

COMUNUS SICAV - SWISS

Société d'investissement à capital variable, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – AVRIL 2026

Période de souscription :	du 16 au 27 mars 2026, 12h00	
Rapport de souscription :	8 anciennes actions (8 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) action(s)	
Nombre d'actions à émettre	462'205 au maximum	
Prix de souscription :	CHF 179.08 net par nouvelle action	
Libération :	2 avril 2026	
SICAV :	Comunus SICAV, Vevey	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Actions :	20 060 091 / CH0200600911 / CMUS
	Droits de souscription :	153 826 977 / CH1538269775 / CMUS1

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	Libération	5
4.8	Restrictions de vente	5
4.9	Livraison des titres	6
4.10	Jouissance	6
4.11	Négoce des actions	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE COMPARTIMENT 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 compartiment Comunus SICAV - Swiss	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	8
7.	CONTACTS	8
	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 compartiment Comunus SICAV - Swiss, société d'investissement à capital variable de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « CMUS ») 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 direction de fonds 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 direction de fonds. 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 du compartiment CMUS. 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 le compartiment CMUS 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 direction de fonds 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 compartiment CMUS doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds 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 compartiment CMUS, 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 compartiment CMUS et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (disponible sur le site internet <https://www.swissbanking.ch>)

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 du compartiment CMUS dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du compartiment CMUS 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 du compartiment CMUS peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds 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 CMUS units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the CMUS units, the offer or otherwise to permit the public offering of the CMUS units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of CMUS units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

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

The CMUS subfund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Komunus 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 CMUS subfund 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 CMUS subfund 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 CMUS subfund 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 Vevey, a décidé de procéder pour son compartiment investisseur Comunus SICAV - Swiss (ci-après "CMUS") à l'émission « best effort » de

462'205 actions CMUS 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 16 au 27 mars 2026, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

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

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 462'205 actions.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 179.08** net par nouvelle action CMUS.

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 du Comunus SICAV) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 31 décembre 2025 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 décembre 2025. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 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 31 décembre 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital et après déduction du dividende qui sera payé le 2 avril 2026 (date ex : 12 mars 2026). Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du règlement de placement.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au 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. Pour l'exercice du droit de souscription, les investisseurs doivent se conformer aux instructions de leur banque.

4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 16 au 25 mars 2026.

4.7 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 2 avril 2026.

4.8 Restrictions de vente

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

4.9 Livraison des titres

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

4.10 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1^{er} janvier 2026, pour l'exercice comptable 2026 qui clôture le 31 décembre 2026.

4.11 Négocier des actions

Les nouvelles actions seront cotées dès le 2 avril 2026 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 20 060 091. La valeur des actions est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE COMPARTIMENT COMUNUS SICAV - SWISS

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission est destiné à financer les acquisitions sécurisées de 7 nouveaux objets principalement résidentiels situés pour la plupart dans l'arc lémanique ainsi qu'à 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 Comunos SICAV - Swiss

Au terme du bouclage annuel au 31 décembre 2025, le compartiment Swiss peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	659 107 426
Fortune brute totale	948 717 977
VNI par action	178.25
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	4.90
Gain en capital distribué de l'exercice	1.10
TER (GAV)	0.70%
TER (MV)	-
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	2.73%
Nombre d'immeubles	71
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1.74%
Taux d'endettement	27.51%
Rendement de placement	3.52%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2025)	4.91

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

Année d'exercice	Revenus (CHF)	Gain en capital (CHF)	Total distribué (CHF)
31.12.2025	4.90	1.10	6.00
31.12.2024	4.50	1.50	6.00
31.12.2023	4.35	1.65	6.00

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

Année d'exercice	CHF
31.12.2025	178.25
31.12.2024	178.00
31.12.2023	181.50

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Année d'exercice	Nombre d'actions émises durant l'exercice	Actions en circulation
19.12.2025	168074	3 697 641
06.10.2025	98 482	3 529 567
03.10.2025	381 231	3 431 085
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

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats à terme en 2025 et transférés depuis le 31 décembre 2025 :

canton	adresse	lieu
FR	Rue de l'Industrie 10	Fribourg
VD	Rue des Alpes 49-51-Industrie 23	Crissier
VD	Ruelle du Lac 2	Vevey
GE	Chemin Nant-de-Crève-Cœur 16	Versoix
VD	Avenue de Morges 27	Lausanne
VD	Route de la Croix-Blanche 32	Epalinges

Liste des ventes depuis le 31 décembre 2025 :

canton	adresse	lieu
VD	Avenue Mont d'Or 33, Lot n°8	Lausanne
VD	Avenue d'Echallens 56, Lausanne – Lots n° 3, 5, 15, 17,18, 21, 23, 26, 28, 29	Lausanne
VD	Av. du Léman 23 – Lots N°1, 18, 19 & 3 place de parc	Lausanne

5.8 Perspectives du compartiment Comunos SICAV - Swiss

Comunos 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 9) le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés (en français).

Le rapport annuel au 31 décembre 2025 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

SICAV

Adresse postale :	Comunus SICAV, Rue de Lausanne 1, 1800 Vevey
Téléphone :	+41 (0)21 925 07 10
Email :	info@comunus.ch
Internet :	www.comunus.ch

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 :	immo.desk@bcv.ch

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 compartiment Comunus SICAV - Swiss n'est intervenu.

Vevey, 9 mars 2026

La SICAV
COMUNUS SICAV

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE