

Cronos Immo Fund (no valeur CH0324608568)

Cronos Immo Fund, fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

UNIQUE PUBLICATION

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC)

Cronos Finance SA, en qualité de direction de fonds et Banque Cantonale Vaudoise Lausanne en tant que banque dépositaire, souhaitent informer les investisseurs de plusieurs modifications du prospectus et du contrat de fonds, à savoir :

Modifications du prospectus (1^{ère} partie)

1.9.3 Politique en matière de durabilité

Ce paragraphe remplace l'ancien chiffre 1.9.3. Ci-après les nouveaux textes :

Objectifs de durabilité et stratégie

La direction de fonds applique une politique de placement basée sur une approche d'intégration de facteurs durables, prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, notamment en ce qui concerne la préservation des ressources et la protection du climat. Cette approche vise à harmoniser les indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour améliorer la durabilité du fonds.

La politique d'intégration des critères ESG implique la prise en compte des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les processus liés à la construction, à l'acquisition et à l'exploitation d'un immeuble. Pour ce faire, la direction intègre systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel, en visant à optimiser les consommations énergétiques des immeubles existants en fonction des critères propres à chaque immeuble.

Lors du processus d'acquisition, la direction de fonds analyse les aspects de durabilité de l'immeuble, permettant ainsi de déterminer si des potentiels d'amélioration énergétique sont possibles en tenant compte du prix de l'immeuble proposé.

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie), qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments, afin d'obtenir une construction efficace sur le plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences sur le plan énergétique.

Dès qu'un immeuble fait partie de l'actif du fonds, il est confié à un prestataire externe spécialisé dans l'audit et la planification des rénovations énergétiques. L'immeuble est intégré au portefeuille du fonds et fait alors l'objet de la récolte de données de consommation énergétique, d'une analyse et d'un suivi. A partir de ces données, notre prestataire spécialisé émet annuellement un rapport de surveillance énergétique du fonds, basé sur les consommations et les caractéristiques de chaque immeuble. Ainsi, la direction de fonds peut avoir une vision précise de l'état de notre parc au niveau énergétique.

Les données réelles suivantes sont collectées :

- Emission de CO₂ (kg CO₂ /m²)
- Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m²)
- Consommation électrique (kWh/m²)
- Consommation d'eau (m³/m²)

La méthode d'évaluation des critères de durabilité repose sur les mesures effectuées par la société Sigma-Terre SA,

dont le site internet est www.signa-terre.ch, une société externe indépendante spécialisée dans l'analyse qualitative et quantitative des indicateurs de durabilité, notamment les émissions de CO₂. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction du fonds effectue des contrôles de vraisemblance sur les données collectées. Ce rapport de surveillance énergétique permet également à notre prestataire de remplir son mandat, qui consiste à proposer une planification à long terme des travaux visant à atteindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050 fixé par la Confédération en 2019. Sur cette base, les équipes de spécialistes de Cronos Finance SA adaptent leur planification des travaux en fonction des nécessités et des moyens financiers à disposition. La version finale de la planification des travaux permet d'avoir une idée des réalisations à long terme, principalement en matière de réduction des émissions de CO₂ et de l'intensité énergétique.

Les équipes de Cronos Finance SA présentent chaque année un rapport de durabilité intégré au rapport annuel du fonds.

Le rapport sur la durabilité du Cronos Immo Fund est disponible sur la page Internet de la société Cronos Finance SA : <https://www.cronosfinance.ch/ESG>.

Ce rapport peut également être obtenu auprès de la direction de fonds sur demande.

Ce rapport de durabilité traitera notamment des sujets suivants :

- les indices environnementaux selon la directive AMAS, calculés par notre prestataire externe sur la base des relevés effectués sur chaque immeuble. Les indicateurs clés objet de cette directive sont les suivants :
 - Taux de couverture
 - Mix énergétique (fossile/non fossile)
 - Consommation d'énergie en (kWh)
 - Intensité énergétique (en kWh par m²)
 - Emissions de gaz à effet de serre (en tonnes de CO₂)
 - Intensité des émissions de gaz à effet de serre (en kg de CO₂ par m²)

Selon les exigences de reporting, les deux derniers indicateurs, relatifs aux émissions de gaz à effet de serre, sont répartis et présentés selon les scopes d'émission 1 et 2, comme préconisé et reconnu par le Greenhouse Gas Protocol (GHGP).

- les chiffres ayant trait à la consommation d'eau, à la consommation d'électricité et à la consommation thermique, calculés par notre prestataire externe sur la base des relevés effectués sur chaque immeuble ;
- les indications relatives à la mise en œuvre de la politique ESG du fonds ;
- la fixation et le suivi d'objectifs chiffrés. La direction s'est fixé les objectifs suivants :
 - o une réduction de 40% des émissions de CO₂ (kg d'éq. CO₂/m² de SRE/an) d'ici 2030 (par rapport à 2023) et ensuite atteindre les objectifs de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.
 - o un taux de couverture de 90% en 2030 pour ce qui concerne les chiffres de consommation d'énergie et d'émission de CO₂
- les réalisations et les projets dont le but est d'améliorer de manière graduelle les aspects ESG du fonds. Afin d'y parvenir, le gestionnaire a l'intention d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment par des assainissements de façades, l'installation de panneaux photovoltaïques et le remplacement graduel des chauffages à mazout et à gaz par l'utilisation de sources de chaleur naturelles et renouvelables.
- les affiliations du fonds à des organismes ayant trait à la durabilité (par ex. UNPRI), et les résultats y relatifs ;
- toute autre communication ayant trait à la durabilité.

De plus, l'inventaire des immeubles présenté dans le rapport annuel inclura, si les données disponibles le permettent, des indications pour chaque immeuble concernant sa consommation de CO₂, son IDC, les étiquettes correspondantes et l'énergie utilisée pour son chauffage.

Les indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés annuellement par le prestataire externe. Ils servent à suivre l'évolution dans le temps des mesures d'amélioration de consommation énergétique mises en œuvre.

Ces indicateurs sont revus par la direction de fonds, puis publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers.

1.9.4 Utilisation de dérivés

Nouvelle numérotation du paragraphe 1.9.3 qui reste inchangé.

1.14 Les risques essentiels

Inclusion en fin de paragraphe des risques relatifs à la transition énergétique et aux changements climatiques :
[...]

- *Les risques de « transition énergétique », découlant de décisions politiques contraignantes en matière climatique, qui peuvent influencer les charges liées aux immeubles et peser sur les valorisations de ces derniers.*
- *Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles causés par des changements climatiques (tels que les inondations, la hausse des températures, les glissements de terrain, les tremblements de terre) qui peuvent mener à la destruction d'immeubles et des déplacements de la population dans et hors de la zone d'investissement.*

1.16 Gestion du risque de durabilité

Nouveau paragraphe relatif au risque de durabilité :

La direction de fonds intègre et gère les risques liés à la durabilité dans le cadre de la gestion du fonds, à savoir :

- *Les risques de « transition énergétique » découlant de décisions politiques en matière climatique sont gérés par le biais d'une stratégie intégrant des aspects de durabilité visant à améliorer la durabilité des actifs du fonds dans le processus décisionnel d'acquisition, de vente ou de rénovation d'immeubles.*
- *Les risques de « transition énergétique » sont également pris en compte dans la gestion courante des immeubles existants lors de l'analyse de la consommation énergétique des immeubles.*
- *Les risques induits par la politique de durabilité, caractérisés par le risque de dépendance vis-à-vis des sociétés tierces dans la mise en œuvre d'une politique sociale et responsable sont gérés par le biais de contrats établis avec les sociétés tierces et un suivi régulier des principaux délégataires.*
- *Les risques dits « physiques » sont évalués à l'acquisition, et en fonction de l'emplacement de l'objet, des mesures appropriées sont également prises, telles que des couvertures d'assurances spécifiques afin de réduire l'exposition de ces risques sur les immeubles détenus.*

Modifications du contrat de fonds (2^{ème} partie)

§ 8 Politique de placement

Adaptation du paragraphe avec prise en compte de la durabilité. Nouveaux chiffres 5 et 6 :

[...]

5. *La direction de fonds applique une politique de placement fondée sur l'intégration de facteurs durables à long terme, conformément à celle présentée au ch. 1.9.3 du prospectus.*

6. *Concrètement, cela implique que la direction de fonds s'engage à intégrer de manière systématique les facteurs environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion courante des immeubles et tout au long du processus décisionnel. Cette stratégie est revue périodiquement à l'échelle de chaque immeuble et a pour objectif de réduire l'intensité des émissions (en kg d'équivalent CO₂/m²) du portefeuille immobilier. Concrètement, cela implique de respecter des standards reconnus pour la construction de nouveaux bâtiments, de rendre les sources d'énergie plus écologiques (amélioration des systèmes de chauffage), de réduire la consommation d'énergie avec des isolations périphériques, d'optimiser l'utilisation de l'eau et de réduire les déchets.*

Conformément à l'art. 27 LPCC en relation avec l'art. 41 de l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) de capitaux, les investisseurs sont informés qu'ils peuvent, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la présente publication, formuler des objections à l'encontre des modifications mentionnées ci-dessus sous « Modifications du contrat de fonds (2^e partie) » auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne, ou demander le paiement de leurs parts en espèces dans le respect des délais contractuels ou réglementaires.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et 2bis en relation avec l'art. 35a al. 1 et 2 OPCC, les investisseurs sont informés que l'examen et la constatation de la conformité à la loi des modifications du contrat de fonds par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA ne s'étend qu'aux dispositions selon l'art. 35a al. 1 let. a-g LPCC.

Un exemplaire du prospectus avec contrat de fonds intégré modifié peut être obtenu gratuitement auprès de CRONOS FINANCE SA, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs

Pully le 23 septembre 2024

La direction :

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully
www.cronosfinance.ch

La Banque Dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne