

Rapport annuel

Audit  au 30.09.2024



N  ISIN CH0324608568
Symbole SIX: CIF

CRONOS
IMMOFUND

Introduction



Impasse Verte 15, La Tour-de-Trême (Bulle/FR)

Sommaire



Bureaux de Cronos Finance SA à Pully (VD)

Introduction

Organisation	4
Description du fonds	5
Message du CEO	7
Le fonds en bref	8

Rapport de gestion 2023-2024

Rapport de gestion	11
--------------------	----

Durabilité

Rapport de durabilité	27
-----------------------	----

Présentation des comptes et données financières

Indications sur les affaires d'une importance particulière	39
Informations des trois derniers exercices	39
Compte de fortune	40
Compte de résultat	41
Inventaire des dettes	42
Remboursements de dettes durant l'exercice	44
Événements postérieurs à la date du bilan	44
Liste des achats et ventes	45
Annexes	46

Portefeuille des immeubles sous gestion

Composition du parc immobilier	51
Inventaire des immeubles sous gestion	52

Rapport de l'organe de révision

Rapport abrégé de la société d'audit	65
--------------------------------------	----

Mentions légales

Impressum et disclaimer	67
-------------------------	----



Organisation

ORGANIGRAMME

Direction de fonds

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully

Conseil d'administration de Cronos Finance SA

Barbara PROGIN, *présidente*

Géraldine BADEL POITRAS, *vice-présidente*

Pascal ROUX, *administrateur délégué*

Richard POCHON, *administrateur*

Benjamin DEVAUX, *administrateur*

Direction de Cronos Finance SA

Pascal ROUX, *CEO*

Hervé MÜTZENBERG, *directeur*

Philippe BONZON, *directeur*

Serge PICHARD, *directeur*

Christophe ZUCHUAT, *directeur*
Jusqu'au 30.11.2023

Olivier JUILLARD, *directeur*
Dès le 01.12.2023

Claudio MÜLLER, *directeur*

Responsables de département Cronos Immo Fund

Pascal ROUX, *CEO*

Hervé MÜTZENBERG, *directeur*
Fund Management

Olivier JUILLARD, *directeur*
Asset management
Dès le 01.12.2023

Claudio MÜLLER, *directeur*
Direction de fonds

Claude GINDROZ, *sous-directeur*
Analyses immobilières et financements

Florian DÉFAGO, *sous-directeur*
*Constructions, rénovations
et développements*
Dès le 01.10.2023

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genève

MANDATAIRES

Experts chargés des estimations

CIFI, Centre d'Information
et de Formation Immobilières SA, Zurich

Personnes responsables:

Roxane MONTAGNER

Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève

Personnes responsables:

Olivia SIGER

Stephan ALLEMANN

CBRE (Geneva) SA, Genève

Personnes responsables:

Laurence CORMINBOEUF

Sönke THIEDEMANN

Gérance des immeubles

Bernard Nicod SA, Lausanne

Cogestim SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genève

Consenta Bewirtschaftungen AG,
Gerlafingen

Jusqu'au 31.03.2024

De Rham SA, Lausanne

DBS Holding SA, Carouge

Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA,
Montreux

Jusqu'au 30.06.2024

Gérances Foncières SA, Fribourg

GRIBI Bewirtschaftung AG, Bâle

Dès le 01.01.2024

Publiaz Immobilier SA, Renens

Régie Duboux SA, Lausanne

Régie Immobilière Jouval SA, Neuchâtel

Rytz & Cie SA, Nyon (rattachée à Société
Privée de Gérance SA)

Dès le 01.04.2024

RS Servim Sàrl, Lausanne

Jusqu'au 31.03.2024

Société Privée de Gérance SA, Genève

MyHome Immobilier JCM SA, Prilly

Introduction

HISTORIQUE

2003

Cronos Finance SA est fondée à Lausanne par Marc Berger et Pascal Roux issus d'une grande banque helvétique.

2016

Cronos Finance SA développe une activité immobilière et lance un fonds de placement immobilier de droit suisse agréé par la FINMA: Cronos Immo Fund. Ce dernier assure à ses investisseurs un rendement pérenne principalement dans des immeubles résidentiels situés à des emplacements stratégiques en Suisse romande.

2019

Depuis mai 2019, Cronos Finance SA assume la mission de direction de fonds.

2022

Le 20 septembre 2022, Cronos Immo Fund est coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

AUJOURD'HUI

L'entreprise compte actuellement 33 collaborateurs et les avoirs de sa clientèle sous mandat de gestion et de conseil se montent à CHF 1.1 milliard.



Chemin Ella-Maillart 10, Genève (GE)

Description du fonds

Cronos Immo Fund est un fonds de placement de droit suisse relevant du type «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Lancé le 20 septembre 2016, ce fonds autorisé par la FINMA est ouvert au public et, six ans plus tard, le 20 septembre 2022, coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

Cronos Finance SA assume le mandat de direction de fonds depuis le 1^{er} mai 2019.

La dernière version du contrat de fonds est entrée en vigueur le 18 novembre 2024.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds).

La direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises. Elle a aussi pour responsabilité de gérer le fonds selon les dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom.

La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.



Le cap du milliard d'actifs sous gestion
Collaborateurs Cronos Finance SA Pully (VD)

Introduction



«En 2024, Cronos Immo Fund a franchi le seuil du milliard de francs suisses d'actifs sous gestion. Cette belle performance reflète aussi bien le professionnalisme de notre équipe que la confiance de nos investisseurs et partenaires. Merci!»

PASCAL ROUX
CEO de Cronos Finance SA

Message du CEO

UNE QUESTION DE MILLIARDS...

2024 aura permis d'assister à une décrie réjouissante de l'inflation. À contrario, certains chiffres se sont envolés. Et si nous avons l'habitude de parler en millions, c'est le multiple du milliard qui a cours désormais.

Sur les marchés financiers, 2024 aura encore vu des records tomber. Bien que la valeur boursière de Novo Nordisk — plus grosse capitalisation européenne (480 milliards de dollars) — ait connu une évolution fulgurante, il n'y a aucune comparaison possible avec les géants américains de la tech: Apple, Nvidia et Microsoft ont chacun dépassé le cap des 3000 milliards de dollars.

Les dettes étatiques ont quant à elles continué leur inquiétante progression: 35'000 milliards de dollars aux USA (on parle dans ce pays désormais de trillions) alors qu'en France, moins de dix années auront suffi pour voir la dette passer de 2000 à 3000 milliards d'euros. Sans surprise, les charges d'intérêt suivent le mouvement.

Malheureusement, 2024 aura aussi vu les tensions géopolitiques s'aggraver: Europe de l'Est, Moyen-Orient, Mer de Chine, Afrique. Avec pour résultat, naturellement, l'explosion des budgets de défense: 900 milliards aux USA, 300 milliards en Chine et, fait inédit, 100 milliards prévus pour une Allemagne qui doit rattraper son retard.

Dans ce contexte, le franc suisse fait pleinement valoir son statut de monnaie refuge, notamment avec un nouveau record face à l'euro. Aussi, il ne serait pas étonnant de voir le bilan de la Banque nationale suisse (actuellement à CHF 830 milliards) repartir à la hausse.

Cronos Immo Fund a également franchi un seuil historique en 2024: huit ans exactement après son lancement et suite à une augmentation de capital réussie en début d'année, la fortune immobilière du fonds vient tout juste de dépasser le milliard de francs suisses! Une très belle performance qui n'aurait été possible sans la confiance et la fidélité de nos partenaires et investisseurs. Un grand merci.

Quelles perspectives pour 2025?

Après deux années compliquées sur le marché immobilier suisse, les voyants repassent au vert. Seules valeurs à clairement s'afficher en baisse, l'inflation et les taux d'intérêt retrouvent un niveau favorable à notre secteur. Ce phénomène devrait se poursuivre avec, peut-être, un retour des taux négatifs. S'ajoutent à cela un solde migratoire positif (le plus élevé jamais enregistré en Suisse), un ralentissement des nouvelles constructions et, en conséquence, une réduction du taux de vacance. 2025 devrait voir les valorisations immobilières de même que l'appétit pour l'immobilier indirect encore se renforcer.

Du côté de Cronos Finance SA, nous continuerons de miser sur les éléments qui ont fait notre succès, tout en adaptant notre stratégie d'investissement aux évolutions actuelles, et tout particulièrement aux exigences de durabilité.

Je profite de ce message pour exprimer ma gratitude envers nos partenaires et investisseurs, mais également envers les collaborateurs de Cronos Finance SA. En 2025, nous ferons à nouveau tout notre possible pour défendre les intérêts de nos porteurs de parts, cela avec l'humilité requise.

Pascal Roux
CEO de Cronos Finance SA

Introduction



«Le fonds a atteint une taille critique qui nous a permis de professionnaliser encore davantage la gestion du parc immobilier grâce à l'engagement de deux spécialistes de haut niveau dans les domaines de la construction et de l'asset management.»

HERVÉ MÜTZENBERG
Fund Manager de Cronos Immo Fund

Le fonds en bref

L'exercice sous revue marque le franchissement du seuil du milliard d'actifs totaux pour Cronos Immo Fund. C'est une étape importante de la phase de croissance du fonds qui s'est concrétisée exactement huit ans après son lancement. En termes de résultats, ce millésime peut être qualifié d'année de transition. En effet, la pression inflationniste est rapidement retombée, entraînant dans son sillage une détente progressive des taux d'intérêt à partir du mois de mars 2024. Tant les augmentations de loyers consécutives à la hausse du taux hypothécaire de référence que la réduction du coût de la dette du fonds ont commencé à déployer leurs effets progressivement à partir du second semestre. Les impacts de ces bons indicateurs seront davantage perceptibles au cours du prochain exercice.

