

# CRONOS IMMO FUND

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers.

## EMISSION DE NOUVELLES PARTS – FEVRIER 2025

<b>Période de souscription :</b>	du 10 au 21 février 2025, 12h00	
<b>Rapport de souscription :</b>	11 anciennes parts (11 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part	
<b>Prix de souscription :</b>	<b>CHF 107.60</b> net par nouvelle part	
<b>Libération :</b>	28 février 2025	
<b>Direction de fonds :</b>	Cronos Finance SA, Pully	
<b>Banque dépositaire :</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Numéro de valeur/ISIN/Symbole :</b>	Parts :	32 460 856 / CH0324608568 / CIF
	Droits de souscription :	141 401 173 / CH1414011739 / CIF1

Direction de fonds :



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	Parts 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 parts.....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS CRONOS IMMO FUND.....	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible .....	6
5.3	Cronos immo Fund .....	6
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années .....	6
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années .....	6
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 Fonds Cronos Immo Fund .....	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES .....	7
7.	CONTACTS .....	8
	Direction de fonds .....	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 fonds Cronos Immo Fund, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « CIF ») 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 Fonds CIF. 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 fonds CIF 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 Fonds CIF 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 parts du fonds CIF, 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 parts du fonds CIF et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : [http://www.swissbanking.org/fr/shop\\_popup.htm?ID=11308](http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308)).

### 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 parts du Fonds CIF dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds CIF 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 parts du fonds CIF 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 CIF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the CIF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the CIF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of CIF 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 CIF Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Cronos Immo Fund 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 CIF Fund 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 CIF Fund 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 CIF Fund 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 Parts émises

Cronos Finance SA à Pully, agissant en tant que direction du Fonds Cronos Immo Fund (ci-après "CIF") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

**653'857 parts CIF au maximum**

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

### 4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 10 au 21 février 2025, 12h00.

### 4.3 Rapport de souscription

11 parts actuelles (11 droits de souscription) du fonds CIF donnent le droit de souscrire à 1 part nouvelle du fonds CIF.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 653'857 parts**.

### 4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 107.60** net par nouvelle **parts CIF**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par parts servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat de fonds du Cronos Immo Fund) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 30 septembre 2024 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 30 septembre 2024. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 septembre 2024, 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 30 septembre 2024, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital et, sous déduction, de la distribution de l'exercice 2023-2024 effectuée le 18 décembre 2024 (date ex). Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

### 4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

### 4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 10 au 19 février 2025.

### 4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 28 février 2025.

### 4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts CIF ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, au Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts 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 parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

#### 4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, pour l'exercice comptable 2024-2025 qui clôture le 30 septembre 2025.

#### 4.11 Négocier des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 28 février 2025 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 32 460 856. La valeur des parts 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 FONDS CRONOS IMMO FUND

#### 5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission sera utilisé principalement pour le financement de projets de constructions ainsi que pour la rénovation des immeubles anciens et le remboursement de dettes hypothécaires.

#### 5.2 Marché immobilier cible

Les investissements sont répartis dans des immeubles en propriété directe, bâtis ou à construire et situés en milieu urbain en Suisse romande principalement. Les cibles recherchées sont en premier lieu des immeubles d'habitation core et value added.

#### 5.3 Cronos immo Fund

Au terme du bouclage annuel au 30 septembre 2024, le fonds Cronos Immo Fund peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 731'430'064.27
Fortune brute totale	CHF 1'039'730'944.83
VNI par part	CHF 107.10
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	CHF 2.65
Distribution gain en capital	CHF 0.25
TER (GAV)	0.57%
TER (MV)	0.76%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	3.13%
Nombre d'immeubles	93
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	1.93%
Taux d'endettement	29.32%
Rendement de placement	3.18%
Valeur fiscale d'une part (31.12.2024)	CHF 0.12

#### 5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

CHF 3.00 au 30.09.2022

CHF 2.90 au 30.09.2023

CHF 2.90 au 30.09.2024

#### 5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

CHF 109.20 au 30.09.2022

CHF 106.70 au 30.09.2023

CHF 107.10 au 30.09.2024

## 5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Emission de 1'333'259 parts par apports en nature entre le 04.10.2021 et le 28.06.2022  
Emission de 489'289 parts à CHF 112.00 lors de l'augmentation de capital au 08.09.2022  
Emission de 79'751 parts par apports en nature le 09.09.2022  
Emission de 273'096 parts à CHF 113.00 lors de l'augmentation de capital au 16.12.2022  
Emission de 87'262 parts par apports en nature le 16.12.2022  
Emission de 291'114 parts à CHF 110.50 lors de l'augmentation de capital au 29.03.2023  
Emission de 57'028 parts par apports en nature le 29.03.2023  
Emission de 42'454 parts par apports en nature le 30.06.2023  
Emission de 62'369 parts par apports en nature le 01.11.2023  
Emission de 84'182 parts par apports en nature le 04.12.2023  
Emission de 423'962 parts à CHF 107.50 lors de l'augmentation de capital au 11.03.2024  
Emission de 45'800 parts par apports en nature le 15.08.2024  
Emission de 363'228 parts par apports en nature le 15.10.2024

## 5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

### Liste des achats depuis le 30 septembre 2024 :

VD	Rue du Sacre du Printemps 11	Clarens
VD	Route des Terreaux 8-10	Corsier-sur-Vevey
VD	Route Aloys-Fauquez 30	Lausanne
VD	Avenue Pierre-Maurice-Glayre 21	Lausanne
VD	Chemin des Ecoliers 1	Orbe
VD	Chemin des Ecoliers 7	Orbe
VD	Chemin de Fontadel 2	Prilly
VD	Rue du Midi 17	Renens
VD	Chemin de Bellevue 2-4	Rolle
FR	Steindleren 1-1a	Kerzers
FR	Route de la Glâne 19	Fribourg

### Liste des ventes depuis le 30 septembre 2024 :

FR	Route de la Condémine 5-5a	Romont
VS	Avenue Maurice Troillet 97-99	Sion
VD	Avenue de Sévery 5-7	Lausanne

## 5.8 Perspectives du Fonds Cronos Immo Fund

La direction du fonds désire poursuivre sa stratégie de construction et d'acquisition sélective d'immeubles résidentiels dans le strict respect de ses critères de localisation, d'état d'entretien et de rendement.

## 6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

**Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le contrat de fonds intégré (en français).**

Le rapport annuel au 30 septembre 2024 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

### Direction de fonds

Adresse postale :	Cronos Finance SA, Chemin de la Damataire 28, 1009 Pully
Téléphone :	+41 (0)21 331 28 11
Email :	<a href="mailto:adminimmo@cronosfinance.ch">adminimmo@cronosfinance.ch</a>
Internet :	<a href="http://www.cronosfinance.ch">www.cronosfinance.ch</a>

### 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 :	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## 8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Cronos Finance SA 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 fonds Cronos Immo Fund n'est intervenu.

Pully, le 30 janvier 2025

La direction de fonds  
**CRONOS FINANCE SA**

La Banque dépositaire  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**



## **CRONOS IMMO FUND**

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers »

### **Contrat de fonds**

Novembre 2024

#### **Direction**

Cronos Finance SA  
Chemin de la Damataire 28  
1009 Pully

#### **Banque dépositaire**

Banque Cantonale Vaudoise  
Place Saint-François 14  
1001 Lausanne

## TABLE DES MATIERES

	Page
<b>1<sup>ère</sup> partie : Prospectus</b>	<b>5 - 20</b>
1. Informations concernant le fonds immobilier	5
1.1. Indications générales concernant le fonds immobilier	5
1.1. Fondation du fonds immobilier	5
1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier	5
1.3. Exercice comptable	6
1.4. Société d'audit	6
1.5. Parts	6
1.6. Cotation et négoce	6
1.7. Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce	7
1.8. Affectation des résultats	7
1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier	8
1.9.1 Objectif de placement	8
1.9.2 Politique de placement	8
1.9.3 Politique de durabilité	8
1.9.4 Utilisation de dérivés	10
1.10 Valeur nette d'inventaire	11
1.11 Rémunérations et frais accessoires	11
1.11.1 Rémunération et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	11
1.11.2 Total Expense Ratio	11
1.11.3 Paiement de rétrocession et octroi de rabais	12
1.11.4 Rémunération et frais accessoires à la charge de l'investisseur	12
1.11.5 Accords de rétrocession de commission (« commission sharing agreements ») et commission en nature (« soft commissions »)	12
1.12 Consultation des rapport	13
1.13 Formue juridique	13
1.14 Les risques essentiels	13
1.15 Gestion du risque de liquidité	13
1.16 Gestion du risque de durabilité	14
2. Informations concernant la direction du fonds	14
2.1 Indications générales sur la direction	14
2.2 Autres indications sur la direction	14
2.3 Gestion et administration	15
2.4 Capital souscrit et libéré	15
2.5 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles	15
2.6 Exercice des droits attachées à la qualité de sociétaire ou de créancier	16
3. Informations sur la banque dépositaire	17
3.1 Indication générales sur la banque dépositaire	17
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire	17
4. Informations concernant les tiers	18
4.1 Services de paiement	18
4.2 Distributeurs	18
4.3 Experts chargés des estimations	18
5. Autres informations	18
5.1 Remarques utiles	18
5.2 Publications du fonds immobilier	18

