

But

La présente feuille d’information de base met à votre disposition des informations importantes concernant Comunus SICAV. Il ne s’agit pas de matériel publicitaire, mais d’informations dont la fourniture est prescrite par la loi. Ces informations visent à vous aider à comprendre de quel type de produit il s’agit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et à vous permettre de le comparer à d’autres produits.

Produit

Nom du Produit	Comunus SICAV – Compartiment Swiss
ISIN	CH0200600911
Emetteur	Comunus SICAV – ch. du Pierrier 1, 1815 Clarens
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers – FINMA
Autorisation du Produit	Comunus SICAV a été autorisée en tant que SICAV autogérée, le 30 août 2012.
Banque Dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Contact	www.comunus.ch – Tel. +41 21 925 07 10

La présente Feuille d’Information de Base a été établie le 8 octobre 2025.

Mise en garde Vous êtes sur le point d’acquérir un produit complexe qui peut être difficile à comprendre.

De quel type de produit s’agit-il?

Type de produit

Le présent produit est un compartiment d’une « société d’investissement à capital variable » (SICAV) de placement collectif de capitaux à compartiments multiples, de la catégorie « Fonds immobiliers » au sens des art. 36 et 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »). La SICAV est dotée de la personnalité juridique, avec pour but unique la gestion collective de capitaux. La SICAV immobilière se subdivise en deux compartiments, un compartiment investisseurs Swiss et un compartiment Entrepreneurs. Les relations juridiques entre d’une part, les investisseurs et, d’autre part, la SICAV sont régies par le Règlement de placement du fonds et les dispositions légales en vigueur de la LPCC. Au sens de la loi fédérale sur l’impôt fédéral direct, les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du compartiment lui-même. Ils sont donc exonérés de l’impôt chez l’actionnaire. De même, les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont imposables qu’au niveau du compartiment. Les distributions de revenus du compartiment (à des actionnaires domiciliés en Suisse et à l’étranger) sont assujetties à l’impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les gains en capital affichés séparément provenant de la propriété foncière directe ainsi que de la cession de participations et d’autres actifs ne sont pas soumis à l’impôt anticipé.

Objectifs

L’objectif principal du fonds est la conservation de ses actifs à long terme et la distribution de rendements réguliers. Le fonds investit dans des valeurs immobilières en Suisse, notamment en Suisse romande et principalement dans des immeubles en propriété directe. Le fonds investit dans un portefeuille diversifié d’immeubles destinés à un usage privé (habitations) ou commercial (locaux commerciaux) mais également d’autres types de placement autorisés par le Règlement de placement.

Le rendement du fonds dépend des revenus locatifs nets, diminués des charges du fonds et de la valeur de marché des immeubles détenus par le fonds. La performance des fonds immobiliers est composée du rendement sur distribution et de la performance du prix. Si la distribution et les variations de la VNI sont influencées par le portefeuille du fonds et les évolutions du marché immobilier, les agios affichent typiquement une fluctuation plus marquée et dépendent des cycles du marché financier.

La SICAV n’est pas un fonds durable parce qu’elle ne s’engage pas à atteindre des objectifs chiffrés en matière de durabilité, autres que ceux imposés de manière impérative par les différentes législations applicables (par exemple, loi fédérale sur le climat et l’innovation LCI).

Durée

La SICAV immobilière est constituée pour une durée indéterminée. La SICAV immobilière ou les compartiments peuvent être dissous par une décision des détenteurs des actions Entrepreneurs. Les actionnaires Investisseurs ont droit à une part proportionnelle du produit de liquidation. Les actionnaires Entrepreneurs sont colloqués en deuxième rang.

Investisseurs cibles

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d’un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse.

Rachat des actions et remboursement dans des circonstances extraordinaires

Les actionnaires peuvent demander pour la fin d’un exercice comptable le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces moyennant un préavis de 12 mois.

