

# COMUNUS SICAV - SWISS

Société d'investissement à capital variable de droit suisse, catégorie fonds immobiliers. Le compartiment investisseurs "Comunus SICAV - Swiss" est destiné exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et de l'art. 5 al. 1 LSFIn

## EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – OCTOBRE 2025

<b>Période de souscription :</b>	du 15 au 26 septembre 2025, 12h00	
<b>Rapport de souscription :</b>	8 anciennes actions (8 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) action(s)	
<b>Prix de souscription :</b>	CHF 183.75 net par nouvelle action	
<b>Libération :</b>	3 octobre 2025	
<b>La SICAV :</b>	Comunus SICAV , Chemin du Pierrier 1, 1815 Clarens - Montreux – Suisse	
<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Numéro de valeur / ISIN :</b>	Actions :	20 060 091 / CH0200600911
	Droits de souscription :	147 743 770 / CH1477437706

La SICAV :

**comunus**

Banque dépositaire :



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. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT .....	3
	Contenu du Prospectus.....	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS .....	4
	En général .....	4
	U.S.A., U.S. persons .....	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION .....	5
4.1	Actions émises.....	5
4.2	Période de souscription .....	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription .....	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription .....	5
4.7	Souscription libre .....	5
4.8	Libération .....	6
4.9	Restrictions de vente .....	6
4.10	Livraison des titres.....	6
4.11	Jouissance .....	6
4.12	Négoce des actions .....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR COMUNUS SICAV - SWISS .....	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible .....	6
5.3	Comunus SICAV - Swiss .....	6
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années .....	6
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années .....	7
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années.....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice .....	7
5.8	Perspectives du Fonds Comunus SICAV - Swiss .....	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES .....	8
7.	CONTACTS .....	8
	La SICAV.....	8
	Banque dépositaire .....	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS .....	8

## 2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

### 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 Comunus SICAV - Swiss, compartiment investisseurs de la société d'investissement à capital variable de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « Comunus ») 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 la SICAV 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 la 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 Comunus. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où Comunus est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. 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. De telles déclarations peuvent cependant 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 au Fonds Comunus 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.

### Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions du fonds Comunus, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, 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 du fonds Comunus 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>).

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

#### En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions Comunus dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions Comunus 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 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.

Les actions Comunus ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et de l'art 5 al. 1 LSFIn.

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 comes are required by the SICAV and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

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

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 Comunus SICAV - SWISS 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, units of Comunus SICAV - Swiss 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 Comunus 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 Comunus is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

## 4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

### 4.1 Actions émises

Comunus SICAV à Clarens, a décidé de procéder pour son compartiment investisseur Comunus SICAV - Swiss (ci-après "Comunus") de procéder à l'émission « best effort » de

**381'231 actions Comunus au maximum**

Les nouvelles actions sont offertes en souscription aux actuels détenteurs d'actions selon les modalités suivantes :

### 4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 15 au 26 septembre 2025, 12h00.

### 4.3 Rapport de souscription

8 actions actuelles (8 droits de souscription) de Comunus donnent le droit de souscrire à 1 action(s) nouvelle du fonds Comunus.

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 381'231 actions**.

### 4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 183.75** net par nouvelle **action Comunus**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au Règlement de placement. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du règlement de placement de Comunus SICAV - Swiss) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage semestriel du 30 juin 2025 auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital. La valeur nette d'inventaire prend également en compte les dernières évaluations des immeubles effectuées par les experts au 1er septembre 2025.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission de 2.0% conformément au règlement de placement. Le montant maximal de la commission d'émission figure à l'article 18 du règlement de placement.

### 4.5 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.

### 4.6 Négoce des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la SICAV et la banque dépositaire au terme de la période de souscription. Les investisseurs peuvent cependant s'accorder entre eux sur une valeur/prix du droit pendant la période de souscription et s'échanger ces derniers.

