et le rapport annuel de Comunus SICAV sont disponibles gratuitement auprès de Comunus SICAV, Rue de Lausanne 1, 1800 Vevey, Suisse.

Les informations contenues dans ce document ont un but exclusivement informatif. Elles ne constituent en aucun cas un conseil en placement ou une recommandation d'investissement. Par ailleurs, les informations fournies dans ce document ne constituent pas une publicité, une offre, une sollicitation, ou une recommandation, en vue de la fourniture d'un service financier. La SICAV ne fournit aucune garantie quant à l'exactitude et l'exhaustivité du présent document et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Le présent document reflète les opinions de la SICAV. Il est recommandé d'examiner avec un conseiller financier indépendant le contenu des informations fournies dans ce document afin que chaque investisseur puisse s'assurer de leur adéquation avec sa situation personnelle, compte tenu de ses objectifs d'investissement, de son profil de risque, de sa situation personnelle et financière, réglementaire et fiscale. Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. Les éventuelles données de performance historique mentionnées dans le présent document ne représentent aucune garantie de résultats courants ou futurs et ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions de la SICAV.

Ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès du fait de leur nationalité, de leur statut ou de leur domicile. En particulier, la SICAV n'a pas déposé et ne déposera pas aux États-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses actions aux termes du « Securities Act of 1933 ». La SICAV n'est pas et ne sera pas enregistrée aux termes du « Investment Company Act of 1940 » tel que modifié. Ce document ne peut pas être distribué et les actions de la SICAV ne peuvent pas être offertes aux États-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction.

La reproduction intégrale ou partielle du présent document, sans l'accord écrit préalable de Comunus SICAV, est interdite.

### Contact investisseurs

Comunus SICAV - Rue de Lausanne 1, 1800 Vevey - T + 41 21 925 07 10

[info@comunus.ch](mailto:info@comunus.ch)

[www.comunus.ch](http://www.comunus.ch)

# comunus