---

5.3	Assurances des immeubles	19
5.4	Restrictions de vente	19
6.	Autres informations sur les placements	19
6.1	Résultats passés	19
6.2	Profil de l'investisseur classique	19
7.	Dispositions détaillées	20

<b>2<sup>ème</sup> partie : Contrat de fonds de placement</b>	<b>21 - 40</b>
I Bases	21
§1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire	
II Droits et obligations des parties contractantes	21
§2 Contrat de fonds de placement	
§3 Direction de fonds	
§4 Banque dépositaire	
§5 Investisseurs	
§6 Parts et classes de parts	
III Directives régissant la politique de placement	26
A Principes de placement	26
§7 Respects des directives de placement	
§8 Politique de placement	
§9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	
B Techniques et instruments de placement	28
§10 Prêt de valeurs mobilières	
§11 Opération de mise ou de prise en pension	
§12 Instruments financiers dérivés	
§13 Emprunts et octroi de crédits	
§14 Droits de gage sur immeubles	
C Restrictions de placement	29
§15 Répartition des risques et leurs limitations	
IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations	29
§16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	
§17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce	
V Rémunérations et frais accessoires	32
§18 Rémunération et frais accessoires à la charge de l'investisseur	
§19 Rémunération et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	
VI Reddition des comptes et audit	34
§20 Reddition des comptes	
§21 Audit	
VII Utilisation du résultat et distribution	35
§22	
VIII Publications du fonds immobilier	36
§23	
IX Restructuration et dissolution	36
§24 Regroupement	
§25 Transformation de la forme juridique	
§26 Durée et dissolution du fonds immobilier	
X Modification du contrat de fonds de placement	40
§27	
XI Droit applicable et for	40
§28	

## **1ère Partie : Prospectus**

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

### **1. Informations concernant le fonds immobilier**

#### **1.1. Fondation du fonds immobilier en Suisse**

Le contrat de fonds du Cronos Immo Fund a été établi par Cronos Finance SA en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 29 avril 2016.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

#### **1.2. Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier**

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

*Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être*

*partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.*

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

***L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.***

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

#### FATCA

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed-Compliant FFI that is a Qualified Collective Investment Vehicle ».

### **1.3 Exercice comptable**

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre.

### **1.4 Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

### **1.5 Parts**

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. Les fractions de parts ne sont pas admises. Les indications relatives aux parts, notamment à la nature du droit lié à la part est définie au §17 du contrat de fonds.

### **1.6 Cotation et négoce**

Le fonds est coté à la SIX Swiss Exchange depuis le 20.09.22

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Julius Baer & Cie SA .

La direction de fonds a confié cette activité de teneur de marché à la Banque Julius Baer & Cie SA sans toutefois accorder à cette dernière une exclusivité. La direction de fonds est libre de conclure d'autres conventions avec d'autres banques ou négociants en valeurs mobilières. Les modalités relatives à cette activité sont réglées dans une convention spécifique entre la direction de fonds et Julius Baer & Cie SA dans le respect des dispositions légales applicables.

*Valeur des parts*

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la valeur de marché des parts peut être différente de la valeur nette des parts calculée et publiées une fois par année. L'évolution du cours des parts ne correspond pas forcément à l'évolution effective de la VNI car l'évolution du prix du marché reflète généralement l'évolution générale des marchés de capitaux et des marchés immobiliers et non pas l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds.

**1.7 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce**

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches à l'exception des apports en nature (§17 ch. 1 ss) . La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds ). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (pour les produits investissant à l'international, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable) (voir § 5 ch. 4 contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majoré des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 1.11 du prospectus ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 1.11 du prospectus ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.10.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

**1.8 Affectation des résultats**

Distribution annuelle des produits dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.

## **1.9 Objectif et politique de placement du fonds immobilier**

### **1.9.1 Objectif de placement**

L'objectif de Cronos Immo Fund consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique.

Afin d'atteindre son objectif, le Cronos Immo Fund investit principalement dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels et dans une moindre mesure dans des immeubles commerciaux en Suisse Romande et peut mettre en place des projets de constructions.

Le Cronos Immo Fund ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés, n'effectue pas d'opérations de prise en pension ou de prêts de valeurs mobilières.

### **1.9.2 Politique de placement**

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles en Suisse Romande (cantons de : GE, VD, NE, VS, JU, FR et BE) et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds. Le fonds détient des immeubles en propriété directe.

Le Cronos Immo Fund est autorisé à investir dans :

- des maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- des propriétés par étage ;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- des immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes) ;
- des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;

### **1.9.3 Politique en matière de durabilité**

#### **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 d'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 CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>)
- Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m<sup>2</sup>)
- Consommation électrique (kWh/m<sup>2</sup>)
- Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

La méthode d'évaluation des critères de durabilité repose sur les mesures effectuées par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est [www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch), une société externe indépendante spécialisée dans l'analyse qualitative et quantitative des indicateurs de durabilité, notamment les émissions de CO<sub>2</sub>. 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 CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup>)
  - Emissions de gaz à effet de serre (en tonnes de CO<sub>2</sub>)
  - Intensité des émissions de gaz à effet de serre (en kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>)

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 :
  - une réduction de 40% des émissions de CO<sub>2</sub> (kg d'éq. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE/an) d'ici 2030 (par rapport à 2023) et ensuite atteindre les objectifs de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.
  - un taux de couverture de 90% en 2030 pour ce qui concerne les chiffres de consommation d'énergie et d'émission de CO<sub>2</sub>
- 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 CO<sub>2</sub>, 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

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

## 1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0.10.

## 1.11 Rémunérations et frais accessoires

### 1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds au maximum 1,00% par an  
(calculée sur la valeur nette d'inventaire), versée trimestriellement

La commission est affectée à la direction de fonds immobilier, la gestion de fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au chiffre 1.11.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire au maximum 0,05% par an  
(calculée sur la valeur nette d'inventaire) versée trimestriellement

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution 0,50%  
sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans les rapports annuel et semestriel.

### 1.11.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER<sub>REF GAV</sub>) s'élevait en

2020 :	0.70%
2021 :	0.67%
2022 :	0.58%
2023 :	0.63%

### 1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent sur demande les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

### 1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
--	---

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	au maximum 5,00% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
---	--

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 ch. 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire

- au maximum 1,00% sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises

Déduction de la valeur d'inventaire

- au maximum 2,00% sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises

### 1.11.5 Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des « soft commissions ».

### 1.12 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

### 1.13 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

### 1.14 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans :

- La volatilité des marchés financiers qui peuvent impacter à la baisse le prix de la part du fonds en bourse.
- Les risques de perte lié à l'évolution du prix de la part en bourse.
- La dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle dont par exemple un ralentissement de l'économie qui peut impacter à la hausse le taux de vacance.
- Les changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, une offre plus élevée peut engendrer une baisse des prix.
- La liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, dans ce cadre la vente d'un immeuble peut prendre du temps.
- La variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, une hausse des taux aura un impact négatif sur la valorisation des immeubles du fonds.
- L'évaluation subjective des immeubles dont l'état et la qualité du lieu de situation peuvent différer d'un expert à un autre.
- Les risques inhérents à la construction de bâtiments qui dépendent des prix des matières premières, de la solvabilité des sociétés mandatées et de la qualité de ces dernières.
- Les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres) qui ne sont pas toujours visibles lors de l'acquisition d'un immeuble.
- L'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts.
- 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.

### 1.15 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au minimum tous les trimestres selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

- 1) Risque de rachats

- Mesures : Contacts réguliers avec les investisseurs et suivi des annonces de rachats à la date du bouclage
  - Mesures : selon le § 5 chiffre 5 du contrat de fonds, les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois
- 2) Risque de ne pas pouvoir faire face aux engagements
- Mesures : Suivi par un tableau des liquidités avec prise en compte des engagements à venir (décaissements en lien avec les constructions, acquisition à terme, paiement des diverses commissions, dividendes, travaux rénovations/entretiens prévus)
  - Mesures : Dans le cadre de la gestion courante, la direction de fonds conserve une marge d'endettement lui permettant de faire face aux risques de liquidités.

### 1.16 Gestion du 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.

## 2. Informations concernant la direction du fonds

### 2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Cronos Finance SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2010 en tant que société anonyme avec siège à Pully.

### 2.2 Autres indications sur la direction

Cronos Finance SA, administre en tant que direction de fonds 1 placement collectif de capitaux immobilier dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 31 mars 2024 à CHF 713'626'822.-. La société gère également deux placements collectifs (un suisse et un luxembourgeois) ainsi que des mandats de gestion pour un total de CHF 387'018'011.- au 30.06.2024.

La direction de fonds fournit notamment les prestations suivantes :

- a. la gestion individuelle de différents portefeuilles ;
- b. le conseil en investissement ;
- c. la garde et l'administration technique de placement collectifs.

### 2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de Cronos Finance SA se compose de la manière suivante :

- Madame Barbara Progin, Présidente  
Experte indépendante en matière immobilière
- Madame Géraldine Badel Poitras, Vice-présidente  
Avocate-associée au sein du cabinet Gillioz Dorsaz & Associés à Genève
- Monsieur Richard Pochon, Administrateur  
Fiscaliste-associé au sein de Léman Cabinet Fiscal SA
- Monsieur Pascal Roux, Administrateur-délégué  
Associé fondateur de Cronos Finance SA
- Monsieur Benjamin Devaux, Administrateur  
Gérant de portefeuille, associé chez Primestone Capital

La direction générale de Cronos Finance SA est composée de :

- Monsieur Pascal Roux
- Monsieur Claudio Müller
- Monsieur Serge Pichard
- Monsieur Olivier Juillard

Monsieur Hervé Mützenberg, directeur, est en charge de la gestion (prospection et acquisition) pour le fonds immobilier Cronos Immo Fund.

#### **Cronos Finance SA**

Ch. de la Damataire 28  
1009 Pully  
[www.cronosfinance.ch](http://www.cronosfinance.ch)

### 2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève le 31/03/2022 à CHF 1'000'000.- Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré. Le capital social est directement détenu à 100% par M. Pascal Roux.

### 2.5 Délégation des décisions de placement et autres tâches partielles

Les décisions de placement du fonds immobilier ne sont pas déléguées. La gestion du fonds immobilier est effectuée à l'interne par Cronos Finance SA à Pully. L'entreprise est une société de gestion de fortune soumise à ce titre en Suisse à une surveillance de la FINMA.

Cronos Finance SA dispose d'une longue expérience dans la gestion de placement collectifs mobiliers et immobilières depuis 2010 pour les valeurs mobilières et 2016 pour les valeurs immobilières.

Les autres tâches partielles suivantes sont déléguées :

- la gestion locative, administrative et technique qui inclut la location, l'administration des immeubles, les baux ainsi que la gestion technique des immeubles
- la gestion comptable des immeubles du fonds qui comprend l'établissement et la tenue des comptes d'exploitation des immeubles.

Les tâches mentionnées ci-dessus sont déléguées par la direction de fonds à :

- |                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| • Bernard NICOD SA              | Lausanne  |
| • COGESTIM SA                   | Lausanne  |
| • COMPTOIR IMMOBILIER SA        | Genève    |
| • De Rham SA                    | Lausanne  |
| • DBS Holding S.A.              | Carouge   |
| • Gérances Foncières S.A.       | Fribourg  |
| • Régie Duboux SA               | Lausanne  |
| • Régie Immobilière Jouval S.A. | Neuchâtel |
| • Publiaz Immobilier SA         | Renens    |
| • Société Privée de Gérance SA  | Genève    |
| • MyHome Immobilier JCM SA      | Prilly    |
| • GRIBI Bewirtschaftung AG      | Bâle      |

La gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles peuvent être délégués à des régies présentant toutes les qualités requises.

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation peuvent être déléguées à des sociétés présentant toutes les qualités requises dans le cadre de mandats spécifiques.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre la direction de fonds et les délégataires.

## **2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier**

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du



gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

### **3. Informations sur la banque dépositaire**

#### **3.1 Indications générales sur la banque dépositaire**

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à 3'855 millions le 31.12.2023.

#### **3.2 Autres indications sur la banque dépositaire**

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

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.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

## 4. Informations concernant les tiers

### 4.1. Services de paiement

Les services de paiement sont : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

### 4.2. Distributeurs

La direction n'a pas mandaté de tiers pour l'activité de distribution du fonds immobilier.

### 4.3. Experts chargés des estimations

La direction de fonds a mandaté les sociétés :

- CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA, à Zurich, dont les personnes responsables sont Mme Roxane Montagner et M. Raphaël Bourquin,
- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA à Genève, dont les personnes responsables sont M. Olivia Siger et M. Stephan Allemann
- CBRE (Geneva) SA, à Genève, dont les personnes responsables sont Mme Laurence Corminboeuf et M. Sönke Thiedemann

avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations. Ces sociétés se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobilier de droit suisse. Les modalités précises d'exécution sont fixées dans des mandats conclus entre Cronos Finance SA et les sociétés respectives.

## 5. Autres informations

### 5.1. Remarques utiles

<i>Numéro de valeur</i>	32460856
<i>Numéro ISIN</i>	CH0324608568
<i>Unité de compte</i>	Le franc suisse (CHF).

### 5.2. Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds de placement immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet : [www.cronosfinance.ch](http://www.cronosfinance.ch).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Les publications de prix ont lieu quotidiennement sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). La direction du fonds peut, en outre, communiquer les prix dans des journaux ou d'autres médias électroniques.

Les VNI (valeur nette d'inventaire) sont publiées dans les rapports lors de chaque bouclage semestriel et annuel. Le prix d'émission est publié dans le prospectus d'émission lors de chaque augmentation de

capital, le prix de rachat est publié, le cas échéant, dans le rapport annuel. Le prix en bourse est disponible chaque jour sur le site de la SIX ( <https://www.six-group.com> ).

La VNI (valeur nette d'inventaire) est une valeur comptable à contrario du prix en bourse qui est une valeur de marché. Par définition leurs valeurs peuvent évoluer de manière différente.

### 5.3. Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont cependant pas couverts.

### 5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts de ce fonds dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds dans une juridiction dans laquelle une telle offre et/ou un tel appel d'offres seraient illégaux.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées aux États-Unis d'Amérique.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

## 6. Autres informations sur les placements

### 6.1 Résultats passés

Résultats passés du fonds immobilier :

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable	Parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions	Distribution résultat net par part	Distribution gain en capital par part	Distribution totale par part
30.09.2021	CHF 108.60	3'337'159	CHF 362.35	CHF 2.65	CHF 0.15	CHF 2.80
30.09.2022	CHF 109.20	5'461'935	CHF 596.27	CHF 2.80	CHF 0.20	CHF 3.00
30.09.2023	CHF 106.70	6'212'889	CHF 663.13	CHF 2.65	CHF 0.25	CHF 2.90

### 6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur

plusieurs immeubles.

## **7. Dispositions détaillées**

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

---

**2<sup>ème</sup> partie : Contrat de fonds de placement****I Bases****§ 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire ;**

1. Sous la dénomination Cronos Immo Fund, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Cronos Finance SA, Pully.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Place St-François 14, 1001 Lausanne.
4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds :
  - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
  - l'obligation d'émettre par tranches dans le cadre d'apports en nature.

**II Droits et obligations des parties contractantes****§ 2 Contrat de fonds de placement**

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

**§ 3 Direction de fonds**

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

#### **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
  - b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
  - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

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 explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi

et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

## **§ 5 Investisseurs**

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contrevaletur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction du fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.



6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds et/ou à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction de fonds et ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;
  - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing) ;
  - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

## § 6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la part de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.
6. La banque dépositaire et la direction de fonds doivent intimer aux investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe de parts la restitution de leurs parts dans les 30 jours civils au sens du § 17, de les transférer à une personne qui satisfait aux conditions citées ou de les échanger contre des parts d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette requête, la direction de fonds immobilier peut, en collaboration avec la banque dépositaire, effectuer un échange forcé dans une autre classe de parts ou, si cela se révèle irréalisable, un rachat forcé des parts concernées, au sens du § 5 ch. 7.

### **III Directives régissant la politique de placement**

#### **A Principes de placement**

##### **§ 7 Respect des directives de placement**

1. Dans les choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

##### **§ 8 Politique de placement**

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières principalement en Suisse Romande (cantons de : GE, VD, NE, VS, JU, FR et BE) et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds. Le fonds détient des immeubles en propriété directe.

L'objectif de Cronos Immo Fund consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique.

Afin d'atteindre son objectif, le Cronos Immo Fund investit principalement dans un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels et dans une moindre mesure dans des immeubles commerciaux en Suisse Romande et peut mettre en place des projets de construction.

Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble ;
- les constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) 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.

**§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme**

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

**B Techniques et instruments de placement****§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

1. La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

**§ 11 Opérations de mise et prise en pension**

1. La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

**§ 12 Instruments financiers dérivés**

1. La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

**§ 13 Emprunts et octroi de crédits**

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

**§ 14 Droits de gage sur immeubles**

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

## **C Restrictions de placement**

### **§ 15 Répartition des risques et leurs limitations**

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;
  - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
  - c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10%;
  - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25%;
  - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

## **IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations**

### **§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en franc suisse.
2. La direction de fonds fait examiner par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,10.

#### **§ 17 Émission et rachat des parts ainsi que négoce**

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches à l'exception des apports en nature (§17 ch. 8). Sauf dans ce cas, la direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
  - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. 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 direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds 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 fonds. Demeurent réservés les frais mentionnés au §19 ci-dessous.

La direction de fonds 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 ou rachetées. 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.

## **V Rémunérations et frais accessoires**

### **§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur**

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire.  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur, de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur.  
Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
3. Lors de l'émission et du rachat de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le rapport annuel.

### **§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis de la dernière valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,05% de la valeur nette d'inventaire qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis de la dernière valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour la garde des titres et des cédules hypothécaires non gagées, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
4. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.



- 
5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
6. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualités de placements physiques ;
  - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers ;
  - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
  - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
  - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
  - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction ;
  - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
  - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
  - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
  - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
  - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
7. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuels du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, droits de mutation, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
  - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
  - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
  - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
  - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
  - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;

- g) les frais en relation avec une éventuelle cotation du fonds immobilier et/ou l'intermédiation en-bourse et/ou un teneur de marché ;
8. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
  - b) Construction d'immeubles, et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction;
  - c) Rénovations d'immeubles, jusqu'à 15% maximum des coûts des rénovation pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet ;
  - d) Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.
9. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
10. Les frais mentionnés sous ch. 6 let. a, ch. 7 let. a et ch. 8 a à c, sont directement ajoutés à la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
11. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction a droit en vertu du § 19.
12. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.

## **VI Reddition des comptes et audit**

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur, conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

## § 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland. Un rapport succinct de la société d'audit sur les données du fonds immobilier paraît dans le rapport annuel :

- a) les comptes annuels, composés d'un compte de fortune ou du bilan et du compte de résultats ainsi que des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ;
- b) le nombre de parts émises et rachetées durant l'exercice ainsi que le nombre de parts en circulation à la fin de celui-ci ;
- c) l'inventaire de la fortune collective établi à sa valeur vénale ainsi que la valeur de chaque part calculée sur cette base (valeur nette d'inventaire) le dernier jour de l'exercice ;
- d) les principes applicables au calcul et à l'évaluation de la valeur nette d'inventaire ;
- e) une liste des achats et des ventes ;
- f) le nom ou la raison de commerce des personnes auxquelles des tâches sont déléguées ;
- g) des indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière ;
- h) résultat du placement collectif ouvert (performance), éventuellement comparé à des placements semblables (benchmark) ;
- i) les experts chargés des estimations ;
- j) les méthodes d'estimation ;
- k) les taux de capitalisation et d'escompte appliqués.

## VII Utilisation du résultat et des distributions

### § 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en franc suisse.

La direction de fonds peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
- le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité monétaire du fonds immobilier.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la

direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

## **VIII Publications du fonds immobilier**

### **§ 23**

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement à formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de communication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## **IX Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
  - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ;
    - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux ;

- 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, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs ;
  - les conditions de rachats ;
  - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 ch. 6 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

## § 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
  - a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
  - b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds ;
  - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
    - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
    - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
    - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
    - la nature, le montant et le mode de 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, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
    - les conditions d'émission et de rachat ;
    - la durée du contrat ou de la SICAV ;
    - l'organe de publication.
  - d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - e. Il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée 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 de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.

## **§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier**

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

**X Modification du contrat de fonds de placement****§ 27**

1. Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou la communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23 ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

**XI Droit applicable et for****§ 28 Droit applicable et for**

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 18 novembre 2024.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 18 novembre 2022.
5. À l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA vérifie uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al.1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

***Pully, le 18 novembre 2024***

***La direction du fonds***

**Cronos Finance SA**

***Lausanne, le 18 novembre 2024***

***La banque dépositaire***

**Banque Cantonale Vaudoise**