

COMUNUS SICAV (la « SICAV »)

Société d'investissement à capital variable (SICAV) de la catégorie « fonds immobiliers » au sens des art. 36ss et 58ss LPCC

Publication des décisions de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 avril 2025

Le Conseil d'administration de la SICAV informe ses actionnaires des modifications apportées aux Statuts et au règlement de placement actuels de la SICAV sous la forme d'un prospectus avec Règlement de placement et Statuts intégrés conformément à la réglementation applicable en vue de la cotation de son compartiment investisseurs. Les Statuts et le règlement de placement ont été approuvés par l'assemblée générale de la SICAV en date du 22 avril 2025 et par l'Autorité de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 30 septembre 2025. La date d'entrée en vigueur de la modification du règlement de placement et des Statuts a été fixée au 8 octobre 2025.

I. INFORMATIONS ESSENTIELLES DU PROSPECTUS

Le prospectus a été émis principalement pour satisfaire aux exigences de la cotation du compartiment investisseurs de la SICAV. A ce propos, l'annexe au règlement de placement a été supprimée et remplacée par le Prospectus. Par ailleurs, l'art. 2.1 du Prospectus rappelle que la SICAV est actuellement autogérée mais précise qu'elle sera transformée en SICAV à gestion externe prochainement. La SICAV délèguera ainsi l'administration et la gestion du portefeuille à une direction de fonds à constituer (Comunus Management SA, en formation), sous réserve de l'octroi d'une autorisation en tant que direction de fonds. Cette restructuration s'effectuera sur la base de l'art. 95 al. 1 lit. c LPCC et par le biais d'un transfert partiel de patrimoine du compartiment Entrepreneur selon l'art. 69 ss LFus, sous réserve de l'approbation de la FINMA.

II. MODIFICATION DES STATUTS

En vue de la cotation du compartiment Swiss de la SICAV, les Statuts sont modifiés comme suit :

a. Classes d'actions (II, art. 5)

L'art. 5 al. 2 est modifié comme suit :

² [...] La SICAV mentionne dans le règlement de placement *et le prospectus* que toutes les classes d'un compartiment supportent le risque d'engagements spécifiques d'une classe lorsque ses engagements ne peuvent pas être entièrement satisfaits sur la base de la quote-part du compartiment revenant à cette classe d'actions.

b. Actions (II, art. 6)

L'art. 6 al. 1 est modifié comme suit :

¹ Les actions Entrepreneurs sont nominatives. Les actions Investisseurs sont *au porteur selon les modalités prévues pour chaque compartiment dans le règlement de placement. La SICAV peut convertir à tout moment des actions Investisseurs au porteur en actions nominatives et inversement sur décision de l'assemblée générale du compartiment concerné.*

L'art. 6 AL. 4 est complété comme suit :

⁴ « [...] Le cas échéant, les certificats globaux relatifs aux compartiments Investisseurs sont déposés auprès de la SIX SIS SA ou auprès d'une autre organisation de dépôt collectif reconnue par l'instance d'admission de la SIX Swiss Exchange. Les actionnaires n'ont pas le droit de demander l'impression ou la livraison d'un certificat individuel. La suppression de la copropriété ou le fractionnement d'un certificat global n'est possible que par une modification des statuts.

c. Valeur de la fortune, valeur nette d'inventaire (II, Art.7)

L'art. 7 al. 5 est modifié comme suit :

⁵ Le *prospectus et le règlement de placement* contiennent d'autres indications concernant l'évaluation et le calcul de la valeur nette d'inventaire de chaque compartiment.

d. Émission, rachat et échange d'actions (II, Art. 8)

L'art. 8 al. 1 est modifié comme suit :

¹ [...] Demeurent réservées les rémunérations prévues dans le règlement de placement et le *prospectus* ainsi que d'éventuels impôts, taxes ou frais en relation avec l'émission ou le rachat d'actions.

L'art. 8 al. 5 est modifié comme suit :

⁵ Le *prospectus et le règlement de placement* fixe les détails relatifs à l'émission et au rachat d'actions ainsi que l'échange d'actions

en actions d'une autre classe d'actions ou d'un autre compartiment de la SICAV.

e. Rémunérations et frais (II, Art. 9)

L'art. 9 est modifié comme suit :

« Le règlement de placement *et le prospectus* décrit les rémunérations et frais à la charge des actionnaires en relation avec l'émission et le rachat d'actions ainsi que les rémunérations et frais à la charge d'un compartiment. Les rémunérations et frais peuvent différer d'une classe d'actions à l'autre. »

f. Transfert des actions (II, Art. 10)

L'art. 10 al. 1 est modifié et complété comme suit :

¹ Les actions Investisseurs *au porteur* peuvent être transférées par cession, *sous réserve de l'art. 12, en tant que créances non titrisées tenues sous forme comptable. Les droits sociaux et patrimoniaux changent de mains avec l'exécution de l'acte de disposition.*

L'art. 10 al. 5 est complété comme suit :

⁵ La SICAV assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier hors bourse des actions Investisseurs. *Le prospectus et le règlement de placement règle les détails.*

g. Registre des actions (II, Art. 11)

L'art. 11 al. 1 est complété comme suit :

« Un registre des actions est tenu *pour les actions nominatives*, [...] »

L'art. 11 al. 2 est modifié comme suit :

² Sont reconnus les actionnaires Entrepreneurs ayant fait l'objet d'une approbation au sens de l'art. 10 al. 3.

h. Cercle des actionnaires (II, Art. 12)

L'art. 12 al. 1 est modifié comme suit :

¹ *Le cercle des actionnaires n'est pas limité.* Demeurent réservées les dispositions des présents statuts.

i. Rachat forcé (II, Art. 13)

L'art. 13 al. 2 let. b est modifié comme suit :

b. lorsque les actionnaires ont acquis ou détiennent leurs actions en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, des présents statuts, du règlement de placement *ou le prospectus* les concernant.

j. Compétences (III, Art. 18)

L'art. 18 al. 1 est complété comme suit :

i. de décider la restructuration de la SICAV ou de ses compartiments au sens de l'art. 95 al. 1 LPCC.

j. pour les compartiments cotés en bourse, d'élire le représentant indépendant et de procéder à la décotation des actions du compartiment concerné.

k. Présidence, bureau, procès-verbal (III, Art. 21)

L'art. 21 est complété comme suit :

⁶ *Pour les compartiments cotés, les décisions et le résultat des élections, avec indication de la répartition exacte des voix, sont rendus accessibles par voie électronique dans les 15 jours qui suivent l'assemblée générale.*

l. Droit de participation (III, Art. 22)

L'art. 22 al. 2 est complété comme suit :

² Peuvent participer à l'assemblée générale et y exercer leur droit de vote les titulaires d'actions *au porteur ainsi que les titulaires d'actions* nominatives inscrits à la date de référence désignée par le conseil d'administration en tant qu'actionnaires nominatifs avec droit de vote dans le registre des actions.

L'art. 22 al. 3 est complété comme suit :

³ [...] Pour les compartiments cotés, la représentation par un membre d'un organe de la société et la représentation par un dépositaire sont interdites. Pour ces compartiments, l'assemblée générale élit un représentant indépendant. Lorsque l'assemblée générale n'a pas désigné un tel représentant, le conseil d'administration en désigne un en vue de l'assemblée générale suivante.

m. Haute direction, compétences (III, Art. 26)

L'art. 26 al. 3 est complété comme suit :

³ [...]

g. déterminer le budget annuel de la SICAV ;

h. publier les prospectus et les rapport annuels et semestriels, [...]

i. informer l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et la société d'audit en cas de surendettement;

L'art. 26 al. 4 est complété comme suit :

⁴ [...]

k. le respect des obligations d'annonce tant à l'égard de l'autorité de surveillance que des autorités boursières en ce qui concerne les compartiments cotés en bourse;

[...]

p. l'élaboration du prospectus et de la feuille d'information de base ou tout autre document équivalent ;

q. l'établissement du règlement de placement de nouveaux compartiments.

n. Unité de compte et rapport annuel et semestriels (IV, art. 34)

L'art. 34 est complété comme suit :

³ Dans les deux mois suivant l'écoulement de la première moitié de l'exercice, le conseil d'administration établit un rapport semestriel conformément aux prescriptions légales.

o. Publications (V, Art. 35)

L'art. 35 al. 1 est complété comme suit :

¹ [...] ainsi que dans le ou les autres médias imprimés mentionnés dans le prospectus ou le règlement de placement et/ou sur la ou les plates-formes électroniques ouvertes au public reconnues par l'autorité de surveillance.

L'art. 35 al. 2 est modifié comme suit :

² *En particulier les modifications des statuts, du règlement de placement, d'un changement du conseil d'administration et/ou de la banque dépositaire, de la fusion de compartiments ainsi que de la liquidation de la SICAV ou de compartiments en fonction des dispositions de la législation sur les placements collectifs seront publiés dans les organes de publication.*

L'art. 35 al. 3 est modifié comme suit :

³ *La SICAV publie les prix de toutes les classes d'actions avec la mention "commissions non comprises" lors de chaque émission et rachat d'actions dans l'organe ou les organes de publication de prix désignés dans le prospectus.*

L'art. 35 al. 4 est modifié comme suit :

⁴ Les statuts, le règlement de placement, les rapports annuels et semestriels ainsi que le prospectus et la feuille d'information de base peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

III. REGLEMENT DE PLACEMENT

Les modifications suivantes du règlement de placement sont approuvées après que l'attention des investisseurs a été attirée sur les modifications des conditions financières prévues à l'art 16.8 par lequel le résultat est arrondi à CHF 0.01 au lieu de CHF 0.5, à l'art. 18.2 la commission de rachat est de 5% au lieu de 3% ainsi qu'à l'art. 19.1 la commission de gestion est de 1.5% au lieu de 2.2%.

a. Raison sociale et siège de la société et de la banque dépositaire (I, §1)

Les ch. 4, ch. 5 et ch. 7 sont supprimés du §1.

Le ch. 6 est modifié comme suit :

« 6. Sur demande de la SICAV immobilière et conformément à l'art. 78 al. 4 LPCC, la FINMA a soustrait la SICAV immobilière de l'obligation de payer les actions en espèces, *de les émettre par tranches* et d'offrir les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants de la SICAV dans le cadre d'une augmentation de capital libérée par un/des apport/s en nature (cf. § 17.9). »

b. Tâches et compétences de la SICAV immobilière (II, §3)

Le ch. 3 est complété comme suit :

« 3. [...], les transformer en une autre forme juridique d'un placement collectif, conformément aux dispositions du § 25 ou les dissoudre selon les dispositions du § 26. »

Le ch. 6 est complété comme suit :

« 6. D'autres détails concernant la délégation figurent dans *le prospectus* et les statuts. »

c. Banque dépositaire (II, §4)

Le ch. 5 est complété comme suit :

« 5. [...] La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des indications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers ou à un dépositaire central de titres. »

d. Actions et classes d'actions (II, §5)

Le ch. 1 est modifié comme suit :

« 1. Les actions *Entrepreneurs* sont nominatives. *Les actions Investisseurs sont au porteur.* »

e. Cercle des actionnaires (II, §6)

Le ch. 1 est modifié comme suit :

« 1. Le cercle des actionnaires n'est pas limité. [...]. »

Le ch. 2 est complété comme suit :

« 2. Par la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent une participation à la SICAV immobilière *en relation avec le compartiment* visé, et au bénéfice résultant de son bilan. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17, ch. 9, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la SICAV immobilière. *La créance de l'investisseur repose sur des actions.* »

Le ch. 3 est complété comme suit :

« 3. La SICAV immobilière peut limiter ou interdire dans certaines conditions l'acquisition, la détention et le transfert d'actions ou de classes d'actions pour les compartiments. Ces limitations respectivement les conditions sont expliquées plus en détail dans *le prospectus* ou dans les statuts. »

Le ch. 4 est complété comme suit :

« 4. Les actionnaires obtiennent à tout moment des renseignements sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des actions *de la part de la SICAV immobilière*. [...]. »

f. Respect des directives de placement (III, §7)

Le ch. 1 est modifié comme suit :