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre d'actions demandées est supérieur au nombre d'actions disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de l'action du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 8 \* 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre d'actions souscrites est inférieur au nombre d'actions 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.

### 4.7 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 183.75 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, la SICAV procédera à une attribution des actions restantes aux investisseurs **sur la base des critères objectifs d'attribution définis par la SICAV. Dans tous les cas, l'allocation finale ne pourra faire l'objet d'aucune contestation de la part des investisseurs.**

#### 4.8 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 3 octobre 2025.

#### 4.9 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions Comonus 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.

#### 4.10 Livraison des titres

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

#### 4.11 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour l'exercice comptable 2025 qui clôture le 31.12.2025.

#### 4.12 Négocier des actions

La SICAV assure le négoce régulier des anciennes et des nouvelles actions hors bourse. 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.

### 5. INFORMATIONS GENERALES SUR COMUNUS SICAV - SWISS

#### 5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission est destiné au financement des acquisitions de 9 immeubles en suisse romande dont l'acquisition a été sécurisée ainsi que de réduire le taux d'endettement.

#### 5.2 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 dans la région lémanique.

#### 5.3 Comonus SICAV - Swiss

Au terme du bouclage semestriel au 30.06.2025, Comonus SICAV - Swiss peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 518 755 839
Fortune brute totale	CHF 749 786 634
VNI par action	CHF 174.35
Rendement (dividende) distribué de l'exercice 2024	CHF 4.50
Distribution gain en capital de l'exercice 2024	CHF 1.50
TER (GAV)	0.70%
TER (MV)	-
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	1.20%
Nombre d'immeubles	59
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1.79%
Taux d'endettement	25.82%
Rendement de placement	1.25%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2024)	4.80

#### 5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Année d'exercice	Revenus (CHF)	Gain en capital (CHF)	Total distribué (CHF)
31.12.2024	4.50	1.50	6.00
31.12.2023	4.35	1.65	6.00
31.12.2022	3.40	4.60	8.00

#### 5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

Année d'exercice	CHF
31.12.2024	178.00
31.12.2023	181.50
31.12.2022	189.00

#### 5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Année d'exercice	Nombre d'actions émises durant l'exercice	Actions en circulation
01.09.2025	74 401	3 049 854
06.06.2025	381 603	2 975 453
13.12.2024	324 231	2 593 850
28.06.2024	318 365	2 269 619
18.12.2023	47 039	1 951 254
12.06.2023	132 374	1 904 215
20.12.2022	49 850	1 771 841

#### 5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

##### Liste des achats depuis le 30.06.2025 :

canton	adresse	lieu
VD	Chemin de la Planchette 9/11/13	Aigle
VD	Route Aloys-Fauquez 143	Lausanne
VD	Grande Rue 70 / Rue des Moulins 4/8	Payerne
FR	Route du Centre 16/18/20/22	Marly
VD	Chemin de Bel-Horizon 9	Aigle
VD	Chemin de Sous-Cour 8	Bière

##### Liste des ventes depuis le 30.06.2025 :

canton	adresse	lieu
FR	Rue de la Berra 52/54	Bulle

#### 5.8 Perspectives du Fonds Commun SICAV - Swiss

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.

## 6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le Règlement de placement intégré (en français).

Le rapport semestriel au 30 juin 2025 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la SICAV (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

## 7. CONTACTS

### La SICAV

Adresse postale :	Comunus SICAV, Chemin du Pierrier 1, Clarens - Montreux
Téléphone :	+41 (0)21 925 07 10
Email :	<a href="mailto:info@comunus.ch">info@comunus.ch</a>
Internet :	<a href="http://www.comunus.ch">www.comunus.ch</a>

### Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## 8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Comunus SICAV 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 du fonds Comunus SICAV - Swiss n'est intervenu.

Clarens, le 1<sup>er</sup> septembre 2025

La SICAV  
Comunus SICAV

La Banque dépositaire  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**