

Rapport semestriel

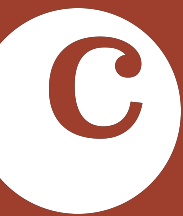
non-audité

30 juin 2026

comunus

Comunus SICAV
Rue de Lausanne 1
1800 Vevey
Suisse

comunus



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Chiffres clés du Fonds au 30.06.2026

2

87

Nombre d'immeubles

1'075

Fortune totale (millions de CHF)

231

Prix moyen en CHF au m2/an (résidentiel)

731

Fortune nette (millions de CHF)

1'782

Appartements en location

45.8

État locatif annuel (millions de CHF)

1.64%

Taux de perte sur loyer

21.0

Revenus locatifs facturés (millions de CHF)

220%

Performance depuis le lancement du Fonds

4.0

Durée résiduelle moyenne de la dette (années)

68.8%

Marge EBIT

1.09%

Taux moyen pondéré de la dette

0.61%

TER REF (GAV)

29.1%

Taux d'endettement



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Politique d'investissement

Politique d'investissement

La politique d'investissement repose sur l'acquisition de biens résidentiels et mixtes 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 231 pour les biens résidentiels, ce qui se situe en deçà du marché local (Canton de Vaud, CHF/m²/an 289) et à la médiane nationale (CHF/m²/an 245). 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.



Avenue du Léman 23 a/b/c
LAUSANNE

Compartiment Swiss



Ruelle du Lac 2
VEVEY



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Chiffres clés

5

CHIFFRES RÉSUMÉS		30.06.2026	31.12.2025
Fortune totale – SWISS	CHF	1 075 081 266	948 717 977
Fortune nette – SWISS	CHF	730 655 003	659 107 426
Valeur d’expertise des immeubles terminés	CHF	1 050 761 000	919 305 000
Valeur d’expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	1 310 000	1 310 000

PERFORMANCE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ²	Depuis le lancement de la SICAV ³
Comunus	4.50%	1.59%	6.53%	12.04%	1.99%	0.28%	1.42%	32.85%	3.88%	220.17%
SXI Real Estate Funds Index ¹	-5.32%	20.67%	10.81%	7.32%	-15.17%	5.03%	17.59%	10.62%	0.84%	115.28%

	Actions en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d’inventaire par action CHF	Distribution résultat net CHF	Distribution gain en capital CHF	Total CHF
30.06.26	4 159 846	730 655 003	175.65	n/a	n/a	n/a
31.12.25	3 697 641	659 107 426	178.25	4.90	1.10	6.00
31.12.24	2 593 850	461 711 445	178.00	4.50	1.50	6.00

Indices calculés selon la directive de l’AMAS	30.06.2026	31.12.2025
Taux de perte sur loyers ⁴	1.64%	1.74%
Coefficient d’endettement	29.13%	27.51%
Quote-part du passif exigible	32.04%	30.53%
Marge EBIT	68.80%	67.34%
Quote-part des charges d’exploitation du Fonds (TER ^{REF} (GAV))	0.61%	0.70%
Quote-part des charges d’exploitation du Fonds (TER ^{REF} (MV)) ⁵	0.72%	1.04%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » ⁶	1.85%	2.73%
Coefficient de distribution	n/a	100.10%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital (ROI)) ⁶	1.37%	1.97%
Agio/Disagio	31.51%	28.19%
Rendement de placement ⁶	1.86%	3.52%
Rendement de distribution	n/a	2.63%

¹ L’indice de comparaison SXI Real Estate Funds Total Return (SWIIT) englobe tous les fonds immobili rs 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 01.01.26 au 30.06.26.

³ du 08.04.2013 au 30.06.2026 (performance cumulative).

⁴ Le chiffre ne prend pas en compte les vacants pour cause de travaux.

⁵ La cotation ayant eu lieu en octobre 2025, le calcul a été fait sur la NAV pour l’année 2025

⁶ Calculé sur 6 mois pour l’année 2026



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

6

Rapport d'activité – Acquisitions

Performance financière

Après une année 2025 qui aura vu une croissance de la fortune totale de CHF 284 millions (+42.8%), Comunos a continué sa croissance au premier semestre 2026. La fortune totale atteint ainsi CHF 1'075 millions (+13.3%) et la fortune nette CHF 731 millions (+10.9%).

Cette croissance de la fortune s'accompagne d'une augmentation des revenus locatifs de CHF 6.5 millions (+44.6%) en comparaison au premier semestre 2025. La marge EBIT évolue également de façon favorable, pour s'établir à 68.8% (67.3% sur l'année 2025). Le TER GAV est en baisse de 9bps, pour s'établir à 0.61%.

Le résultat net suit la même tendance et atteint CHF 10.3 millions au 30 juin (CHF 7.1 millions, +44.6%), à cela s'ajoutent CHF 4.1 millions de gains réalisés sur investissements (CHF 2.5 millions), pour un résultat total réalisé de CHF 14.4 millions, soit une hausse de CHF 4.7 millions (+48.8%).

La perte sur investissements non réalisées de CHF 0.7 millions) s'explique par le fait que les immeubles n'ont pas été réévalués depuis le 31.12.2025, hormis 4 immeubles dans lesquels de gros travaux ont été réalisés.

Le résultat total pour le premier semestre se monte donc à CHF 13.6 millions, contre CHF 6.3 millions pour le premier semestre 2025.

Transactions de la période

Comunos a réalisé plusieurs acquisitions durant le premier semestre 2026. Sept immeubles, pour un total de CHF 63.1 millions avaient été signés fin 2025 et ont été transférés cette année. Dix autres immeubles ont été signés et transférés dans le semestre pour CHF 83.4 millions.

Dans le même temps, les ventes de 23 lots ont été effectuées pour un total de CHF 18.4 millions. Ces ventes ont permis de réaliser un gain net d'impôts de CHF 4.1 millions.

Une augmentation de capital de CHF 82.8 millions, dont les parts ont été libérées le 2 avril, a été menée avec succès.

Avenue de l'Elysée 27
LAUSANNE





Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

COMPARTIMENT SWISS – Compte de fortune

7

ACTIFS	30.06.2026	31.12.2025
	CHF	CHF
Avoirs à vue	809 526	1 489 703
Immeubles d'habitation	456 520 000	365 290 000
Immeuble d'habitation en PPE	79 361 000	82 635 000
Immeubles à usage commercial	307 300 000	286 420 000
Immeubles à usage mixte	207 580 000	184 960 000
Terrains à bâtir	1 310 000	1 310 000
Total des immeubles	1 052 071 000	920 615 000
Autres actifs	22 200 740	26 613 274
FORTUNE TOTALE	1 075 081 266	948 717 977

PASSIFS

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	27 192 500	47 282 500
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	53 000 000	23 000 000
Autres engagements à court terme	36 688 513	34 836 801
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	216 296 250	173 009 750
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	10 000 000	10 000 000
TOTAL DES ENGAGEMENTS	343 177 263	288 129 051
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	731 904 003	660 588 926
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 249 000	-1 481 500
FORTUNE NETTE	730 655 003	659 107 426

VARIATION DE LA FORTUNE NETTE

Fortune nette au début de la période comptable	659 107 426	461 711 445
Distribution	-22 185 846	-15 563 100
Solde des mouvements d'actions	80 094 229	195 013 225
Résultat total	13 639 195	17 945 856
FORTUNE NETTE	730 655 003	659 107 426

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	175.65	178.25
---	---------------	---------------



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

8

COMPARTIMENT SWISS – Compte de résultat

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
REVENUS		
Revenus locatifs	20 894 429	14 392 178
Intérêts intercalaires	266 946	102 373
Autres revenus locatifs	235 074	216 389
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1 068 969	1 254 991
TOTAL DES REVENUS	22 465 418	15 965 932
CHARGES		
Intérêts hypothécaires	1 692 952	1 345 332
Autres intérêts passifs	8 930	171
Entretien et réparations	863 415	462 032
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôts)	2 396 066	1 500 251
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	845 044	573 151
Impôts directs	3 704 671	2 756 745
Frais d'estimation	28 600	25 365
Frais d'audit	60 338	68 438
Frais bancaires	50 857	40 826
Autres charges	52 069	66 203
Rémunération r�glementaire au Compartiment Entrepreneur	1 870 924	1 650 000
Rémunération r�glementaire à la banque dépositaire	302 500	177 316
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	282 754	171 809
TOTAL DES CHARGES	12 159 121	8 837 639
RÉSULTAT NET	10 306 297	7 128 292
Gains/pertes sur investissements réalisé(e)s	4 060 854	2 525 249
RÉSULTAT RÉALISÉ	14 367 151	9 653 541
Gains/pertes sur investissements non réalisé(e)s	-727 956	-3 307 670
RÉSULTAT TOTAL	13 639 195	6 345 872



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES D’HABITATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF ¹	Rendement Brut ²
Rue Aimé Steinlen 3/5/7, Vevey	17 267 169	19 360 000	426 079	4.44%
Blvd de Grancy 2, Lausanne	28 828 629	40 250 000	759 196	3.83%
Impasse de la Forêt 8/10/10a, Fribourg	5 133 203	4 910 000	120 689	4.93%
Rue du D�vin 1/3/5, Vevey ³	18 103 932	18 030 000	274 300	3.50%
Rue du Locle 21/23/25 & Fiaz 2, La Chaux-de-Fonds	9 261 648	8 500 000	215 324	5.10%
Rue des Vieux-Patriotes 47/49/51, La Chaux-de-Fonds	9 452 466	9 120 000	208 634	4.79%
Rue de Lausanne 67, Sion	6 818 387	6 060 000	161 985	4.96%
Rue de Genève 140, Thônex	9 854 759	10 120 000	165 743	3.40%
Chemin du Veilloud 17, Ecublens	12 228 131	10 660 000	196 361	3.73%
Route Neuve 81, Ecublens	8 701 422	7 770 000	136 778	3.58%
Grand'Rue 31 - Rue Dr Gallandat 7, Yvonand	5 178 832	5 460 000	131 008	4.86%
Quai Capo D'Istria 13, Genève	14 828 238	16 250 000	286 450	3.52%
Rue de la Cité 23/25, Chavornay	6 702 596	6 780 000	154 013	4.49%
Chemin des Sauges 3/3bis, Lausanne	9 051 814	9 260 000	196 531	4.37%
Chemin de la Sauge 2/4/6, Palézieux	11 962 512	11 550 000	308 447	5.40%
Avenue de Collonge 18, Territet	13 311 070	13 250 000	286 893	4.42%
Rue des Pr�s-du-Lac 57bis/57ter, Yverdon	9 716 656	9 270 000	203 350	4.41%
Avenue du Clos d'Aubonne 36, La Tour-de-Peilz	6 745 354	6 900 000	140 151	4.18%
Route d'Arvel 18, Villeneuve	15 134 190	15 140 000	356 255	4.74%
Chemin du Furet 2/4, Lausanne	16 558 416	16 530 000	328 092	4.15%
Rue de la Villette 22/24/26, Yverdon	9 987 763	9 980 000	191 124	4.06%
Rue du Sacre-du-Printemps 7, Clarens	4 544 050	4 520 000	101 418	4.49%
Rue de la Blancherie 32, Chavannes-près-Renens	6 873 000	6 850 000	136 987	4.14%
Rue de l'Ancienne Poste 14B/16/16B, Villeneuve	7 869 498	7 830 000	161 312	4.24%
Route Aloys-Fauquez 143, Lausanne	5 957 105	6 030 000	108 735	3.62%
Chemin de la Planchette 9/11/13, Aigle	42 556 525	42 160 000	646 234	4.62%

¹ Pour la période allant du 01.01.2026 au 30.06.2026.
² Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).
³ Immeuble détenu par Le Cottage C SA, Montreux. Société Immobilière détenue à 100% par Comunos SICAV.



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES D’HABITATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF ¹	Rendement Brut ²
Route du Centre 16/18/20/22, Marly	15 106 773	15 150 000	313 828	4.14%
Chemin de Bel-Horizon 9, Aigle	12 512 035	12 410 000	289 670	4.73%
Chemin de Sous-Cour 8, Bière	10 071 904	10 000 000	225 840	4.66%
Rue de l'Industrie 10, Fribourg	7 160 000	7 100 000	142 158	4.03%
Chemin Nant-de-Crève-Cœur 16, Versoix	11 435 227	11 500 000	222 137	3.72%
Route de Villars-Vert 31, Villars-sur-Glâne	8 484 068	8 460 000	167 447	4.07%
Avenue de Morges 27, Lausanne	5 996 925	5 990 000	78 863	4.02%
Route de la Croix-Blanche 32, Epalinges	3 899 125	4 050 000	52 875	4.12%
Rue de Gottefrey 41, Saxon	13 997 000	14 100 000	110 080	4.73%
Chemin de Chanélaz 9, Cortaillod ³	3 149 750	2 500 000	n/a	n/a
Avenue du Lignon 9, Vernier	30 067 015	30 070 000	262 681	3.77%
Rue du Colonel-Coutau 13, Genève	5 333 375	5 350 000	50 400	4.07%
Route du Lac 14, Broc	2 198 513	2 200 000	31 167	5.71%
Rue Jules Bellet 14, Broc	1 102 250	1 100 000	14 466	5.22%
Ruelle du Home 17, Broc	3 990 211	4 000 000	43 910	4.41%

¹ Pour la période allant du 01.01.2026 au 30.06.2026.
² Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).
³ Immeuble en construction, fin des travaux prévue début 2028



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES � USAGE MIXTE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF ¹	Rendement Brut ²
Place de la Gare 2/4, Renens	8 046 156	9 350 000	196 779	4.21%
Route du Simplon 22, Paudex	4 559 584	4 870 000	90 306	3.77%
Quai Max-Petitpierre 34/36/38, Neuchâtel	8 713 016	8 560 000	191 360	4.43%
Rue Margencel 27/29/31, Aigle	9 264 312	8 780 000	236 873	5.40%
Rue St Roch 4/6/8 - Rue de la Plaine 53, Yverdon-les-Bains	11 534 723	10 650 000	233 610	4.55%
Rue de Lausanne 71/73, Renens	39 273 076	39 740 000	812 893	4.60%
Chemin de Boston 25, Lausanne	10 912 994	10 700 000	210 468	4.25%
Rue de Lausanne 54, Payerne	7 040 195	7 000 000	182 301	5.18%
Rue Diorama 1 - Synagogue 34, Genève	12 235 843	12 200 000	248 614	3.96%
Rue du Simplon 6/8, Lausanne	7 256 180	7 260 000	133 011	3.76%
Grand'Rue 1, La Tour-de-Peilz	9 477 095	9 240 000	186 927	4.21%
Grand Rue 70 - Rue des Moulins 4/6/8, Payerne	12 447 011	12 170 000	266 816	4.59%
Rue d'Entremonts 13/15/17, Yverdon-les-Bains	10 997 528	10 940 000	214 945	3.90%
Route des Arsenaux 9 - Rue du Simplon 13, Fribourg	22 053 074	22 000 000	676 791	6.19%
Rue des Moulins 28, Delémont	11 498 564	11 500 000	290 000	7.37%
Rue des Alpes 49/51 - Industrie 23, Crissier	17 587 271	17 820 000	498 925	6.79%
Rue de la Filature 20, Genève	4 816 075	4 800 000	35 530	4.43%

IMMEUBLES D'HABITATION EN PPE	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ²
Avenue de Blonay 2, Vevey	948 335	1 140 000	n/a	n/a
Boulevard St-Martin 15, Vevey	255 990	1 190 000	n/a	n/a
Avenue Mont-d'Or 33, Lausanne	2 421 443	4 210 000	26 280	n/a
Chemin de la Batelière 4, Lausanne	3 873 499	4 377 000	71 645	n/a
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne	4 455 245	4 210 000	n/a	n/a
Avenue du Midi 26, Territet	3 445 699	3 390 000	62 198	n/a
Avenue d'Echallens 56, Lausanne	1 835 884	2 170 000	61 785	n/a
Avenue du Léman 23 a-b-c, Lausanne	30 499 413	32 894 000	526 579	n/a
Avenue André Schnetzler 2, Lausanne	11 574 718	11 380 000	111 782	n/a
Avenue de Sully 80a/80b, La Tour-de-Peilz	6 413 412	6 400 000	106 882	n/a
Ruelle du Lac 2, Vevey	8 007 671	8 000 000	127 080	n/a

¹ Pour la période allant du 01.01.2026 au 30.06.2026.
² Rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation).



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

12

COMPARTIMENT SWISS – Inventaire des immeubles

IMMEUBLES � USAGE COMMERCIAL	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF ¹	Rendement Brut ²
Chemin de Cr�tanaux 2, Vich	9 324 532	8 110 000	196 572	4.85%
Chemin de Montolivet 19/19A/19B, Lausanne	24 503 144	32 720 000	605 777	3.75%
Chemin de St-Georges 19, Clarens ³	52 298 804	55 870 000	1 088 992	3.88%
Chemin de la Venoge 9, Ecublens	5 064 456	5 700 000	152 610	5.46%
Route de Brent 32, Blonay	9 406 190	8 920 000	184 800	4.15%
Weite Gasse 14, Baden	11 047 829	10 300 000	241 217	4.69%
Allée du Communet 20, Gland	21 873 825	20 940 000	428 779	4.97%
Rue d'Orbe 1/3/5/7/9, Yverdon	52 554 010	50 180 000	1 298 450	5.07%
Chemin de la Vuarpili�re 3, Nyon	8 153 043	7 610 000	289 361	7.93%
Rue du Simplon 50, Vevey	15 662 395	18 050 000	444 934	4.99%
Rue du Simplon 23, Vevey	4 317 601	4 440 000	109 296	4.93%
Rue de la Clerg�re 1, Vevey	17 644 602	17 620 000	388 206	4.40%
Chemin de la Vuarpili�re 1, Nyon	3 034 769	3 130 000	99 636	6.37%
Avenue de Grandson 40/42/44/46/48/50/52, Village 48, Yverdon-les-Bains	30 836 437	27 050 000	948 656	6.80%
Place Grand-Saint-Jean 2, Lausanne	16 610 119	16 500 000	312 327	3.78%
Route de Lausanne 27, Yvorne ⁴	9 686 061	9 910 000	n/a	n/a
Route de Pra de Plan 22, Châtel-Saint-Denis	10 197 404	10 250 000	130 761	4.95%

TERRAINS � BÂTIR	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF	Rendement Brut ²
Rue du Lac 35/37, Clarens	1 869 288	1 310 000	n/a	n/a

RÉCAPITULATION	Prix de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers facturés CHF
Immeubles d'habitation	447 131 535	456 520 000	8 407 609
Immeubles d'habitation en PPE	73 731 308	79 361 000	1 094 231
Immeubles à usage mixte	207 712 697	207 580 000	4 706 149
Immeubles à usage commercial	302 215 220	307 300 000	6 920 374
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1 869 288	1 310 000	n/a
TOTAUX	1 032 660 047	1 052 071 000	21 128 363

¹ Pour la période allant du 01.01.2026 au 30.06.2026

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

³ Les locataires représentent plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobili rs, cm66) : Ecole Internationale St Georges SA

⁴ Immeuble en construction, fin des travaux prévue pour la fin d'année 2026



Rapport semestriel

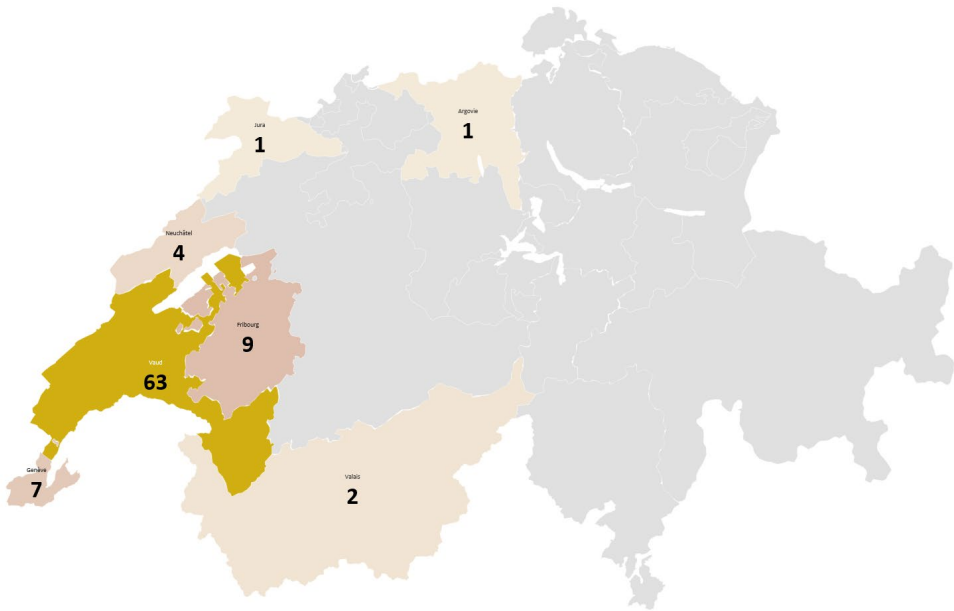
Juin 2026

non-audité

Composition du parc immobilier

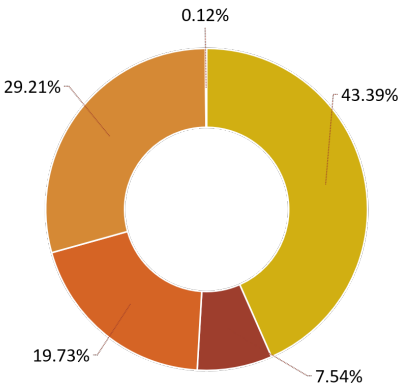
Répartition cantonale au 30.06.2026

Canton	Part du Fonds	Nombre d'immeubles	Revenus locatifs CHF	Etat locatif CHF	Valeur vénale CHF	Rendement brut ¹	Taux de vacance
Vaud	77.56%	63	16 796 992	35 161 280	815 971 000	4.55%	2.02%
Genève	8.58%	7	1 271 555	3 393 503	90 290 000	3.76%	1.16%
Fribourg	7.14%	9	1 641 217	3 729 420	75 170 000	4.96%	0.33%
Neuchâtel	2.73%	4	615 318	1 249 980	28 680 000	4.77%	0.65%
Valais	1.92%	2	272 065	966 729	20 160 000	4.80%	0.00%
Jura	1.09%	1	290 000	846 996	11 500 000	7.37%	0.00%
Argovie	0.98%	1	241 217	483 422	10 300 000	4.69%	0.27%
Total	100.00%	87	21 128 363	45 831 330	1 052 071 000	4.56%	1.64%



Répartition par type au 30.06.2026

Type d'immeuble	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Etats locatif CHF	Rendement brut ¹
Habitation	43.40%	456 520 000	19 239 706	4.24%
PPE	7.54%	79 361 000	2 061 373	n/a
Mixte	19.73%	207 580 000	10 324 716	4.97%
Commercial	29.21%	307 300 000	14 205 535	4.78%
Terrains à bâtir	0.12%	1 310 000	-	-
Total	100.00%	1 052 071 000	45 831 330	4.56%



¹ Le calcul des rendements bruts ne tient pas compte des immeubles destinés à être vendus en PPE et des immeubles en construction



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

14

COMPARTIMENT SWISS – Liste des achats d’immeubles

OBJETS ACQUIS EN 2025 (transférés durant l’exercice 2026)	Prix d’achat CHF
Rue de l’Industrie 10, Fribourg	6 830 000
Rue des Alpes 49-51-Industrie 23, Crissier	16 500 000
Ruelle du Lac 2,	7 440 000
Chemin Nant-de-Crève-Cœur 16, Versoix	10 800 000
Avenue de Morges 27, Lausanne	5 600 000
Route de la Croix-Blanche 32, Epalinges	3 650 000
Rue de Gottefrey 41, Saxon	13 460 000

ACHATS DE LA PÉRIODE	Prix d’achat CHF
Chemin de Chan�laz 9, Cortaillod ¹	2 150 000
Route de Lausanne 27, Yverne ¹	1 784 400
Avenue du Lignon 9, Vernier	28 600 000
Rue du Colonel-Coutau 13, Genève	5 000 000
Route de Pra de Plan 22, Châtel-Saint-Denis	9 600 000
Rue de la Filature 20, Carouge	4 500 000
Route du Lac 14, Broc	2 065 000
Rue Jules Bellet 14, Broc	1 035 000
Ruelle du Home 17, Broc	3 750 000

ACHATS � TERME (avec transfert après le 30.06.2026)	Prix d’achat CHF
Rue du Mont 3, Crissier ¹	12 150 000
Rue du Centre 5 / Rue des Deux-Marchés 1,	7 200 000

MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan totalisent un montant de CHF 35 580 000 pour des acquisitions à terme d’immeubles et pour les acomptes de construction des immeubles non terminés (¹).

¹ Immeubles en construction, le prix indiqué correspond au prix du terrain



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

COMPARTIMENT SWISS – Liste des ventes d’immeubles

OBJETS VENDUS EN 2025 (transférés durant l’exercice)	Prix d’achat CHF
Avenue d'Echallens 56 , Lausanne - Lots 5 / 15 / 17 / 23 / 28 / 29	3 265 000
Avenue du Mont-d'Or 33, Lausanne - Lot 8	1 080 000

VENTES DE LA PÉRIODE	Prix de vente CHF
Avenue d'Echallens 56 , Lausanne - Lots 3 / 12 / 13 / 14 / 18 / 21 / 26	4 115 000
Avenue du Léman 23a/b/c, Lausanne - Lots 1 / 4 / 18 / 19 / 30	3 950 000
Avenue de l'Elysée 27, Lausanne - Lot 2	2 200 000
Avenue du Midi 33, Territet - Lots 5 / 9	1 795 000
Chemin de la Batelière 4, Lausanne - Lot 10	1 980 000

VENTES A TERME (avec transfert après le 30.06.2026)	Prix d’achat CHF
Avenue d'Echallens 56 , Lausanne - Lot 19	365 000
Avenue du Léman 23a/b/c, Lausanne - Lot 28	1 480 000
Avenue du Mont-d'Or 33, Lausanne - Lot 10	1 030 000





Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

16

COMPARTIMENT SWISS – Détail des dettes

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	échéance à moins d'1 an
20 000 000	0.51%	Fixed	03.07.2026
20 000 000	0.35%	Fixed	17.08.2026
13 000 000	0.45%	Fixed	28.09.2026
5 000 000	0.70%	Saron	30.09.2026
3 000 000	0.87%	Fixed	30.10.2026
5 000 000	0.77%	Fixed	30.10.2026
1 307 500	1.95%	Fixed	25.11.2026
1 355 000	0.84%	Fixed	30.12.2026
11 530 000	1.46%	Fixed	30.12.2026
80 192 500	0.67%		

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	Echéance entre 1 et 5 ans
4 906 500	1.10%	Fixed	02.07.2027
5 645 000	0.71%	Fixed	31.07.2027
3 278 750	1.05%	Fixed	08.11.2027
10 000 000	1.61%	Fixed	18.12.2027
2 000 000	1.15%	Fixed	17.04.2028
10 000 000	2.25%	Fixed	04.09.2028
2 000 000	1.00%	Fixed	15.12.2028
1 625 000	1.15%	Fixed	24.01.2029
10 000 000	0.75%	Fixed	29.03.2029
10 000 000	0.97%	Fixed	30.06.2029
5 000 000	0.89%	Fixed	06.07.2029
2 950 000	0.60%	Saron	31.12.2029
5 000 000	1.20%	Fixed	24.01.2030
4 750 000	0.60%	Saron	31.03.2030
5 000 000	1.23%	Fixed	17.04.2030
5 000 000	1.18%	Saron	29.06.2030
2 500 000	0.65%	Saron	30.06.2030
6 800 000	1.10%	Fixed	15.12.2030
10 000 000	1.10%	Fixed	15.12.2030
4 500 000	0.65%	Saron	31.03.2031
3 000 000	1.30%	Fixed	10.04.2031
3 000 000	1.24%	Fixed	10.04.2031
10 000 000	1.21%	Fixed	10.04.2031
126 955 250	1.14%		



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

COMPARTIMENT SWISS – D tail des dettes

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Base de calcul	�ch�ance après 5 ans
8 000 000	1.12%	Fixed	30.07.2031
165 000	0.74%	Fixed	28.11.2031
4 850 000	0.75%	Fixed	24.12.2031
10 000 000	1.75%	Fixed	29.02.2032
8 500 000	1.15%	Fixed	20.10.2032
11 000 000	1.13%	Fixed	05.01.2033
5 000 000	1.26%	Fixed	02.12.2033
5 000 000	1.26%	Fixed	02.12.2033
10 000 000	1.80%	Fixed	28.02.2034
5 000 000	1.43%	Fixed	30.01.2035
5 000 000	1.36%	Fixed	30.01.2035
10 000 000	1.21%	Fixed	30.06.2035
3 336 000	1.33%	Fixed	28.11.2036
35 000	2.49%	Fixed	28.11.2036
13 455 000	1.75%	Fixed	30.06.2041
99 341 000	1.38%		

CHF 306 488 750

*Total des dettes
hypothécaires et prêts
portant des intérêts*

1.09%

*Taux d'intérêt moyen
pondéré*

4.00 ans

*Durée résiduelle
moyenne pondérée des
 ch ances*



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES REMBOURSÉES

Capital en CHF	Taux d'intérêt annuel	Date de remboursement
10 000 000	0.45%	05.01.2026
13 000 000	0.45%	27.03.2026
3 000 000	0.89%	02.04.2026
2 000 000	0.89%	02.04.2026
1 000 000	0.89%	02.04.2026
3 000 000	0.85%	02.04.2026
12 050 000	0.73%	10.04.2026
6 500 000	0.87%	17.04.2026
10 000 000	0.43%	17.04.2026
8 000 000	0.76%	17.04.2026
3 500 000	0.71%	17.04.2026
2 500 000	0.87%	17.04.2026
4 000 000	0.87%	17.04.2026
2 500 000	0.87%	17.04.2026





Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

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

Commissions versées au compartiment Entrepreneurs

	Taux maximum	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	1.00%	0.35%
Pour la commission démission	4.00%	1.85%
Pour l�achat ou la vente d�immeubles	3.00%	2.09% ¹
Pour la commission de rachat	5.00%	n/a
Pour l�administration des immeubles	6.00%	3.50%
Pour les démarches lors de constructions, rénovations et transformations	5.00%	5.00%

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés aux compartiments suite au placement du montant vers  ou à la vente de placements

	Taux maximum	Taux appliqué
Supplément à la valeur d�inventaire en cas démission	3.00%	0.79%
Déduction de la valeur d�inventaire en cas de rachat	2.00%	n/a

Commissions versées à des tiers

	Taux maximum	Taux appliqué
Pour la commission démission	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	0.05%	0.04%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Pour la gestion des immeubles	6.00%	3.50%



Rue du Sacre du
Printemps 7
CLARENS

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



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Parc immobilier

Immeubles résidentiels



Adresse	Lausanne, Avenue de Morges 27 (VD)	Lausanne, Boulevard de Grancy 2 (VD)	Lausanne, Chemin des Sauges 3/3bis (VD)	Lausanne, Chemin du Furet 2/4 (VD)
Année de construction	1905	1930	1960	1970
Chauffage	Mazout CO2 - IE -	Mazout CO2 22.7 IE 93.4	Gaz CO2 31.4 IE 175.3	Mazout CO2 - IE -
Etat locatif théorique	CHF 240 696	CHF 1 542 612	CHF 404 494	CHF 685 452
Valeur vénale	CHF 5 990 000	CHF 40 250 000	CHF 9 260 000	CHF 16 530 000
Taux de rendement brut	4.02%	3.83%	4.37%	4.15%



Adresse	Lausanne, Route Aloys-Fauquez 143 (VD)	Chavannes-Renens, Rue de la Blancherie 32 (VD)	Ecublens, Chemin de Veilloud 17 (VD)	Ecublens, Route Neuve 81 (VD)
Année de construction	1961	1972	1965	1969
Chauffage	Mazout CO2 - IE -	Mazout CO2 - IE -	Mazout CO2 26.5 IE 110.3	Mazout CO2 35.4 IE 152.8
Etat locatif théorique	CHF 218 568	CHF 283 830	CHF 397 512	CHF 278 460
Valeur vénale	CHF 6 030 000	CHF 6 850 000	CHF 10 660 000	CHF 7 770 000
Taux de rendement brut	3.62%	4.14%	3.73%	3.58%



Adresse	Epalinges, Route de la Croix-Blanche 32 (VD)	Bière, Chemin de Sous-Cour 8 (VD)	Chavornay, Rue de la Cité 23/25 (VD)	Yverdon-les-Bains, Près-du-Lac 57bis/57ter (VD)
Année de construction	1905	1985	1985	1972
Chauffage	Mazout CO2 - IE -	Mazout CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -	Gaz CO2 35.6 IE 198.3
Etat locatif théorique	CHF 166 740	CHF 466 380	CHF 304 586	CHF 409 140
Valeur vénale	CHF 4 050 000	CHF 10 000 000	CHF 6 780 000	CHF 9 270 000
Taux de rendement brut	4.12%	4.66%	4.49%	4.41%



Adresse	Yverdon-les-Bains, Rue de Villette 22/24/26 (VD)	Yvonand, Grand'rue 31 / Rue Dr. Gallandat 7 (VD)	Palézieux, Chemin de la Sauge 2/4/6 (VD)	Vevey, Rue Aimé-Steinlen 3/5/7 / Avenue Gustave-Coindet 8 / Rue de la Byronne 8 (VD)
Année de construction	1986	1805	1970	1900
Chauffage	Gaz CO2 - IE -	Mazout CO2 32.2 IE 131	Mazout CO2 29.7 IE 122.1	Mazout CO2 25.1 IE 139.9
Etat locatif théorique	CHF 405 288	CHF 265 236	CHF 623 664	CHF 860 016
Valeur vénale	CHF 9 980 000	CHF 5 460 000	CHF 11 550 000	CHF 19 360 000
Taux de rendement brut	4.06%	4.86%	5.40%	4.44%



Rapport semestriel

Juin 2026

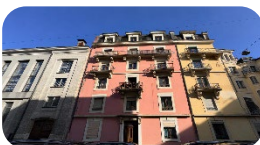
non-audité

Parc immobilier

Immeubles résidentiels

								
Adresse	Vevey, Rue du Devin 1/3/5 (SI Le Cottage) (VD)		La Tour-de-Peilz, Avenue du Clos d'Aubonne 36 (VD)		Clarens, Rue du Sacre du Printemps 7 (VD)		Territet, Avenue de Collonge 18 (VD)	
Année de construction	1933		1956		1920		1967	
Chauffage	Gaz CO2 25.6 IE 149.5		Mazout CO2 - IE -		Gaz CO2 - IE -		Gaz CO2 30.5 IE 174.6	
Etat locatif théorique	CHF 630 300		CHF 288 504		CHF 202 836		CHF 586 016	
Valeur vénale	CHF 18 030 000		CHF 6 900 000		CHF 4 520 000		CHF 13 250 000	
Taux de rendement brut	3.50%		4.18%		4.49%		4.42%	

							
Adresse	Villeneuve, Route d'Arvel 18 (VD)	Villeneuve, Rue de l'Ancienne-Poste 14B/16/16B (VD)	Aigle, Chemin de la Planchette 9/11/13 (VD)	Aigle, Chemin de Bel-Horizon 9 (VD)			
Année de construction	1966	1974	1960	1988			
Chauffage	Mazout CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -	Mazout CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -			
Etat locatif théorique	CHF 717 536	CHF 331 944	CHF 1 949 052	CHF 587 340			
Valeur vénale	CHF 15 140 000	CHF 7 830 000	CHF 42 160 000	CHF 12 410 000			
Taux de rendement brut	4.74%	4.24%	4.62%	4.73%			

								
Adresse	Genève, Quai Capo d'Istria 13 (GE)		Genève, Rue du Colonel-Coutau 13 (GE)		Vernier, Avenue du Lignon 9 (GE)		Thônex, Rue de Genève 140 (GE)	
Année de construction	1919		1960		1970		1970	
Chauffage	Mazout CO2 32.8 IE 133.2		Autre CO2 - IE -		CAD CO2 - IE -		Mazout CO2 - IE -	
Etat locatif théorique	CHF 572 340		CHF 217 800		CHF 1 135 007		CHF 344 520	
Valeur vénale	CHF 16 250 000		CHF 5 350 000		CHF 30 070 000		CHF 10 120 000	
Taux de rendement brut	3.52%		4.07%		3.77%		3.40%	

									
Adresse		Versoix, Chemin du Nant-de-Crève-Cœur 16 (GE)		Fribourg, Impasse de la Forêt 8/10/10A (FR)		Fribourg, Rue de l'Industrie 10 (FR)		Marly, Route du Centre 16/18/20/22 (FR)	
Année de construction		1971		1955		1975		1974	
Chauffage		Gaz CO2 - IE -		Mazout CO2 42.4 IE 173.2		Mazout CO2 - IE -		Mazout CO2 - IE -	
Etat locatif théorique		CHF 427 644		CHF 242 004		CHF 285 876		CHF 627 396	
Valeur vénale		CHF 11 500 000		CHF 4 910 000		CHF 7 100 000		CHF 15 150 000	
Taux de rendement brut		3.72%		4.93%		4.03%		4.14%	



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Parc immobilier

Immeubles résidentiels

							
Adresse	Villars-sur-Glâne, Route de Villars-Vert 31 (FR)	Broc, Route du lac 14 (FR)		Broc, Rue Jules Bellet 14 (FR)		Broc, Ruelle du Home 17 (FR)	
Année de construction	1967		1904		1978		1904
Chauffage	CAD CO2 - IE -		Electricité CO2 - IE -		Mazout CO2 - IE -		Gaz CO2 - IE -
Etat locatif théorique	CHF 343 956		CHF 125 580		CHF 57 396		CHF 176 536
Valeur vénale	CHF 8 460 000		CHF 2 200 000		CHF 1 100 000		CHF 4 000 000
Taux de rendement brut	4.07%		5.71%		5.22%		4.41%

									
Adresse		Cortailod, Chemin de Chan�laz 9 (NE)		La Chaux-de-Fonds, Rue du Locle 21/23/25 / Rue de la Fiaz 2 (NE)		La Chaux-de-Fonds, Rue des Vieux-Patriotes 47/49/51 (NE)		Saxon, Rue de Gottefrey 41 (VS)	
Année de construction		2028		1961		1964		2025	
Chauffage		P�C CO2 - IE -		CAD CO2 12.1 IE 135		Gaz CO2 31 IE 176.8		P�C CO2 - IE -	
Etat locatif théorique		n/a		CHF 433 728		CHF 436 992		CHF 666 300	
Valeur vénale		CHF 2 500 000		CHF 8 500 000		CHF 9 120 000		CHF 14 100 000	
Taux de rendement brut		n/a		5.10%		4.79%		4.73%	

	
Adresse	Sion, Rue de Lausanne 67 (VS)
Année de construction	1973
Chauffage	Mazout CO2 28.2 IE 117.9
Etat locatif théorique	CHF 300 429
Valeur vénale	CHF 6 060 000
Taux de rendement brut	4.96%



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Parc immobilier

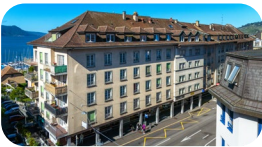
Immeubles mixtes



Adresse	Lausanne, Chemin de Boston 25 (VD)		Lausanne, Rue du Simplon 6/8 (VD)		Renens, Place de la Gare 2/4 (VD)		Renens, Rue de Lausanne 71/73b / Chemin des Clos 6/6c (VD)	
Année de construction	1990		1982		1910		1991	
Chauffage	Gaz CO2 21.5 IE 123.9		Mazout CO2 - IE -		Gaz CO2 21.7 IE 121.7		Gaz CO2 19 IE 115.8	
Etat locatif théorique	CHF 454 368		CHF 273 216		CHF 393 558		CHF 1 829 040	
Valeur vénale	CHF 10 700 000		CHF 7 260 000		CHF 9 350 000		CHF 39 740 000	
Taux de rendement brut	4.25%		3.76%		4.21%		4.60%	



Adresse	Crissier, Rue des Alpes 49/51 / Rue de l'Industrie 23 (VD)		Paudex, Route du Simplon 22 (VD)		Yverdon-les-Bains, Rue St. Roch 4/6/8 - Rue de la Plaine 53 (VD)		Yverdon-les-Bains, Rue d'Entremonts 13/15/17 (VD)	
Année de construction	1910		1954		1993		1990	
Chauffage	Gaz CO2 - IE -		Mazout CO2 40.5 IE 167.8		Gaz CO2 17.6 IE 107.4		Gaz CO2 - IE -	
Etat locatif théorique	CHF 1 210 332		CHF 183 396		CHF 484 200		CHF 426 564	
Valeur vénale	CHF 17 820 000		CHF 4 870 000		CHF 10 650 000		CHF 10 940 000	
Taux de rendement brut	6.79%		3.77%		4.55%		3.90%	



Adresse	Payerne, Rue de Lausanne 54 (VD)		Payerne, Grand Rue 70 / Rue des Moulins 4/6/8 (VD)		La Tour-de-Peilz, Grand-Rue 1 (VD)		Aigle, Rue de Margencel 27/29/31 (VD)	
Année de construction	1965		1971		1972		1988	
Chauffage	Gaz CO2 - IE -		Mazout CO2 - IE -		Mazout CO2 - IE -		Gaz CO2 38.6 IE 218	
Etat locatif théorique	CHF 362 868		CHF 558 863		CHF 389 100		CHF 473 896	
Valeur vénale	CHF 7 000 000		CHF 12 170 000		CHF 9 240 000		CHF 8 780 000	
Taux de rendement brut	5.18%		4.59%		4.21%		5.40%	



Adresse	Fribourg, Route des Arsenaux 9 / Rue du Simplon 13 (FR)		Genève, Rue Diorama 1 / Rue de la Synagogue 34 (GE)		Genève, Rue de la Filature 20 (GE)		Neuchâtel, Quai Max-Petipierre 34/36/38 (NE)	
Année de construction	1979		1967		1770		1960	
Chauffage	Mazout CO2 - IE -		Mazout CO2 - IE -		Gaz CO2 - IE -		Mazout CO2 34 IE 138	
Etat locatif théorique	CHF 1 362 867		CHF 483 492		CHF 212 700		CHF 379 260	
Valeur vénale	CHF 22 000 000		CHF 12 200 000		CHF 4 800 000		CHF 8 560 000	
Taux de rendement brut	6.19%		3.96%		4.43%		4.43%	



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Parc immobilier

Immeubles mixtes



Adresse	Delémont, Rue des Moulins 28 (JU)
Année de construction	1960
Chauffage	Mazout CO2 - IE -
Etat locatif théorique	CHF 846 996
Valeur vénale	CHF 11 500 000
Taux de rendement brut	7.37%



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

25

Parc immobilier

Immeubles commerciaux



Adresse	Lausanne, Place Grand-St-Jean 2 (VD)	Lausanne, Chemin de Montolivet 19 (VD)	Ecublens, Chemin de la Venoge 9 (VD)	Gland, Allée de Communet 20 (VD)
Année de construction	1995	1832	1990	2014
Chauffage	Mazout CO2 - IE -	Mazout CO2 21.9 IE 100.5	Mazout CO2 19.6 IE 95.19	CAD CO2 4,6 IE 86.6
Etat locatif théorique	CHF 622 994	CHF 1 225 428	CHF 310 980	CHF 1 041 512
Valeur vénale	CHF 16 500 000	CHF 32 720 000	CHF 5 700 000	CHF 20 940 000
Taux de rendement brut	3.78%	3.75%	5.46%	4.97%



Adresse	Nyon, Chemin de la Vuarpilli�re 1 (VD)	Nyon, Chemin de la Vuarpilli�re 3 (VD)	Vich, Chemin Cr�tanaux 2 (VD)	Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1/3/5/7/9 (VD)
Année de construction	1988	2017	1985 / 2009	1995
Chauffage	Gaz CO2 - IE -	Gaz CO2 9.6 IE 72.9	Mazout/PAC CO2 10.7 IE 71.9	Gaz CO2 15.6 IE 101.4
Etat locatif théorique	CHF 199 272	CHF 603 732	CHF 393 144	CHF 2 545 703
Valeur vénale	CHF 3 130 000	CHF 7 610 000	CHF 8 110 000	CHF 50 180 000
Taux de rendement brut	6.37%	7.93%	4.85%	5.07%



Adresse	Yverdon-les-Bains, Avenue de Grandson 40/42/44/46/48/50/52, Village 48 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 50 / Rue de la Clerg�re 2 (VD)	Vevey, Rue du Simplon 23 (VD)	Vevey, Rue de la Clerg�re 1 / Rue de Lausanne 6 (VD)
Année de construction	1909	1980	1966	1927
Chauffage	Gaz CO2 - IE -	Mazout CO2 32.2 IE 155.8	Gaz CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -
Etat locatif théorique	CHF 1 839 364	CHF 901 428	CHF 218 712	CHF 776 052
Valeur vénale	CHF 27 050 000	CHF 18 050 000	CHF 4 440 000	CHF 17 620 000
Taux de rendement brut	6.80%	4.99%	4.93%	4.40%



Adresse	Blonay, Route de Brent 32 (VD)	Montreux, Chemin de St-Georges 19 (VD)	Yverne, Rue de Lausanne 27 (VD)	Châtel-Saint-Denis, Route de Pra de Plan 22 (FR)
Année de construction	1915	1900	2026	2025
Chauffage	Gaz CO2 27.5 IE 198.2	Gaz CO2 23.1 IE 164.2	P�C CO2 - IE -	P�C CO2 - IE -
Etat locatif théorique	CHF 370 000	CHF 2 165 983	n/a	CHF 507 809
Valeur vénale	CHF 8 920 000	CHF 55 870 000	CHF 9 910 000	CHF 10 250 000
Taux de rendement brut	4.15%	3.88%	n/a	4.95%



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Parc immobilier

Immeubles commerciaux



Adresse	Baden, Weite Gasse 14 (AG)
Année de construction	1965
Chauffage	Mazout CO2 24.3 IE 106.2
Etat locatif théorique	CHF 483 422
Valeur vénale	CHF 10 300 000
Taux de rendement brut	4.69%



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

Parc immobilier

Immeubles d'habitation PPE et terrains



Adresse	Lausanne, Avenue André Schnetzer 2 (VD)	Lausanne, Avenue d'Echallens 56 (VD)*	Lausanne, Avenue du Léman 23 A/B/C (VD)*	Lausanne, Avenue de l'Elysée 27 (VD)*
Années de construction	1903	1954	1988	1897
Chauffage	Mazout CO2 - IE -	Mazout CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -
Etat locatif théorique	CHF 255 924	CHF 49 472	CHF 964 704	n/a
Valeur vénale	CHF 11 380 000	CHF 2 170 000	CHF 32 894 000	CHF 4 210 000
Taux de rendement brut	n/a	n/a	n/a	n/a



Adresse	Lausanne, Avenue Mont d'Or 33 (VD)	Lausanne, Chemin de la Batelière 4 (VD)*	Vevey, Avenue de Blonay 2 (VD)	Vevey, Boulevard St.-Martin 15 (VD)
Années de construction	1904	1982	1840	1890
Chauffage	Gaz CO2 31.8 IE 183.4	Gaz CO2 19.7 IE 112.9	Mazout CO2 17.6 IE 99	Gaz CO2 19.7 IE 109.6
Etat locatif théorique	CHF 72 360	CHF 106 181	n/a	n/a
Valeur vénale	CHF 4 210 000	CHF 4 377 000	CHF 1 140 000	CHF 1 190 000
Taux de rendement brut	n/a	n/a	n/a	n/a



Adresse	Vevey, Ruelle du Lac 2 (VD)	La Tour-de-Peilz, Avenue de Sully 80a/80b (VD)	Territet, Avenue du Midi 26 (VD)*	Montreux, Rue du Lac 35/37 - Terrains (VD)
Années de construction	1900	1961	1986	n/a
Chauffage	Gaz CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -	Gaz CO2 - IE -	n/a
Etat locatif théorique	CHF 254 160	CHF 220 272	CHF 138 300	n/a
Valeur vénale	CHF 8 000 000	CHF 6 400 000	CHF 3 390 000	CHF 1 310 000
Taux de rendement brut	n/a	n/a	n/a	n/a

*Baisse de valeur en 2026 suite à la vente de plusieurs lots PPE



Rapport semestriel

Juin 2026

non-audité

AUTRES INFORMATIONS – Informations sur la SICAV et la Direction

28

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
Giuseppina Witschi – Head of Compliance & Risk

Organe de révision

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

Experts chargés des estimations

Wüest & Partners SA – Vincent Clapasson et Michael Robel
CBRE (Geneva) SA – Julie Grandjean et Sönke Thiedemann

Gestion Locative

Bernard Nicod SA
Régie Duboux SA
Naef Immobilier SA
RILSA SA
Vimova Bewirtschaftung AG – Bâle
Patrimoine Gérance SA – St-Blaise
Régie Châtel SA
Ifomob SA

Banque Dépositaire

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



comunus

comunus

Comunus SICAV
Rue de Lausanne 1
1800 Vevey
Suisse