« 1. Dans le choix des différents placements et afin de mettre en oeuvre la politique de placement selon § 8, la SICAV immobilière *observe le principe* de la répartition pondérée des risques *conformément aux limites exprimées en pourcentage* dans les paragraphes suivants ainsi que, [...]. »

g. Politique de placement (III, §8)

Le ch. 1 est complété comme suit :

« 1. [...] Les risques liés à ces placements sont publiés dans le prospectus. »

Le ch. 6 est modifié comme suit :

« 6. La SICAV immobilière garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans *le prospectus*. »

h. Calcul de la valeur nette d'inventaire et concours d'experts chargés des estimations (IV, §16)

Le ch. 1a est modifié comme suit :

« 1a. *Chaque* compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions. »

Le ch. 8 est modifié comme suit :

« Le résultat est arrondi à *CHF 0.01*. »

i. Émission, rachat et échange d'actions ainsi que négoce (IV, §17)

Le ch. 1 est complété comme suit :

« 1. Des actions peuvent être émises en tout temps, mais uniquement par tranches à *l'exception des apports en nature (§17 ch. 9)*. [...]. La SICAV immobilière doit proposer les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants *sauf en cas d'apports en nature*. »

Le ch. 2 est modifié comme suit :

« 2. [...]. Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai de *3 mois* après la clôture de l'exercice comptable. »

Le ch. 2 est complété comme suit :

« 2. [...] La SICAV immobilière assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'une maison de titres le négoce régulier *en bourse* des actions des compartiments. *Le prospectus règle les détails.* »

Le ch. 5 est supprimé.

Le ch. 9 est complété et modifié comme suit :

« 9. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La SICAV immobilière n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La SICAV immobilière décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune *du compartiment concerné*.

La SICAV immobilière établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises.

La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel. »

j. Rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires (V, §18)

Le ch. 1 est complété comme suit :

« 1. [...] Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus. »

Le ch. 2 est modifié comme suit :

« 2. [...] Lors du rachat d'actions, une commission de rachat en faveur du compartiment Entrepreneurs, de la banque dépositaire et d'éventuels distributeurs en Suisse et à l'étranger représentant conjointement au maximum à 5% de la valeur nette d'inventaire, peut être mise à la charge de l'actionnaire. *Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus.* »

Le ch. 3 est complété comme suit :

« 3. [...] Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus. »

k. Rémunérations et frais accessoires à la charge du compartiment (V, §19)

Le ch. 1 est modifié comme suit :

« 1. [...] une commission annuelle *de 1.0%* au maximum de la fortune brute totale [...] . Le montant final de la commission annuelle est déterminé sur la base de la fortune brute totale du compartiment au 31 décembre (commission de gestion) [...] . Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel *et semestriel*. »

Le ch. 2 est modifié comme suit :

« 2. [...] la banque dépositaire impute le compartiment d'une commission annuelle maximale de 0.05% de la fortune nette [...] »

Le ch. 3 est complété comme suit :

« 3. [...] Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel. »

Le ch. 4 est complété comme suit :

« 4. h) les frais d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriel ; [...].

n) les frais/commissions en relation avec la cotation du compartiment, y compris les frais de teneur de marché dans le cadre ou en dehors d'une cotation. »

Le ch. 10 est complété comme suit :

« 10. La SICAV immobilière peut, conformément aux dispositions énoncées dans le prospectus, [...].

l. Reddition des comptes (VI, §20)

Le ch. 3 est modifié comme suit :

« 3. La SICAV immobilière publie un rapport annuel *audité* de la SICAV immobilière, respectivement des compartiments dans un délai de quatre mois à compter de la fin de l'exercice comptable. »

Le ch. 4 a été ajouté comme suit :

« 4. La SICAV immobilière publie un rapport semestriel non audité dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable. »

m. Publications et communications de la SICAV immobilière (VIII, §23)

Le ch. 1 est complété comme suit :

« 1. L'organe de publication de la SICAV immobilière est le média imprimé ou électronique mentionné dans le *Prospectus*. Le changement d'un organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication. »

Le ch. 4 est complété comme suit :

« 4. Les statuts, le règlement de placement, le prospectus, la feuille d'information de base, le rapport annuel *et semestriel* de la SICAV immobilière peuvent être obtenus gratuitement auprès de la SICAV immobilière et de tous les distributeurs désignés par celle-ci. »

n. Transformation de la forme juridique (VIII, §25)

Le § 25 suivant a été ajouté :

« 1. La SICAV immobilière peut transformer des compartiments investisseurs en fonds contractuel de droit suisse, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des compartiment(s) transformé(s) sont transférés au fonds contractuel à la date de la transformation. Les actionnaires du compartiment transformé reçoivent des parts du fonds contractuel d'une valeur correspondante. À la date de la transformation, le compartiment transformé est dissout sans liquidation et le contrat de fonds du fonds contractuel s'applique aux actionnaires du compartiment transformé qui deviennent porteurs de parts du fonds contractuel.

2. Un compartiment ne peut être transformé en fonds de placement contractuel uniquement si :

a. le règlement de placement de la SICAV le prévoit et le contrat de fonds le mentionne expressément ;

b. Le compartiment et le fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds ;

c. Le règlement de placement de la SICAV et le contrat de fonds concordent quant aux dispositions suivantes :

- la politique de placement (dont les liquidités), les techniques de placement (les prêts de valeurs mobilières, les opérations de prise et de mise en pension, les instruments financiers dérivés), les emprunts et octrois de crédit, la mise en gage de la fortune des placements collectifs, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, le type de placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/actions ainsi que le calcul de la valeur nette d'inventaire,
- l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits,
- l'utilisation du résultat et la reddition de compte,
- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds respectivement de la SICAV, des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
- les conditions d'émission et de rachat,
- la durée du contrat, respectivement de la SICAV,
- l'organe de publication.

d. l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport de transformation et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;

e. Il n'en résulte aucun frais ni pour la SICAV respectivement le fonds ni pour les actionnaires respectivement les investisseurs.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que la transformation prendra plus d'un jour.

4. Avant de soumettre la transformation et les modifications du règlement de placement à l'assemblée générale, la SICAV immobilière présente les modifications prévues du règlement de placement ainsi que la transformation envisagée à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs concernés et sur les éventuelles différences existant entre le compartiment de la SICAV transformé et le fonds contractuel, sur le calcul du rapport de transformation, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les placements collectifs, ainsi que la prise de position de la société d'audit de la société.

5. Une fois l'accord de principe obtenu de l'autorité de surveillance, la SICAV immobilière soumet les modifications du règlement de placement selon le § 23, ch. 2 ainsi que la transformation et la date prévue conjointement avec le plan de transformation à l'assemblée générale de la SICAV immobilière au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée.

6. La société d'audit de la SICAV immobilière ou du fonds de placement (si différente) vérifie immédiatement le déroulement correct de la transformation et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la SICAV immobilière, à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.

7. La SICAV immobilière annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement de la transformation, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport de transformation dans l'organe de publication des fonds participants, soit dans l'organe de publication de la SICAV et du fonds contractuel.

8. La SICAV immobilière, respectivement la direction du fonds, mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel de la SICAV immobilière, respectivement du fonds contractuel, et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. »

o. Responsabilité (XI, §28)

Le § 28 a été complété comme suit :

« [...] Le compartiment entrepreneurs répond de tous les engagements de la SICAV immobilière ainsi que subsidiairement des engagements de tous les compartiments (art. 36 al. 2 des statuts de la SICAV immobilière). »

p. ANNEXE

L'Annexe au règlement de placement est supprimée et remplacée par le Prospectus.

Les statuts, le règlement de placement, le rapport annuel de la SICAV ainsi que les modifications des statuts dans leur intégralité peuvent être obtenus sur simple demande et gratuitement auprès de la SICAV, Chemin du Pierrier 1, 1815 Clarens.

Les comptes annuels, le rapport annuel du Conseil d'Administration et les rapports de l'organe de révision sont tenus à la disposition des actionnaires au siège de Comunus SICAV, chemin du Pierrier 1, 1815 Clarens. Chaque actionnaire peut demander qu'une copie de ces documents lui soit délivrée.

Clarens, le 1^{er} octobre 2025

Le Conseil d'Administration de Comunus SICAV