

# Rapport semestriel

## non-audité

30 juin 2025

**comunus**

Comunus SICAV  
Chemin du Pierrier 1  
1815 Clarens  
Suisse

comunus



# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

Chiffres clés du Fonds au 30.06.2025

**59** Nombre d'immeubles

**750** Fortune totale (millions de CHF)

**222** Prix moyen en CHF au m2/an (résidentiel)

**519** Fortune nette (millions de CHF)

**1'120** Appartements en location

**31** État locatif annuel (millions de CHF)

**1.8%** Taux de perte sur loyer

**15** Revenus locatifs facturés (millions de CHF)

**135%** Performance depuis le lancement du Fonds

**4.6** Durée résiduelle moyenne de la dette (années)

**68.3%** Marge EBIT

**1.20%** Taux moyen pondéré de la dette

**6.5** WAULT (années)

**25.8%** Taux d'endettement



# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

## Politique d'investissement

3

### 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 222 pour les biens résidentiels, ce qui se situe en deçà du marché local (Canton de Vaud, CHF/m<sup>2</sup>/an 285) et à la médiane nationale (CHF/m<sup>2</sup>/an 243). 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

# Compartiment Swiss





# Rapport semestriel

Juin 2025

non-audité

## Chiffres clés

5

CHIFFRES RÉSUMÉS		30.06.2025	31.12.2024
Fortune totale – SWISS	CHF	<b>749 786 634</b>	664 560 120
Fortune nette – SWISS	CHF	<b>518 755 839</b>	461 711 445
Valeur d'expertise des immeubles terminés	CHF	<b>729 231 000</b>	646 175 000
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain )	CHF	<b>1 270 000</b>	1 270 000

PERFORMANCE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 <sup>2</sup>	Depuis le lancement de la SICAV <sup>3</sup>
Comunus	24.75%	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	1.42%	1.51%	<b>135.26%</b>
SXI Real Estate Funds Index <sup>1</sup>	6.60%	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	17.59%	3.18%	<b>98.00%</b>

	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
<b>30.06.25</b>	<b>2 975 453</b>	<b>518 755 839</b>	<b>174.35</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
31.12.24	2 593 850	461 711 445	178.00	4.50	1.50	6.00
31.12.23	1 951 254	354 193 716	181.50	4.35	1.65	6.00

Indices calculés selon la directive de l'AMAS	30.06.2025	31.12.2024
Taux de perte sur loyers <sup>4</sup>	<b>1.79%</b>	1.71%
Coefficient d'endettement	<b>25.82%</b>	26.81%
Quote-part du passif exigible	<b>27.11%</b>	30.52%
Marge EBIT	<b>68.29%</b>	66.82%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sup>REF</sup> (GAV)) <sup>5</sup>	<b>0.70%</b>	0.74%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sup>REF</sup> (NAV))	<b>1.04%</b>	1.09%
Rendement des fonds propres « Return on Equity »	<b>1.20%</b>	1.97%
Coefficient de distribution <sup>6</sup>	<b>n/a</b>	98.56%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital (ROI))	<b>0.88%</b>	1.52%
Agio/Disagio	<b>n/a</b>	n/a
Rendement de placement	<b>1.25%</b>	1.31%
Rendement de distribution	<b>n/a</b>	3.37%

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> du 01.01.25 au 30.06.25.

<sup>3</sup> du 08.04.2013 au 30.06.2025 (performance cumulative).

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

<sup>5</sup> Quote-Part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF (MV)) ne peut être appliqué.

<sup>6</sup> Le coefficient de distribution ne prend pas en compte les gains réalisés. Il serait de 96.94% (2024) s'ils étaient pris en compte.



# Rapport semestriel

Juin 2025

non-audité

## Rapport d'activité – Acquisitions

6

### Performance financière

Au 30 juin, la fortune totale s'élève à CHF 750 millions et la fortune nette à CHF 519 millions, en progression de 12.4% par rapport au 31.12.2024.

Les revenus locatifs sont en nette progression et atteignent CHF 14.6 millions pour le premier semestre 2025, contre CHF 10.3 au 30 juin 2024 (+39.4%). La marge EBIT est en hausse et atteint 68.3% au 30.06.2025 (66.8% en 2024). Le résultat opérationnel bénéficie en effet d'un TER GAV en baisse à 0.70% (0.73% en 2024).

Le résultat net atteint CHF 7.1 millions au 30 juin, auxquels s'ajoutent CHF 2.5 millions de gains réalisés sur ventes pour un résultat réalisé de 9.7 millions. Il convient de noter que les immeubles n'ont pas été réévalués, les valeurs au bilan sont les mêmes que celles du 31.12.2024. Ceci explique la perte sur investissements non réalisées de CHF 3.3 millions.

Le résultat total de l'exercice, qui prend en compte les gains/pertes non réalisés, s'élève à CHF 6.3 millions.

Le litige fiscal en lien avec le transfert dans la SICAV des immeubles détenus par les sociétés immobilières acquises en 2015 et 2016, n'ayant pas été réglé, la provision de CHF 11 millions subsiste dans les comptes au 30 juin 2025.

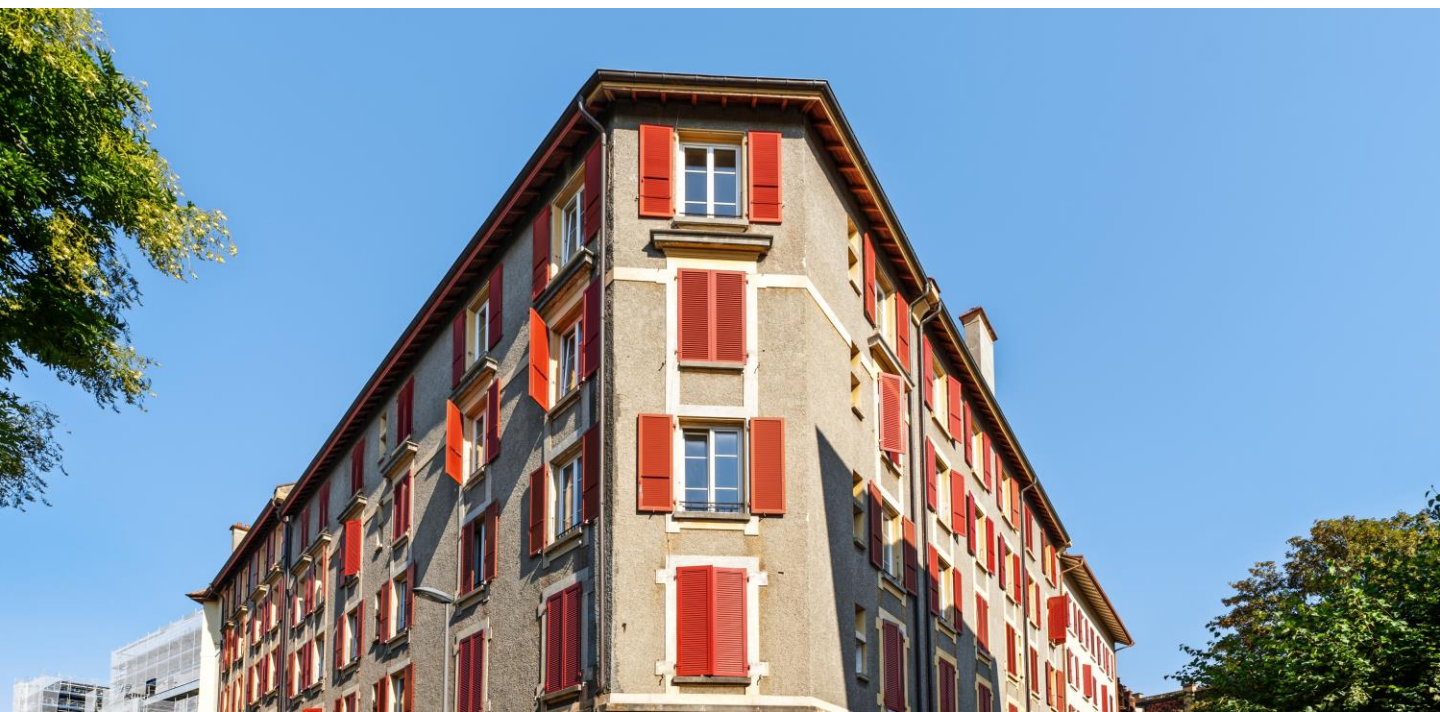
### Transactions de la période

Au cours du premier semestre 2025, la SICAV a été particulièrement active et a effectué plusieurs transactions stratégiques afin d'améliorer le rendement du Fonds tout en réduisant les risques.

A cet effet, un immeuble résidentiel a été vendu à Bex pour CHF 11.1 millions, soit à un prix supérieur à sa valeur de marché. Les ventes de 5 lots PPE ont rapporté 7.6 millions au cours du premier semestre. Ces ventes ont permis de réaliser un gain net d'impôt de CHF 2.5 millions.

En parallèle, Comonus a effectué les acquisitions de 2 immeubles résidentiels pour 13.8 millions, 3 immeubles mixtes pour 26.8 millions ainsi que 3 immeubles destinés à la vente PPE (1 en cours de création) pour 51.0 millions.

Le succès de l'augmentation de capital du 6 juin, qui a été très largement sursouscrite, a permis de lever CHF 57.0 millions de capitaux. A cela s'ajoute deux opérations «swap» (apport en nature) pour un montant de CHF 10.7 millions contribuant à l'acquisition de deux immeubles.





# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

7

## COMPARTIMENT SWISS – Compte de fortune

<b>ACTIFS</b>	<b>30.06.2025 CHF</b>	<b>31.12.2024 CHF</b>
Avoirs à vue	1 559 083	926 791
Immeubles d'habitation	278 359 000	273 009 000
Immeuble d'habitation en PPE	81 995 000	34 739 000
Immeubles à usage commercial	241 103 000	241 103 000
Immeubles à usage mixte	127 774 000	97 324 000
Terrains à bâtir	1 270 000	1 270 000
Total des immeubles	730 501 000	647 445 000
Autres actifs	17 726 551	16 188 329
<b>FORTUNE TOTALE</b>	<b>749 786 634</b>	<b>664 560 120</b>

## PASSIFS

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	31 634 000	53 487 880
Autres engagements à court terme	40 023 045	26 255 669
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	23 000 000	23 000 000
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	134 005 750	97 114 250
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS</b>	<b>228 662 795</b>	<b>199 857 799</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	521 123 839	464 702 321
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 368 000	2 990 877
<b>FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE</b>	<b>518 755 839</b>	<b>461 711 445</b>

## VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	461 711 445	354 193 716
Distribution	-15 563 100	-11 707 524
Solde des mouvements d'actions	66 261 622	110 083 614
Résultat total	6 345 872	9 141 638
<b>FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE COMPTABLE</b>	<b>518 755 839</b>	<b>461 711 445</b>

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION À LA FIN DE LA PÉRIODE COMPTABLE</b>	<b>174.35</b>	<b>178.00</b>



# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

## COMPARTIMENT SWISS – Compte de résultat

8

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
<b>REVENUS</b>		
Revenus locatifs	14 392 178	10 062 253
Autres revenus locatifs	216 389	262 070
Intérêts intercalaires	102 373	30 838
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1 254 991	1 185 756
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>15 965 932</b>	<b>11 540 917</b>
<b>CHARGES</b>		
Intérêts hypothécaires	1 345 332	1 375 929
Autres intérêts passifs	171	2
Entretien et réparations	462 032	323 149
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôts)	1 500 251	1 114 133
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	573 151	458 099
Impôts directs	2 756 745	1 803 475
Frais d'estimation	25 365	32 000
Frais d'audit	68 438	58 581
Frais bancaires	40 826	14 145
Autres charges	66 203	53 422
Rémunération réglementaire au Compartiment Entrepreneur	1 650 000	1 176 200
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	177 316	198 538
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	171 809	53 884
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 837 639</b>	<b>6 661 557</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7 128 292</b>	<b>4 879 360</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés	2 525 249	3 285 425
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>9 653 541</b>	<b>8 164 785</b>
Gains/pertes sur investissements non réalisés (-es)	-3 307 670	-9 464 412
<b>RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>6 345 872</b>	<b>-1 299 627</b>



# Rapport semestriel

Juin 2025

non-audité

9

## COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES D'HABITATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF <sup>1</sup>	Rendement Brut <sup>2</sup>
Rue Aimé Steinlen 3-5, Vevey	16 787 281	18 910 000	407 346	4.27%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	28 529 130	39 970 000	756 582	3.79%
Impasse de la Forêt 8-10-10a, Fribourg	5 126 432	4 960 000	120 671	4.87%
Rue du Dévin 1-3-5, Vevey <sup>3</sup>	14 492 041	14 970 000	310 720	4.18%
Rue du Locle 21-23-25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 238 101	9 130 000	216 527	4.75%
Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51, La Chaux-de-Fonds	9 360 169	9 320 000	216 874	4.65%
Rue de la Berra 52-54, Bulle <sup>4</sup>	11 602 957	11 900 000	240 629	4.06%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 782 754	6 001 000	147 092	4.94%
Rue de Genève 140, Thônex	8 753 759	8 234 000	163 796	3.98%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 176 376	10 510 000	192 546	3.71%
Route Neuve 81, Ecublens	8 665 251	7 750 000	137 816	3.57%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 153 837	5 195 000	132 408	5.10%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 799 295	15 640 000	284 195	3.66%
Rue de la Cité 23-25, Chavornay	6 689 730	6 735 000	149 623	4.47%
Chemin des Sauges 3-3bis, Lausanne	8 954 884	8 909 000	193 230	4.41%
Chemin de la Sauge 2-4-6, Palézieux	11 775 331	11 270 000	293 687	5.34%
Avenue de Collonge 18, Territet	13 168 358	13 000 000	282 207	4.43%
Rue des Prés-du-Lac 57bis-57ter, Yverdon	9 314 883	9 070 000	196 720	4.37%
Avenue du Clos d'Aubonne 36, La Tour-de-Peilz	6 503 425	6 470 000	138 941	4.38%
Route d'Arvel 18, Villeneuve	15 000 116	14 950 000	345 013	4.69%
Chemin du Furet 2-4, Lausanne	16 341 426	16 400 000	334 650	4.07%
Rue de la Villette 22-26, Yverdon	9 852 890	9 900 000	199 050	4.02%
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 515 140	4 515 000	99 858	4.42%
Rue de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens	6 867 800	6 850 000	141 342	4.13%
Rue de l'Ancienne Poste 14B-16-16B, Villeneuve	7 793 700	7 800 000	27 400	4.21%

<sup>1</sup> Pour la période allant du 01.01.2025 au 30.06.2025.

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

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

<sup>4</sup> Vendu au 01.07.2025 au prix de CHF 11.9 millions.



# Rapport semestriel

Juin 2025

non-audité

10

## COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES À USAGE MIXTE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF <sup>1</sup>	Rendement Brut <sup>2</sup>
Place de la Gare 2-4, Renens	7 969 611	9 133 000	194 266	4.27%
Route du Simplon 22, Paudex	4 555 254	4 854 000	91 698	3.78%
Quai Max-Petitpierre 32-34-36, Neuchâtel	8 667 113	8 539 000	191 330	4.48%
Rue Margencel 27-29-31, Aigle	9 146 232	8 838 000	231 656	5.26%
Rue St Roch 4-6-8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 451 217	10 550 000	246 227	4.66%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	38 938 801	39 960 000	908 068	4.55%
Chemin de Boston 25, Lausanne	10 064 171	10 320 000	207 010	4.26%
Rue de Lausanne 54, Payerne	6 970 042	6 980 000	177 894	5.12%
Rue Diorama 1 - Synagogue 34, Genève	12 197 650	12 200 000	253 400	4.15%
Rue du Simplon 6-8, Lausanne	7 242 200	7 200 000	45 500	3.79%
Grand'Rue 1, La Tour-de-Peilz	9 223 900	9 200 000	63 800	4.16%

TERRAINS À BÂTIR	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut <sup>2</sup>
Rue du Lac 35-37, Clarens	1 869 288	1 270 000	n/a	n/a

IMMEUBLES D'HABITATION EN PPE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut <sup>2</sup>
Avenue de Blonay 2, Vevey	942 590	1 140 000	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	254 227	1 352 000	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	3 164 186	5 083 000	49 798	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	8 793 082	9 035 000	115 433	n/a
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	6 244 408	6 200 000	n/a	n/a
Avenue du Midi 26, Territet	4 808 740	4 955 000	84 537	n/a
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	9 682 875	9 980 000	170 947	3.44%
Avenue du Léman 23 a-b-c, Lausanne	33 099 973	33 150 000	592 960	3.58%
Avenue André Schnetzler 2, Lausanne	11 280 100	11 100 000	17 000	n/a

<sup>1</sup> Pour la période allant du 01.01.2025 au 30.06.2025.

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



# Rapport semestriel

Juin 2025

non-audité

## COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

11

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF <sup>1</sup>	Rendement Brut <sup>2</sup>
Chemin de Crétaux 2, Vich	9 250 862	8 050 000	196 572	4.88%
Chemin de Montolivet 19, 19A, 19B, Lausanne	23 605 993	31 680 000	622 494	3.93%
Chemin de St-Georges 19, Clarens <sup>3</sup>	52 194 513	55 800 000	1 088 992	3.90%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 048 897	5 741 000	155 184	5.42%
Route de Brent 32, Blonay	9 403 899	9 008 000	184 800	4.10%
Weite Gasse 14, Baden	11 281 110	10 370 000	238 831	4.62%
Allée du Communet 20, Gland	21 869 928	21 050 000	552 436	5.21%
Rue d'Orbe 1-9, Yverdon	51 874 813	50 000 000	1 264 485	5.09%
Chemin de la Vuarpilière 3, Nyon	8 150 960	7 704 000	301 116	7.82%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 514 941	16 560 000	410 031	4.95%
Rue du Simplon 23, Vevey	4 310 837	4 340 000	109 356	5.04%
Rue de la Clergère 1, Vevey	17 623 280	17 600 000	388 548	4.42%
Chemin de la Vuarpilière 1, Nyon	3 031 972	3 200 000	95 576	6.23%

RÉCAPITULATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF
Immeubles d'habitation	251 457 786	278 359 000	5 728 922
Immeubles d'habitation en PPE	78 270 181	81 995 000	1 030 675
Immeubles à usage mixte	126 426 192	127 774 000	2 610 848
Immeubles à usage commercial	233 162 005	241 103 000	5 608 420
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1 869 288	1 270 000	n/a
TOTAUX	691 185 452	730 501 000	14 978 866

<sup>1</sup> Pour la période allant du 01.01.2025 au 30.06.2025

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

<sup>3</sup> Les locataires représentent 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



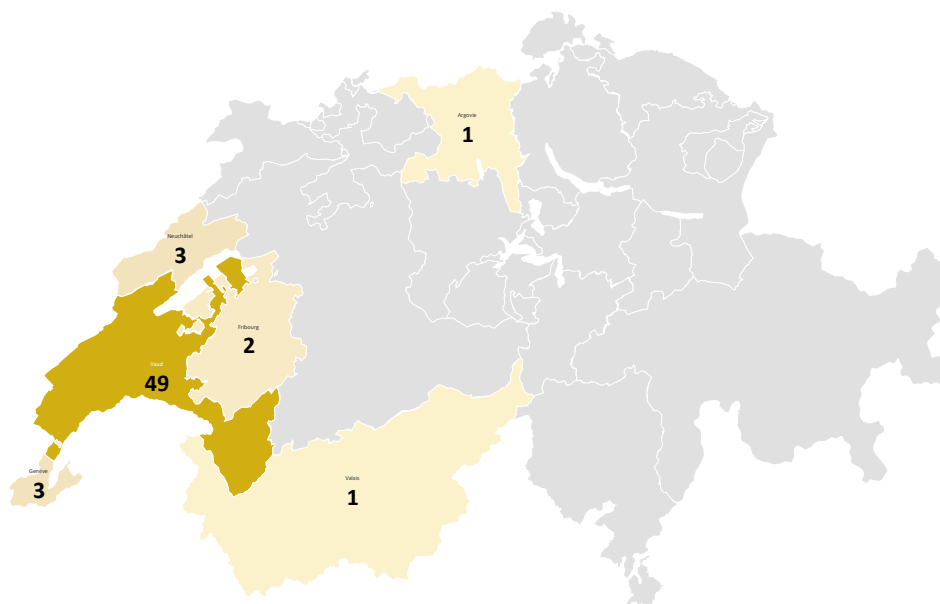
# Rapport semestriel

## Juin 2025

non-audité

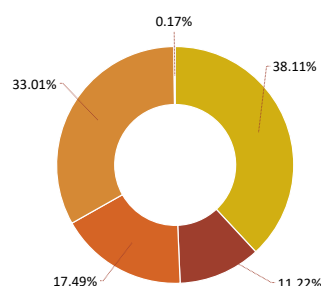
### Répartition cantonale au 30.06.2025

Canton	Part du Fonds	Nombre immeubles	Revenus locatifs CHF	Etat locatifs CHF	Valeur vénale CHF	Rendement brut	Taux de vacance
Vaud	86.82%	49	12 905 520	26 829 964	634 207 000	4.23%	2.05%
Genève	4.94%	3	701 391	1 407 804	36 074 000	3.90%	0.00%
Neuchâtel	3.69%	3	624 731	1 249 716	26 989 000	4.63%	0.18%
Fribourg	2.31%	2	361 300	724 608	16 860 000	4.30%	0.41%
Argovie	1.42%	1	238 831	479 102	10 370 000	4.62%	0.00%
Valais	0.82%	1	147 092	296 241	6 001 000	4.94%	0.00%
Suisse	100%	59	14 978 866	30 987 435	730 501 000	4.24%	1.79%



### Répartition par type au 30.06.2025

Type d'immeuble	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Etats locatifs CHF	Rendement brut
Habitation	38.11%	278 359 000	11 799 526	4.24%
PPE	11.22%	81 995 000	2 264 333	2.76%
Mixte	17.49%	127 774 000	5 688 403	4.45%
Commercial	33.01%	241 103 000	11 235 173	4.66%
Terrains à bâtir	0.17%	1 270 000	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>730 501 000</b>	<b>30 987 435</b>	<b>4.24%</b>





# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

13

## COMPARTIMENT SWISS – Liste des achats d'immeubles

<b>OBJETS ACQUIS EN 2024 (Transférés durant l'exercice)</b>	Prix d'achat CHF
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	9 100 000
Avenue du Léman 23 a/b/c, Lausanne	31 200 000

<b>ACHATS DE LA PÉRIODE</b>	Prix d'achat CHF
Rue du Diorama 1 / Rue de la Synagogue 34, Genève	11 250 000
Rue de l'Ancienne-Poste 14bis/16/16bis, Villeneuve	7 300 000
Grand-Rue 1, La Tour-de-Peilz	8 700 000
Rue du Simplon 6/8, Lausanne	6 800 000
Avenue André-Schnetzler 2, Lausanne	10 700 000
Route de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens	6 500 000

<b>ACHATS À TERME (avec transfert après le 30.06.2025)</b>	Prix d'achat CHF
Route Aloys-Fauquez 143, Lausanne	5 575 000
Chemin de la Planchette 9/11/13, Aigle	39 000 000
Grand-Rue 70 / Rue des Moulins 4/6/8, Payerne	11 550 000
Route du Centre 16/18/20/22, Marly	14 300 000

### MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan totalisent un montant de CHF 53'869'9 8 pour des acquisitions à terme d'immeuble.



# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

14

## COMPARTIMENT SWISS – Liste des ventes d'immeubles

---

### OBJETS VENDUS EN 2024 (Transférés durant l'exercice)

Prix d'achat  
CHF

Route de l'Arche 20/22, Bex	11 100 000
Route de Blonay 2, Vevey - Lot n° 8 & Locaux n° 10 & 11 & Place de parc n° 13	1 651 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lot n° 3 & Place de parc n° 16	2 175 000

### VENTES DE LA PÉRIODE

Prix de vente  
CHF

Route de Blonay 2, Vevey - Lot n° 4 & Place de parc n° 12	1 400 000
Avenue du Mont-d'Or 33, Lausanne - Lot n° 4 & Place de parc n° 5	1 140 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lot n° 2 & Place de parc n° 13	1 240 000

### VENTES À TERME (avec transfert après le 30.06.2025)

Prix de vente  
CHF

Rue de la Berra 52/52a/54, Bulle	11 900 000
----------------------------------	------------



# Rapport semestriel

Juin 2025

non-audité

## COMPARTIMENT SWISS – Détail des dettes

15

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Échéance à moins d'1 an
10 000 000	1.27%	Fixe	30.07.2025
3 000 000	0.79%	Fixe	12.09.2025
13 000 000	0.38%	Fixe	25.09.2025
2 000 000	0.75%	Saron	06.10.2025
2 784 000	0.80%	Saron	16.11.2025
2 500 000	0.89%	Fixe	10.12.2025
10 000 000	0.34%	Fixe	16.12.2025
6 500 000	0.92%	Fixe	17.12.2025
4 850 000	0.50%	Fixe	24.12.2025
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Échéance entre 1 et 5 ans
1 387 500	1.95%	Fixe	25.11.2026
1 355 000	0.84%	Fixe	30.12.2026
11 530 000	1.46%	Fixe	30.12.2026
4 988 500	1.10%	Fixe	02.07.2027
5 645 000	0.71%	Fixe	31.07.2027
3 333 750	1.05%	Fixe	08.11.2027
10 000 000	1.61%	Fixe	18.12.2027
10 000 000	2.25%	Fixe	04.09.2028
1 875 000	1.15%	Fixe	24.01.2029
2 950 000	0.60%	Saron	31.12.2029
5 000 000	1.20%	Fixe	24.01.2030
4 750 000	0.60%	Saron	31.03.2030
2 500 000	0.65%	Saron	30.06.2030
Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Échéance après 5 ans
6 800 000	1.10%	Fixe	15.12.2030
165 000	0.74%	Fixe	28.11.2031
4 850 000	0.75%	Fixe	24.12.2031
10 000 000	1.75%	Fixe	29.02.2032
5 000 000	1.26%	Fixe	02.12.2033
5 000 000	1.26%	Fixe	02.12.2033
10 000 000	1.80%	Fixe	28.02.2034
5 000 000	1.36%	Fixe	30.01.2035
5 000 000	1.43%	Fixe	30.01.2035
3 336 000	1.33%	Fixe	28.11.2036
75 000	2.49%	Fixe	28.11.2036
13 455 000	1.75%	Fixe	30.06.2041
<b>188 629 750<sup>1</sup></b>	<b>1.20%<sup>2</sup></b>		<b>4.56<sup>3</sup></b>

<sup>1</sup> Total des dettes hypothécaires et prêts portant des intérêts (en CHF).

<sup>2</sup> Taux moyen pondéré.

<sup>3</sup> Durée résiduelle moyenne pondérée des échéances (en année).



# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

## COMPARTIMENT SWISS – Détail des dettes hypothécaires

16

### DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES REMBOURSÉES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date de remboursement
1 300 000	1.21%	16.01.2025
4 500 000	1.21%	16.01.2025
761 880	1.25%	31.01.2025
5 000 000	1.33%	31.01.2025
5 000 000	1.31%	31.01.2025
6 500 000	1.21%	10.02.2025
3 000 000	1.11%	07.04.2025
1 000 000	1.25%	15.04.2025
10 000 000	1.62%	25.04.2025
10 000 000	1.00%	10.06.2025
17 042 000	0.85%	10.06.2025
5 750 000	0.84%	10.06.2025
18 000 000	0.95%	10.06.2025
2 000 000	1.04%	13.06.2025





# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

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

17

<b>COMMISSIONS VERSÉES AU COMPARTIMENT ENTREPRENEUR</b>		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§19 Règlement de placement	2.20%	0.44%
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%	1.87% <sup>1</sup>
Pour la commission de rachat	§18 Règlement de placement	3.00%	n/a
Pour l'administration des immeubles	§19 Règlement de placement	6.00%	3.50%
Pour les démarches lors de constructions, rénovations et transformations	§19 Règlement de placement	5.00%	5.00%

<b>COMMISSIONS VERSÉES À DES TIERS</b>		Taux maximum selon le Règlement de placement	Taux appliqué
Pour la commission d'émission	§18 Règlement de placement	4.00%	0.15%
Pour la garde de la fortune, la prise en charge du trafic des paiements et les autres tâches de la banque dépositaire	§19 Règlement de placement	0.35%	0.05%
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

<sup>1</sup> La commission varie de 0% à 3% par transaction.

### 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 <sub>2</sub> 26   IE 147	Mazout   CO <sub>2</sub> 29   IE 118	Mazout   CO <sub>2</sub> 23   IE 97	Gaz   CO <sub>2</sub> 44   IE 248
Etat locatif théorique	CHF 808 260	CHF 1 515 492	CHF 390 060	CHF 626 400
Valeur vénale	CHF 18 910 000	CHF 39 970 000	CHF 10 510 000	CHF 14 970 000
Taux de rendement brut	4.3%	3.8%	3.7%	4.2%



Adresse	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)	Yvonand, Grand'Rue 31 (VD)	Bulle, Rue de la Berra 52-54 (FR)	Fribourg, Impasse de la Forêt 8-10-10a (FR)
Année de construction	1969	1805	2004	1955
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 34   IE 145	Mazout   CO <sub>2</sub> 30   IE 121	Mazout   CO <sub>2</sub> 27   IE 109	Mazout   CO <sub>2</sub> 43   IE 173
Etat locatif théorique	CHF 276 696	CHF 264 816	CHF 483 264	CHF 241 344
Valeur vénale	CHF 7 750 000	CHF 5 195 000	CHF 11 900 000	CHF 4 960 000
Taux de rendement brut	3.6%	5.1%	4.1%	4.9%



Adresse	La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21-25 (NE)	Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)	La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47-49-51 (NE)
Année de construction	1961	1970	1973	1964
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	CAD   CO <sub>2</sub> 12   IE 139	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> 30   IE 124	Gaz   CO <sub>2</sub> 35   IE 127
Etat locatif théorique	CHF 433 488	CHF 327 756	CHF 296 241	CHF 433 488
Valeur vénale	CHF 9 130 000	CHF 8 234 000	CHF 6 001 000	CHF 9 320 000
Taux de rendement brut	4.8%	4.0%	4.9%	4.7%



Adresse	Genève, Quai Capo d'Istria 13 (GE)	Chavornay, Rue de la Cité 23-25 (VD)	Lausanne, Chemin des Sauges 3-3bis (VD)	Palézieux, Chemin de la Saugue 2-4-6 (VD)
Année de construction	1919	1985	1960	1970
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 573 180	CHF 301 106	CHF 393 048	CHF 601 284
Valeur vénale	CHF 15 640 000	CHF 6 735 000	CHF 8 909 000	CHF 11 270 000
Taux de rendement brut	3.7%	4.5%	4.4%	5.3%

### Parc immobilier

#### Immeubles résidentiels



Adresse	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)	Villeneuve, Route d'Arvel 18 (VD)
Année de construction	1967	1972	1956	1966
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 575 576	CHF 396 110	CHF 283 440	CHF 700 796
Valeur vénale	CHF 13 000 000	CHF 9 070 000	CHF 6 470 000	CHF 14 950 000
Taux de rendement brut	4.4%	4.4%	4.4%	4.7%



Adresse	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)	Chavannes-Renens, Rue de la Blancherie 32 (VD)
Année de construction	1970	1986	1920	1972
Affectation	Habitation	Habitation	Habitation	Habitation
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE
Etat locatif théorique	CHF 668 160	CHF 398 220	CHF 199 716	CHF 282 942
Valeur vénale	CHF 16 400 000	CHF 9 900 000	CHF 4 515 000	CHF 6 850 000
Taux de rendement brut	4.1%	4.0%	4.4%	4.1%



Adresse	Villeneuve, Ancienne-Poste 14b-16-16b (VD)
Année de construction	1974
Affectation	Habitation
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 328 464
Valeur vénale	CHF 7 800 000
Taux de rendement brut	4.2%



# Rapport semestriel

## Juin 2025

non-audité

20

### Parc immobilier

#### Immeubles mixtes



Adresse	Paudex, Route du Simplon 22 (VD)	Renens, Place de la Gare 2-4 (VD)	Renens, Lausanne 71-73 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue Saint Roch 4 (VD)
Année de construction	1954	1910	1991	1993
Affectation	Mixte	Mixte	Mixte	Mixte
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 49   IE 202	Gaz   CO <sub>2</sub> 20   IE 110	Gaz   CO <sub>2</sub> 20   IE 118	Gaz   CO <sub>2</sub> 20   IE 120
Etat locatif théorique	CHF 183 396	CHF 390 006	CHF 1 816 236	CHF 491 554
Valeur vénale	CHF 4 854 000	CHF 9 133 000	CHF 39 960 000	CHF 10 550 000
Taux de rendement brut	3.8 %	4.3 %	4.6%	4.7%



Adresse	Aigle, Rue Margencel 27-29-31 (VD)	Neuchâtel, Quai Max-Petitpierre 34-36-38 (NE)	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)	Payerne, Rue de Lausanne 54 (VD)
Année de construction	1988	1960	1990	1965
Affectation	Mixte	Mixte	Mixte (en cours de développement)	Mixte
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 46   IE 257	Mazout   CO <sub>2</sub> 34   IE 138	Gaz   CO <sub>2</sub> 19   IE 111	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 464 656	CHF 382 560	CHF 439 620	CHF 357 468
Valeur vénale	CHF 8 838 000	CHF 8 539 000	CHF 10 320 000	CHF 6 980 000
Taux de rendement brut	5.3 %	4.5 %	4.3 %	5.1%



Adresse	Genève, Rue Diorama1 – Synagogue 34 (GE)	Lausanne, Rue du Simplon 6-8 (VD)	La Tour-de-Peilz, Grand-Rue 1 (VD)
Année de construction	1970	1982	1972
Affectation	Mixte	Mixte	Mixte
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 506 868	CHF 273 216	CHF 382 824
Valeur vénale	CHF 12 200 000	CHF 7 200 000	CHF 9 200 000
Taux de rendement brut	4.2%	3.8%	4.2%



# Rapport semestriel

## Juin 2025

non-audité

### Parc immobilier

#### Immeubles commerciaux



Adresse	Clarens, Chemin de St-Georges 19 (VD)	Blonay, Route de Brent 32 (VD)	Vich, Chemin de Cr�tanaux 2 (VD)	Gland, Allée du Communet 20 (VD)
Année de construction	1900	1915	1985 / 2009	2014
Affectation	Commercial	Commercial (développement en PPE)	Commercial	Commercial
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 26   IE 174	Gaz   CO <sub>2</sub> 28   IE 203	Mazout/PAC   CO <sub>2</sub> 14   IE 86	CAD   CO <sub>2</sub> 5   IE 91
Etat locatif théorique	CHF 2 177 983	CHF 369 600	CHF 393 144	CHF 1 096 688
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%	5.2%



Adresse	Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1-9 (VD)	Nyon, Chemin de la Vuarpilli�re 3 (VD)	Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)	Baden, Weite Gasse 14 (AG)
Année de construction	1995	2017	1990	1965
Affectation	Commercial	Commercial	Commercial	Commercial
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> 17   IE 121	Gaz   CO <sub>2</sub> 10   IE 78	Mazout   CO <sub>2</sub> 24   IE 116	Mazout   CO <sub>2</sub> 25   IE 108
Etat locatif théorique	CHF 2 545 535	CHF 602 232	CHF 310 980	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 Clerg�re 1 (VD)
Année de construction	1832	1980	1966	1927
Affectation	Commercial (développement en PPE)	Commercial	Commercial	Commercial
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> 29   IE 128	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 1 245 048	CHF 819 180	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%	5.0%	5.0%	4.4%



Adresse	Nyon, Chemin de la Vuarpilli�re 1 (VD)
Année de construction	1988
Affectation	Commercial
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	CHF 199 272
Valeur vénale	CHF 3 200 000
Taux de rendement brut	6.2%



# Rapport semestriel

## Juin 2025

non-audité

22

### Parc immobilier

#### Immeubles d'habitation PPE et terrains



Adresse	Vevey, Avenue de Blonay 2 (VD)	Vevey, Boulevard Saint-Martin 15 (VD)	Lausanne, Avenue du Mont-d'Or 33 (VD)	Lausanne, Chemin de la Batelière 4 (VD)
Années de construction	1840	1890	1904	1982
Affectation	Lots PPE habitation pour vente		Lots PPE habitation pour vente	
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> 21   IE 120	Gaz   CO <sub>2</sub> 35   IE 202	Gaz   CO <sub>2</sub> 25   IE 141
Etat locatif théorique	n/a	n/a	CHF 92 040	CHF 217 185
Valeur vénale	CHF 1 140 000*	CHF 1 352 000	CHF 5 083 000*	CHF 9 035 000*
Taux de rendement brut	n/a	n/a	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue de l'Elysée 27 (VD)	Territet, Avenue du Midi 26 (VD)	Lausanne, Avenue d'Echallens 56 (VD)	Lausanne, Avenue du Léman 23 A-B-C (VD)
Années de construction	1897	1986	1954	1988
Affectation	Lots PPE habitation pour vente		Lots PPE habitation pour vente	
Chauffage	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	Gaz   CO <sub>2</sub> -   IE -
Etat locatif théorique	n/a	CHF 170 232	CHF 342 992	CHF 1 185 840
Valeur vénale	CHF 6 200 000	CHF 4 955 000	CHF 9 980 000	CHF 33 150 000
Taux de rendement brut	n/a	n/a	3.4%	3.6%



Adresse	Lausanne, Avenue André-Schnetzler 2 (VD)	Clarens, Rue du Lac 35:37 (VD)
Années de construction	1903	2017
Affectation	Lots PPE habitation pour vente**	Terrain
Chauffage	Mazout   CO <sub>2</sub> -   IE -	n/a
Etat locatif théorique	CHF 256 044	n/a
Valeur vénale	CHF 11 100 000	CHF 1 270 000
Taux de rendement brut	n/a	n/a

\*Baisse de valeur en 2025 suite à la vente de plusieurs lots PPE

\*\*En cours de constitution PPE



# Rapport semestriel

Juin 2025

*non-audité*

## AUTRES INFORMATIONS – Informations sur la SICAV et la Direction

23

### Conseil d'Administration

Dominique Lustenberger – Président  
Giordano Coletti – Vice-Président  
Sébastien Barrillier – Administrateur  
Francis Kahn – Administrateur  
Simona Terranova – Administratrice

### Comité Exécutif

Julien Baer – CEO  
Joël Favrod – CFO à partir du 1<sup>er</sup> mai 2025  
Giuseppina Witschi – Responsable Compliance  
Mélanie Bachelard – Responsable Gestion immobilière  
Isabelle Genoud – Responsable Transactions & Développement

### Organe de révision

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

### Experts chargés des estimations

Wüest & Partners SA – M. Vincent Clapasson et M. Michael Robel  
CBRE (Geneva) SA – Yves Cachemaille et Laurence Corminboeuf  
G. VAGO Analyses Immobilières Sàrl – Gilles Vago

### Gestion Locative

Bernard Nicod SA  
Régie Duboux SA  
Vimova Bewirtschaftung AG – Bâle  
Patrimoine Gérance SA – St-Blaise  
Gerama SA - Fribourg

### Banque Dépositaire

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



comunus

**comunus**

Comunus SICAV  
Chemin du Pierrier, 1  
1815 Clarens  
Suisse