

PROSPECTUS D'EMISSION

COMUNUS SICAV – SWISS

SICAV de droit suisse, Catégorie fonds immobiliers

EMISSION JUIN 2024 DE NOUVELLES ACTIONS

| | |
|---|---|
| Délai de souscription | du 10 au 21 juin 2024 à 12h00 |
| Rapport de souscription | 7 anciennes actions (7 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action de Comunus SICAV - Swiss |
| Prix de souscription | CHF 176.70 net par nouvelle action La commission d'émission est comprise dans le prix de souscription |
| Libération | 28 juin 2024 |
| Banque dépositaire | Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne |
| Actions (anciennes et nouvelles) | Valeur : 20 060 091 / ISIN : CH0200600911 |
| Droits de souscription | Valeur : 135 079 097 / ISIN : CH1350790973 |

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

278'750 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 **10 au 21 juin 2024 à 12h00**.

3.3. Rapport de souscription

7 actions actuelles (7 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 278'750 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 176.70** 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 audité au 31.12.2023, auquel est déduit le dividende (payé le 29 avril 2024) et auquel s'ajoutent les revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, les plus ou moins-values immobilières enregistrées sur les acquisitions/ventes effectuées depuis le 1er janvier 2024 ainsi qu'une provision en raison d'un litige fiscal avec l'AFC. Le prix de souscription comprend le résultat projeté au 28 juin 2024.

Le prix de souscription comprend une commission d'émission de 1.5%, 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 / 7 * 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera de 0.

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 action sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF xxx par action (la commission d'émission est comprise 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 28 juin 2024.

3.9. Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1er janvier 2024, pour l'exercice comptable 2024.

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. Négoce 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 des acquisitions suivantes :

- 5 immeubles résidentiels tous situés dans le canton de Vaud dont l'acquisition a été sécurisée.

L'émission servira également 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 aux 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 2023, Comonus SICAV – Swiss présente les résultats suivants :

| | |
|--|----------------|
| Fortune Totale du Fonds | 521 387 721.91 |
| Fortune nette totale | 354 193 716.20 |
| Valeur Nette d'inventaire par action CHF | 181.50 |
| Distribution par action CHF | 6.00 |
| Rendement de placement | 0.10% |

Performances passées :

| Année d'exercice | Fortune nette CHF | VNI CHF | Dividende CHF |
|------------------|-------------------|---------|---------------|
| 31.12.2022 | 334 920 591 | 189.00 | 8.00 |
| 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 |

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 |
|------------------|---|------------------------|
| 18.12.2023 | 47 039 | 1 951 254 |
| 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 |

Modifications du portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2023, le fonds a procédé aux transactions suivantes :

Immeubles vendus en 2023 et transférés

| | |
|--|------------------|
| Avenue de Blonay 2 – Vevey – Lots PPE n°3 & Box | CHF 1 170 000.00 |
| Bvd Saint-Martin 15 - 1800 Vevey – Lot n°6 & Box, Place de Parc | CHF 840 000.00 |
| Rue du Centre 1, Montreux, Lot n°11 | CHF 980 000.00 |
| Chemin de la Batelière 4, Lausanne, lots n°5, 7, 11, et 6 places de parc | CHF 6 200 000.00 |

Immeubles vendus à terme 2024

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Rue du Centre 1, Montreux, Lot n°2 | CHF 825 000.00 |
| Place d'Armes 6, Châtel-St-Denis | CHF 2 550 000.00 |

Immeubles vendus en 2024 et transférés

| | |
|---|-------------------|
| Place Bel-Air 8, Nyon | CHF 10 000 000.00 |
| Avenue de Blonay 2 – Vevey – Lots PPE n°2 & Box, n°5, n°1 & Box | CHF 3 735 000.00 |
| Bvd Saint-Martin 15 - 1800 Vevey – Cave n°8 | CHF 25 000.00 |

Immeubles acquis en 2023 et transférés

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Rue du Simplon 50, Vevey | CHF 14 500 000.00 |
|--------------------------|-------------------|

Immeubles acquis à terme en 2024 et pas encore transférés

| | |
|--|-------------------|
| Chemin des Sauges 3 - 3Bis, Lausanne | CHF 8 300 000.00 |
| Chemin de la Sauge 2 - 4 – 6, Oron-Palézieux | CHF 10 600 000.00 |
| Avenue de Collonge 18, Montreux | CHF 12 100 000.00 |
| Rue Prés-du-Lac 57Bis - 57Ter, Yverdon | CHF 8 500 000.00 |
| Rue de la Cité 23 – 25, Chavornay | CHF 6 200 000.00 |

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 2023 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 45

Email: 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

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 31 mai 2024

Comunus SICAV