

COMUNUS SICAV - SWISS

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER AKTIEN – APRIL 2026

Zeichnungsfrist:	vom 16. bis zum 27 März 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	8 bisheriger Aktie(n) (8 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie des Comunus SICAV - Swiss	
Anzahl der zu emittierenden Aktien	Maximal 462 205	
Zeichnungspreis:	CHF 179.08 netto pro neuer Aktie	
Liberierung:	2. April 2026	
SICAV:	Comunus SICAV, Vevey	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN: / Symbol:	Anteile:	20 060 091 / CH0200600911 / CMUS
	Bezugsrechte:	153 826 977 / CH1538269775 / CMUS1

SICAV:

comunus

Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Aktien	5
4.2	Zeichnungsfrist	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel	5
4.7	Liberierungsdatum	5
4.8	Verkaufsrestriktionen	5
4.9	Verbriefung	6
4.10	Dividendenberechtigung	6
4.11	Handel der Aktien	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM COMUNUS SICAV - SWISS	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	Comunus SICAV - Swiss	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	6
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	7
5.8	Aussichten des Comunus SICAV - Swiss	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	8
7.	KONTAKT	8
	SICAV 8	
	Depotbank	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Teilvermögen Comunus SICAV - Swiss, einen Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, (nachfolgend: «CMUS»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Teilvermögen CMUS. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Teilvermögen CMUS tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Teilvermögen CMUS zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, CMUS-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der CMUS-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen verfügbar unter : <https://www.swissbanking.ch>)

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für CMUS-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien des Teilvermögens CMUS in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von CMUS-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

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 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 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 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. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Comunus SICAV in Vevey beschloss für das Teilvermögen Comunus SICAV - Swiss (nachfolgend: «CMUS») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 462 205 CMUS-Aktien.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktionärinnen und Aktionären zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 16. bis zum 27. März 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

8 bisheriger CMUS-Aktie (8 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuer CMUS-Aktien.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 1 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 179.08** netto pro neuer CMUS-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Anlagereglements des Comunus SICAV), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. Dezember 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. Dezember 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. Dezember 2025 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden, und unter Abzug der Dividende, die am 2. April 2026 ausgeschüttet wird (Ex Datum : 12. März 2026). Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglements ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechte werden vom 16. bis zum 25. März 2026 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktie erfolgt am 2. April 2026.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der CMUS-Aktien in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. Januar 2026 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026, das am 31. Dezember 2026 endet.

4.11 Handel der Aktien

Die neuen Aktien werden am 2. April 2026 unter der Valorennummer 20 060 091 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Aktien schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM COMUNUS SICAV - SWISS

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös aus der Emission soll zur Finanzierung des gesicherten Erwerbs von sieben neuen Wohnimmobilien, die sich hauptsächlich in der Genferseeregion befinden, sowie zur Verringerung der Verschuldungsquote verwendet werden.

5.2 Zielmarkt

Der Immobilienmarkt in der Genferseeregion mit dem Ziel, in gemischt genutzte und Wohnimmobilien mit Renovierungspotenzial sowie in Umbau- und Neubauprojekte in der Genferseeregion zu investieren.

5.3 Comunus SICAV - Swiss

Am 31. Dezember 2026 hatte der Comunus SICAV - Swiss seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	659 107 426
Bruttofondsvermögen	948 717 977
NIW pro Aktie	178.25
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	4.90
Kapitalgewinnausschüttung	1.10
TER (GAV)	0.70%
TER (MV)	-
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	2.73%
Anzahl Liegenschaften	71
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	27.51%
Verschuldungsquote	1.74%
Anlagerendite	3.52%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2025)	4.91

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

Geschäftsjahr	Nettoertrag (CHF)	Kapitalgewinn (CHF)	Total ausgeschüttet (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 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

Geschäftsjahr	CHF
31.12.2025	178.25
31.12.2024	178.00
31.12.2023	181.50

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Geschäftsjahr	Anzahl der während des Geschäftsjahres ausgegebenen Aktien	Anzahl Aktien im Umlauf
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 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Terminkäufe im Jahr 2025, die seit dem 31.12.2025 übertragen wurden :

Kanton	Adresse	Ort
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 der Immobilienverkäufe seit dem 31. Dezember 2025:

Kanton	Adresse	Ort
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, 28, 29	Lausanne
VD	Av. du Léman 23 – Lots N°1, 18, 19 & 3 place de parc	Lausanne

5.8 Aussichten des Comunus SICAV - Swiss

Comunus SICAV strebt durch ein dynamisches Portfoliomanagement eine nachhaltige Wertschöpfung an. Die regelmässigen Ertragssteigerungen stammen hauptsächlich aus den Anlagen in Wohnliegenschaften und gemischt genutzten Liegenschaften in urbanen Zentren, die jeweils bei Mieterwechsel renoviert werden, sowie aus dem Verkauf von umgebauten oder baulich verbesserten Liegenschaften, mit dem Kapitalgewinne für die Aktionäre generiert werden.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den Prospekt mit integrierten Anlagereglement und Statuten (auf Französisch).

Der Jahresbericht per 31. Dezember 2025 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

SICAV

Adresse:	Comunus SICAV, Rue de Lausanne 1, 1800 Vevey
Telefon:	+41 (0)21 925 07 10
E-Mail:	info@comunus.ch
Website:	www.comunus.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Comunus SICAV übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Comunus SICAV - Swiss wesentlich verändern könnte.

Vevey, 9. März 2026

SICAV
COMUNUS SICAV

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE