

## PROSPECTUS D'EMISSION

### COMUNUS SICAV – SWISS

SICAV de droit suisse, Catégorie fonds immobiliers

#### EMISSION DECEMBRE 2023 DE NOUVELLES ACTIONS

<b>Délai de souscription</b>	<b>du 13 novembre au 8 décembre 2023 à 12h00</b>
<b>Rapport de souscription</b>	11 anciennes actions (11 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action de Comunus SICAV - Swiss
<b>Prix de souscription</b>	<b>CHF 181.60 net</b> par nouvelle action La commission d'émission est comprise dans le prix de souscription
<b>Libération</b>	18 décembre 2023
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
<b>Actions (anciennes et nouvelles)</b>	Valeur : 20 060 091 / ISIN : CH0200600911
<b>Droits de souscription</b>	Valeur : 130 258 043 / ISIN : CH1302580431

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

## **1. AVERTISSEMENT IMPORTANT**

### **1.1. Contenu du Prospectus**

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds immobilier Comonus SICAV - Swiss, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après «Comonus») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont Comonus dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de Comonus SICAV. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures de Comonus SICAV. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où Comonus SICAV est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. Cependant, de telles déclarations peuvent également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La SICAV et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable à Comonus SICAV doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la SICAV à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

### **1.2. Absence de recommandation**

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions de Comonus, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à Comonus, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions de Comonus et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : <http://www.swissbanking.org>).

## 2. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

### 2.1. En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre à souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Ce prospectus ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions de Comunus dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de Comunus SICAV ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions de Comunus peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. LA SICAV et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

*This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to Comunus shares in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. No actions have been taken to register or qualify the Comunus shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the Comunus shares in any jurisdiction outside of Switzerland. The distribution of this Prospectus and the offering and sale of Comunus shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by Comunus and the custodian bank to inform themselves about it and to observe any such restrictions.*

**Please note that shares in Comunus SICAV – Swiss can solely be subscribed by qualified investors within the meaning of the CISA Art. 10, para. 3 & 4.**

### 2.2. U.S.A., U.S. persons

*The Comunus SICAV has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of the Comunus SICAV have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter the "Securities Act"). Therefore shares of the Comunus SICAV may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.*

*All information on the Comunus SICAV does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the Comunus SICAV is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.*

### **3. OFFRE DE SOUSCRIPTION**

#### **3.1. Actions émises**

Comunus SICAV - Swiss a décidé de procéder à l'émission « best effort » de  
173'110 actions au maximum.

Les nouvelles actions sont en priorité offertes en souscription aux actuels détenteurs d'actions (droit préférentiel lors de l'émission, art. 66, al.1, LPCC) et seulement ensuite aux nouveaux actionnaires potentiels.

#### **3.2. Période de souscription**

La période de souscription court du **13 novembre au 8 décembre 2023 à 12h00**.

#### **3.3. Rapport de souscription**

11 actions actuelles (11 droits de souscription) de Comunus SICAV - Swiss donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action de Comunus SICAV - Swiss.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la SICAV après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 173'110 actions. La SICAV se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de placer les actions non souscrites aux meilleures conditions du marché en ayant recours à la banque dépositaire ou à des tiers.

#### **3.4. Prix de souscription**

Le prix de souscription est de **CHF 181.60** par nouvelle action de Comunus SICAV – Swiss.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement de la SICAV. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission est basée sur la valeur nette d'inventaire auditée au 31.12.2022, auquel est déduit le dividende (payé le 28 avril 2023) et auquel s'ajoutent les revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, ainsi que les plus-values immobilières enregistrées sur les acquisitions/ventes effectuées depuis le 1er janvier 2023. La valeur nette d'inventaire prend également en compte les dernières évaluations des immeubles effectuées par les experts au 1<sup>er</sup> octobre 2023. Le prix de souscription comprend le résultat projeté au 18 décembre 2023.

Le prix de souscription comprend une commission d'émission de 0,15%, conformément au règlement de placement. Le montant maximal de la commission d'émission figure à l'article 18 du règlement de placement. Le compartiment entrepreneur n'est pas bénéficiaire de cette commission.

#### **3.5. Exercice du droit de souscription**

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

#### **3.6. Négoce des droits de souscription**

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre Comunus SICAV et la banque dépositaire au terme de la période de souscription.

Dans la mesure où au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (càd que le nombre d'actions demandées est supérieur au nombre d'actions disponibles). Le prix unitaire de droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : moyenne des prix demandés par action sur la période de souscription – Prix d'émission / 11 \* 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle. En dernière instance, la SICAV est compétente pour décider de la valeur des droits de souscription.

Si le nombre de parts souscrites est inférieur au nombre de parts disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la SICAV et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

En dernière instance, la SICAV est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

#### **3.7. Souscription libre**

Une souscription libre est ouverte pour les investisseurs existants désirant sursouscrire, en sus de l'exercice des droits de souscription détenus, ou pour tout nouvel investisseur (ne détenant pas de droits au début de la période de souscription).

Ces investisseurs sont priés de compléter un bulletin de souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix par actions sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 181.60 par action (la commission d'émission et les frais accessoires sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre d'actions demandées excède le solde des actions à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des actions restantes proportionnellement aux souscriptions des investisseurs.

### **3.8. Libération**

La libération des nouvelles actions aura lieu le 18 décembre 2023.

### **3.9. Jouissance**

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1er janvier 2023, pour l'exercice comptable 2023.

### **3.10. Restrictions de vente**

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions de Comonus SICAV – Swiss ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les actions offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

### **3.11. Livraison des titres**

Les actions ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

### **3.12. Négocier des actions**

La SICAV assure un négoce régulier des anciennes et des nouvelles actions hors bourse par l'intermédiaire de la BCV. En collaboration avec la banque dépositaire, elle mettra tout en œuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

## **4. INFORMATIONS GENERALES SUR COMUNUS SICAV**

### **4.1. Destination du produit de l'émission**

Le produit de l'émission est destiné au financement de nouvelles acquisitions dont les négociations sont sur le point d'aboutir ainsi qu'à financer les travaux sur les immeubles de développement.

### **4.2. Marché immobilier cible**

Le marché immobilier dans l'arc lémanique avec pour objectif l'investissement dans des immeubles mixtes et résidentiels disposant d'un potentiel de rénovation ainsi que dans des projets de transformation et de construction.

### **4.3. Comonus SICAV - Swiss**

Comonus SICAV - Swiss est une SICAV autogérée suisse autorisée par l'Autorité Fédérale de Surveillance des Marchés Financiers (ci-après « FINMA »). Comonus est un fonds de placement relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Comonus SICAV – Swiss est destiné uniquement à investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC et qui ne qualifient pas de « personnes à l'étranger » au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Des informations générales sont disponibles dans le Règlement de placement annexé.

Au terme de son exercice au 31 décembre 2022, Comunus SICAV – Swiss présente les résultats suivants :

Fortune Totale du Fonds	495 093 004.19
Fortune nette totale	334 920 591.88
Valeur Nette d'inventaire par action CHF	189.00
Distribution par action CHF	8.00
Rendement de placement	1.98%

**Performances passées :**

Année d'exercice	Fortune nette CHF	VNI CHF	Dividende CHF
31.12.2021	282 422 907	187.80	2.50
31.12.2020	195 639 982	170.50	3.60
31.12.2019	164 727 138	167.05	6.05
31.12.2018	95 726 307	168.35	3.90

**Modifications du capital durant les 3 dernières années :**

Comunus SICAV a émis les actions suivantes :

Année d'exercice	Nombre d'actions émises durant l'exercice	Actions en circulation
12.06.2023	132 374	1 904 215
20.12.2022	49 850	1 771 841
30.06.2022	218 246	1 721 991
20.12.2021	206 709	1 503 745
04.06.2021	149 528	1 297 036
30.10.2020	161 457	1 147 508

**Modifications du portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice**

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2022, le fonds a procédé aux transactions suivantes :

**Acquisitions**

Rue de Lausanne 71, 71b, 73, 73b & Chemin de Clos 6, 6a, 6b, 6c – Renens	CHF 36 510 000.00
--------------------------------------------------------------------------	-------------------

**Acquisitions à terme**

Quai Capo d'Istria 13 – Genève	CHF 13 895 000.00
--------------------------------	-------------------

**Ventes à terme**

Avenue de Blonay 2 – Vevey – Lot PPE n°3, 14	CHF 1 170 000.00
----------------------------------------------	------------------

Bvd Saint-Martin 15 - 1800 Vevey - Lot n°4 & Place de parc	CHF 850 000.00
------------------------------------------------------------	----------------

**Ventes**

Friedhofstrasse 13/15 – Birsfelden	CHF 6 850 000.00
------------------------------------	------------------

Rue du Centre 32 – Corminboeuf	CHF 2 800 000.00
--------------------------------	------------------

Chemin d'Eysins 26-28 – Nyon	CHF 22 500 000.00
------------------------------	-------------------

Bvd Saint-Martin 15 - 1800 Vevey - Lot n°1 & Place de parc	CHF 1 377 000.00
------------------------------------------------------------	------------------

## Immeubles acquis en 2022 et transférés

---

Chemin de la Batelière 4 – Lausanne	CHF 17 400 000.00
-------------------------------------	-------------------

---

## Immeubles vendus en 2022 et transférés

---

Alte Landstrasse 9 – Oberrieden	CHF 4 150 000.00
Boulevard Saint-Martin 15 - Vevey – Lot PPE n° 3	CHF 1 555 000.00

---

### 4.4. Perspectives de Comunus SICAV

Comunus SICAV s'inscrit dans une perspective de création de valeur durable grâce à une gestion dynamique du portefeuille. La croissance régulière des revenus provient essentiellement de placements dans des immeubles résidentiels/mixtes, situés dans des centres urbains et qui font l'objet de rénovations au fur et à mesure de la rotation des locataires, ainsi que la vente d'immeubles transformés ou améliorés permettant d'engendrer des gains en capitaux pour les actionnaires.

## 5. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient le Règlement de placement, en français.

Le Rapport annuel audité au 31 décembre 2022 ainsi que le règlement font partie intégrante du présent prospectus. Ils peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV ou la banque dépositaire (voir ci-après sous chiffre 6.1 et 6.2). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

## 6. CONTACTS

### 6.1. Comunus SICAV

**Adresse postale :** Pierrier 1, Clarens - Montreux

**Téléphone :** + 41 (0) 21 989 82 55

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

### 6.2. Banque dépositaire

**Adresse postale :** Banque Cantonale Vaudoise, Fund & Immo Desk (180-2155), case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse

**Téléphone :** + 41 (0)21 212 40 96

**Télécopieur :** + 41 (0)21 212 16 56

**E-mail :** [immo.desk@bcv.ch](mailto:immo.desk@bcv.ch)

## 7. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Comunus SICAV – Swiss assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière de Comunus SICAV- Swiss n'est intervenu.

Montreux, le 6 novembre 2023

Comunus SICAV