

## EMISSIONSPROSPEKT

### COMUNUS SICAV – SWISS

SICAV schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds

#### EMISSION NEUER AKTIEN – DEZEMBER 2023

<b>Zeichnungsfrist</b>	<b>vom 13. November bis 8. Dezember 2023 um 12.00 Uhr</b>
<b>Bezugsverhältnis</b>	11 bisherige Aktien (11 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie der Comonus SICAV - Swiss
<b>Zeichnungspreis</b>	<b>CHF 181.60 netto</b> je neue Aktie Die Ausgabekommission ist im Zeichnungspreis enthalten.
<b>Liberierung</b>	18. Dezember 2023
<b>Depotbank</b>	Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne
<b>Aktien (bisherige und neue)</b>	Valorennummer: 20 060 091 / ISIN : CH0200600911
<b>Bezugsrechte</b>	Valorennummer: 130 258 043 / ISIN: CH1302580431

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

## **1. WICHTIGER HINWEIS**

### **1.1. Inhalt des Prospekts**

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds Comunus SICAV – Swiss, einen Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie Immobilienfonds (nachfolgend «Comunus»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu jedwedem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche Comunus zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen von Comunus wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse von Comunus. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in diesen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

- Zinsschwankungen;
- Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
- Änderungen von Gesetzen, Verordnungen oder Praxis in den Kantonen, in denen Comunus tätig ist;
- Schwankungen an den in- und ausländischen Finanzmärkten;
- Fluktuationen der Rohstoffpreise;
- Verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen; und
- Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die SICAV noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Jede nachfolgende schriftliche oder mündliche Aussage über die Zukunft, welche Comunus zuzuordnen ist, muss gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die SICAV hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

### **1.2. Keine Empfehlung**

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, Comunus-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse von Comunus zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der Comunus-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen ([www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten](http://www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten)).

## 2. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

### 2.1. Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für Comunus-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Comunus-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts sowie das Angebot und der Verkauf von Comunus-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die SICAV und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

*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. ZEICHNUNGSANGEBOT**

#### **3.1. Ausgegebene Aktien**

Comunus SICAV – Swiss beschloss die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von  
maximal 173'110 Aktien.

Die neuen Aktien werden zuerst den bisherigen Aktieninhaberinnen und -inhabern zur Zeichnung angeboten (Vorzugszeichnungsrecht bei der Ausgabe gemäss Art. 66 Abs. 1 KAG) und erst danach potentiellen Neuanlegern.

#### **3.2. Zeichnungsfrist**

Die Zeichnungsfrist läuft vom **13. November bis zum 8. Dezember 2023 um 12.00 Uhr**.

#### **3.3. Bezugsverhältnis**

11 bisherige Aktien (11 Bezugsrechte) der Comunus SICAV – Swiss berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie der Comunus SICAV – Swiss.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der SICAV nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 173'110 Aktien belaufen. Die SICAV behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Zeichnungsfrist nicht gezeichnete Aktien mithilfe der Depotbank oder Dritten zu den bestmöglichen Marktbedingungen zu platzieren.

#### **3.4. Zeichnungspreis**

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 181.60** pro neue Comunus-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss dem Anlagereglement der SICAV festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird, beruht auf dem geprüften NIW per 31.12.2022, abzüglich der am 28. April 2023 ausgeschütteten Dividende und zuzüglich der gemäss Budget bis zum Liberierungsdatum projizierten Erträge, der 2023 realisierten Gewinne aus Immobilienverkäufen sowie des Wertzuwachses bei den seit dem 1. Januar 2023 erworbenen Immobilien. Der Nettoinventarwert berücksichtigt auch die letzten Bewertungen der Immobilien, die von den Schätzungsexperten am 1. Oktober 2023 erstellt wurden. Der Zeichnungspreis berücksichtigt das projizierte Ergebnis bis zum 18. Dezember 2023.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive einer Ausgabekommission von 0,15%. Der Maximalbetrag der Ausgabekommission ist in Art. 18 des Anlagereglements festgelegt. Diese Kommission fliesst nicht in das Unternehmerteilvermögen.

#### **3.5. Ausübung des Bezugsrechts**

Für Anlegerinnen und Anleger, die ihre Aktien bei einer Bank im offenen Depot verwahren, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

#### **3.6. Bezugsrechtshandel**

Während der Zeichnungsfrist findet kein Bezugsrechtshandel statt. Der Bezugsrechtspreis wird am Ende der Zeichnungsfrist von Comunus und der Depotbank in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt.

Zeigt es sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Bezugsrechte nachgefragt wurden, als zur Verfügung stehen (d. h., es wurden mehr Aktien nachgefragt, als verfügbar sind), wird der Bezugsrechtspreis wie folgt festgelegt: Durchschnitt der während der Zeichnungsfrist gehandelten Geldkurse pro Aktie – Zeichnungspreis / 11 \* 1. Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null. In letzter Instanz entscheidet die SICAV über den Wert der Bezugsrechte.

Werden weniger Aktien gezeichnet, als verfügbar sind, werden die Bezugsrechte zu einem zwischen der SICAV und der Depotbank vereinbarten Preis gehandelt, der null (CHF 0.00) sein könnte.

In letzter Instanz entscheidet die SICAV darüber, wie der Wert der Bezugsrechte berechnet wird.

#### **3.7. Freie Zeichnung**

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Aktie zu bezahlende Preis nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 181.60 je Aktie (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Aktien proportional zur nachgefragten Menge an jene Anlegerinnen und Anleger zugeteilt.

### **3.8. Liberierung**

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 18. Dezember 2023.

### **3.9. Dividendenberechtigung**

Die neuen Aktien geben ab dem 1. Januar 2023 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2023.

### **3.10. Verkaufsrestriktionen**

Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Comonus-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie sich an der Aktienemission beteiligen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

### **3.11. Verbriefung**

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

### **3.12. Aktienhandel**

Die SICAV stellt den regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und neuen Aktien über die BCV sicher. In Zusammenarbeit mit der Depotbank setzt sie alles daran, um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie die bestmögliche Ausführung der Aufträge zu gewährleisten.

## **4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR COMUNUS SICAV**

### **4.1. Verwendung des Emissionserlöses**

Der Emissionserlös ist zur Finanzierung von kurz vor dem Abschluss stehenden Neuzukäufen und Arbeiten an Entwicklungsobjekten bestimmt.

### **4.2. Zielmarkt**

Die SICAV investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften mit Renovationspotenzial sowie in Bau- und Umbauprojekte in der Genferseeregion.

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

Comonus SICAV – Swiss ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigte, selbstverwaltete Schweizer SICAV. Comonus ist ein Anlagefonds der Kategorie «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Comonus SICAV – Swiss ist ausschliesslich qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten, die keine «Personen im Ausland» im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BeWG) sind.

Das Anlagereglement im Anhang enthält allgemeine Informationen.

Bei Abschluss des Geschäftsjahres per 31. Dezember 2022 wies die Comonus SICAV – Swiss folgende Kennzahlen aus:

Gesamtfondsvermögen in CHF	495 093 004.19
Nettofondsvermögen	334 920 591.88
Nettoinventarwert pro Aktie in CHF	189.00
Ausschüttung pro Aktie in CHF	8.00
Anlagerendite	1,98%

## Wertentwicklung in der Vergangenheit

Geschäftsjahr	Nettovermögen (CHF)	NIW (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

## Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Comunus SICAV hat die folgenden Aktien ausgegeben:

Geschäftsjahr	Anzahl im Geschäftsjahr ausgegebener Aktien	Aktien im Umlauf
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

## Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 hat der Fonds die folgenden Transaktionen getätigt:

### Käufe

---

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

---

### Terminkäufe

---

Quai Capo d'Istria 13 – Genf CHF 13 895 000.00

---

### Terminverkäufe

---

Avenue de Blonay 2 – Vevey – STWE-Los 3, 14 CHF 1 170 000.00

---

Bvd Saint-Martin 15 - 1800 Vevey - Los 4 & Parkplatz CHF 850 000.00

---

### Verkäufe

---

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 - Los 1 & Parkplatz CHF 1 377 000.00

---

### 2022 erworbene und 2023 übertragene Liegenschaften

---

Chemin de la Batelière 4 – Lausanne CHF 17 400 000.00

---

### 2022 verkaufte und 2023 übertragene Liegenschaften

---

Alte Landstrasse 9 – Oberrieden CHF 4 150 000.00

---

Boulevard Saint-Martin 15 - Vevey – STWE-Los 3 CHF 1 555 000.00

---

#### **4.4. Perspektiven der Comunus SICAV**

Durch die dynamische Verwaltung ihres Immobilienportfolios kann Comunus nachhaltig Wert schöpfen. Die regelmässigen Ertragssteigerungen stammen hauptsächlich aus den Anlagen in Wohnliegenschaften und gemischt genutzten Liegenschaften in urbanen Zentren, die jeweils bei Mieterwechsel renoviert werden, sowie aus dem Verkauf von umgebauten oder baulich verbesserten Liegenschaften, mit dem Kapitalgewinne für die Aktionäre generiert werden.

#### **5. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE**

Dieser Emissionsprospekt enthält das Anlagereglement (auf Französisch)

Der geprüfte Jahresbericht per 31. Dezember 2022 und das Anlagereglement sind integrierender Bestandteil dieses Prospekts. Sie können kostenlos bei der SICAV oder bei der Depotbank bezogen werden (siehe Punkt 6.1 und Punkt 6.2 unten). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Wertentwicklung.

#### **6. KONTAKT**

##### **6.1. Comunus SICAV**

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

**Telefon:** + 41 (0) 21 989 82 45

**E-Mail:** [info@comunus.ch](mailto:info@comunus.ch)

##### **6.2. Depotbank**

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

**Telefon:** + 41 (0)21 212 40 96

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

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

#### **7. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS**

Die Comunus SICAV – Swiss übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterlassen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Durchführung aller angemessenen Recherchen der Wirklichkeit entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben keine Tatsache eingetreten ist, die sich wesentlich auf die finanzielle Situation der Comunus SICAV – Swiss auswirken könnte. Dies ist eine Übersetzung. Massgeblich ist nur der französische Originaltext.

Montreux, 6. November 2023

Comunus SICAV