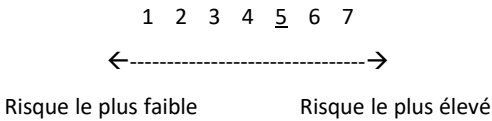
La SICAV immobilière peut suspendre à tout moment l’émission des actions et refuser des demandes de souscription ou d’échange d’actions. Dans l’intérêt de l’ensemble des actionnaires, la SICAV immobilière peut suspendre le rachat des actions temporairement et exceptionnellement lorsque :

- a) un marché, qui constitue la base de l’évaluation d’une part importante de la fortune du compartiment, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
- b) un cas d’urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d’une autre nature se présente ;
- c) en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d’autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le compartiment sont paralysées ;
- d) un nombre élevé d’actions sont rachetées et qu’en conséquence les intérêts des autres actionnaires peuvent être affectés de manière considérable.

Les investisseurs peuvent également négocier leurs actions à la bourse suisse (SIX Swiss Exchange). Dans ces cas, les actions s’échangent à la valeur de marché, qui pourrait différer de la valeur nette d’inventaire (VNI).

Quels sont les risques et que puis-je obtenir en contrepartie ?

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit jusqu'à l'échéance de la période de détention recommandée (5 ans). Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Nous avons classé ce Produit dans l'indicateur de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit se situent à un niveau entre moyen et élevé, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés

Par ailleurs, vous serez exposé aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir:

Risques de marché : Le principal risque de marché est lié à l'évolution du marché immobilier et des taux d'intérêts qui ont un impact important sur le marché immobilier et la valorisation des immeubles. Si les taux d'intérêts montent, il y a de forts risques que les valeurs vénale des immeubles diminuent, entraînant une baisse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une baisse de la valeur de marché du fonds. A contrario, une baisse des taux d'intérêts pourrait entraîner une hausse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une hausse de la valeur de marché du fonds.

Risques de liquidité : Un investissement dans l'immobilier est par nature peu liquide. En conséquence, un investissement dans le fonds comporte un risque de liquidité, principalement pour le ou les investisseurs qui présenteraient des actions au remboursement.

Risques de Change : Comme tous les actifs détenus par le fonds sont libellés en francs suisses, le fonds n'a aucun risque de change.

Risques de dissolution et de réinvestissement : Si les actionnaires Entrepreneurs décident la dissolution de la SICAV ou d'un compartiment, l'investisseur pourrait se retrouver sans possibilité d'investissement jusqu'à la réception des produits de la liquidation du fonds. En cas de demande de remboursement, il se pourrait que la vente de certains immeubles, nécessaire au paiement des actions présentées au remboursement, prenne beaucoup de temps. Dans ce cas, la SICAV pourrait différer le paiement ainsi que procéder à des paiements partiels.

Risques environnementaux: Il s'agit principalement des risques dits « physiques » résultant des changements climatiques et des coûts qui peuvent en découler et des risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique et des attentes de la population et des investisseurs à cet égard qui peuvent nécessiter des assainissements immobiliers importants et péjorer le rendement du Produit.

Scénarios de performance

Investissements de CHF 10'000		Vente après 1 an	Vente après 3 ans	Vente après 5 ans
Scénario de défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 028	10 373	12 381
	Rendement final en fonction du temps de détention	0.28%	1.23%	4.36%
Scénario moyen	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 552	12 516	15 327
	Rendement final en fonction du temps de détention	5.52%	7.77%	8.92%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 475	16 425	18 557
	Rendement final en fonction du temps de détention	24.75%	17.99%	13.16%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez CHF 10'000. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données des données historiques du fonds sur les derniers 10 ans. L'hypothèse se base sur un achat et une vente d'actions sur le marché secondaire et par conséquent, n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Les commissions appliquées par les établissements bancaires sur l'achat/vente de titres ne sont également pas prises en compte. Les scénarios ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les chiffres indiqués incluent tous les frais du Fonds lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les frais que vous pourriez avoir à payer à votre conseiller ou distributeur. Les chiffres indiqués ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur le montant que vous récupérez.

Que se passe-t-il si l'émetteur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les investisseurs ayant investi dans le présent produit ne sont exposés à aucun risque de perte financière en cas de défaillance du compartiment Entrepreneurs de Comunos SICAV. Les avoirs dans les compartiments investisseurs sont dissociés de ceux du compartiment l'Entrepreneur. En conséquence, les investisseurs ne portent aucun risque par rapport à l'émetteur.

Quels sont les coûts?

La réduction du rendement (*réduction in yield*, RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de vos placements. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels et les coûts récurrents. Les montants présentés correspondent aux coûts cumulés du produit pour 3 périodes de détentions différentes et supposent que vous investissiez CHF 10'000. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Le tableau ci-dessus se base sur l'hypothèse d'un achat et vente de parts sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Le tableau ci-dessus n'inclut pas les éventuels coûts demandés par la personne qui vous vend ce produit ou vous fournit des conseils à son sujet.

Investissements de CHF 10'000	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 5 ans
Réduction du rendement (RIY) sur un an	1.27%	1.51%	1.38%
Coûts totaux en CHF	127	445	673

Composition des coûts récurrents et potentiels

Coûts uniques	Taux applicable	Description
Commission d'émission	4%	Coûts que vous devez acquitter lorsque vous investissez (taux de commission maximal lors de l'émission de nouvelles actions).
Commission de rachat	3%	Coûts que vous devez acquitter lorsque vous cédez votre investissement (taux de commission maximal lors du rachat des actions).
Coûts récurrents	Taux effectif	Description
Coûts de fonctionnement du fonds de placement exprimé par le TER	0.74%	Frais à la charge de la fortune du fonds pour la gestion des investissements.
Frais de transaction du portefeuille	0.53%	Les coûts liés à l'achat et à la vente d'immeubles, aux rénovations et aux constructions sont inclus dans le prix de revient des immeubles et ont un impact sur le résultat non réalisé du fonds.

Frais de distribution: Aucuns frais ne sont imputés aux investisseurs pour la distribution du fonds.

Combien de temps dois-je garder le placement et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de détention minimale recommandée est de 5 ans.

L'investisseur peut soit vendre son investissement sur le marché secondaire (en bourse ou hors bourse) soit demander le rachat de ses actions avant la date du bouclement annuel pour le bouclement annuel suivant, soit 12 mois de préavis.

Le fonds est traité en bourse à la SIX Swiss Exchange. L'investisseur passe un ordre de vente auprès de la banque où les titres sont déposés. Selon les volumes traités, il est conseillé de placer un ordre limité.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamations sur le produit, veuillez vous adresser à la personne qui vous a recommandé le produit ou directement à la SICAV. Comunos SICAV, ch. du Pierrier 1, 1815 Clarens
Mail : info@comunos.ch
Tél. : +41 21 925 07 10

Autres indications utiles

La source d'informations pour l'acquisition des actions de Comunos SICAV est le Règlement de placement en vigueur qui peut être obtenu gratuitement au siège de Comunos SICAV, Pierrier 1, Clarens, Suisse. Le rapport annuel peut également être obtenu auprès de Comunos SICAV.

Le Produit n'a pas déposé et ne déposera pas aux Etats-Unis, auprès de la Securities and Exchange Commission, une demande d'autorisation d'offre ou de vente au public de ses actions aux termes du "Securities Act of 1933". Le Produit n'est pas et ne sera pas enregistré aux termes du "Investment Company Act of 1940" tel que modifié. Le présent document ne peut pas être distribué et les actions du Produit ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées (i) aux Etats-Unis d'Amérique ou dans l'un quelconque de ses territoires ou l'une quelconque de ses possessions ou régions soumises à sa juridiction, (ii) ou à des US Persons tels que définis dans le Securities Act of 1933.

Ce document d'information est mis à jour annuellement.