CHF 1'039'730'945

Fortune totale du fonds

93

Nombre d'immeubles

2339

Nombre d'appartements

18'728 m²

Surfaces commerciales

6*

Nombre d'immeubles en construction

* dont 3 achats à terme

78%

Investissements dans la région lémanique*

* Selon les grandes régions de l'OFS et les valeurs vénales

91%

Revenu locatif théorique* du fonds à caractère résidentiel

* Selon l'état locatif de septembre 2024



Route de Suisse 145-147, Versoix (GE)

CHF 2.90

Dividende de l'exercice

69.91%

Marge EBIT

0.57%

TER Ref (GAV)

192'351

Nombre de parts émises
durant l'exercice lors
d'apports en nature (swaps)

31.2%

Proportion de nouvelles parts
émises sur l'exercice en lien
avec des apports en nature
(swaps)

1.88%

Taux de vacance de
l'exercice 2023-2024

Rapport de gestion

2023-2024



Route de Saint-Nicolas-de-Flüe 4, Fribourg (FR)

Rapport de gestion

Rapport de gestion
2023-2024

ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE (À FIN OCTOBRE 2024)

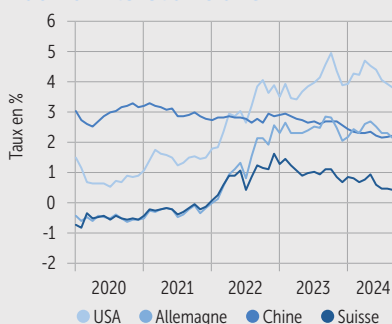
Recul de l'inflation et, en conséquence, des taux d'intérêt

Après avoir réalisé des records, avec des pics à 9.1% aux États-Unis en juin 2022 et 10.6% en Europe en octobre 2022, l'inflation a considérablement diminué pour s'établir, respectivement, à environ 2.6% et 2% en octobre 2024. Aux États-Unis, ce recul a été en grande partie le résultat des augmentations de taux d'intérêt opérées par la Réserve fédérale (Fed) en 2022 et 2023. Les taux avaient alors atteint des niveaux, entre 5.25% et 5.5%, inégalés depuis 23 ans.

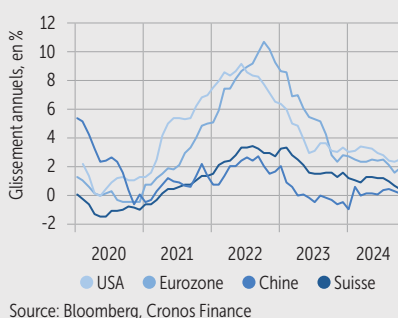
En Suisse, l'inflation, qui était montée jusqu'à 3.5% en août 2022, s'est également affaiblie pendant l'exercice sous revue, passant de 1.7% en décembre 2023 à 0.6% en octobre 2024.

la croissance économique, contrôler sa politique de change et maintenir la compétitivité. Elle a ensuite procédé à deux autres réductions, en juin et en septembre, portant son taux directeur à 1%. Fin octobre, le taux à 10 ans suisse s'établissait autour de 0.34%, significativement en-dessous des taux à 10 ans allemand (2.4%) et américain (4.2%).

Taux d'intérêt à 10 ans

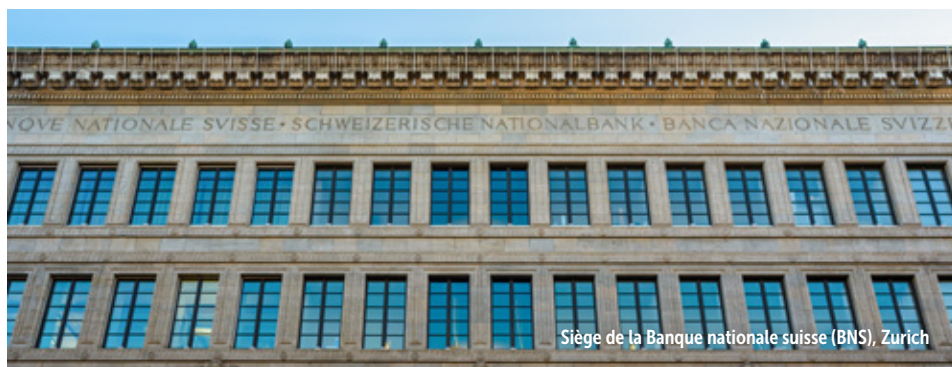


Inflation



Dans ce contexte de baisse, les banques centrales ont, ces derniers mois, commencé à réduire leurs taux et naviguent prudemment entre soutien à la croissance et maîtrise de l'inflation. La Banque nationale suisse (BNS) a surpris en étant la première à abaisser ses taux mi-mars dans le but de soutenir

Suite aux décisions de la BNS, la Banque centrale européenne (BCE) a également choisi de réduire ses taux. Face aux incertitudes économiques et géopolitiques, et à une inflation en recul, la BCE a cherché à stimuler la demande et l'investissement. Son taux directeur (taux d'intérêt de la facilité de dépôts) est ainsi passé de 4% au début de l'année à 3.25% fin octobre (après trois baisses de 25 points de base). Enfin, la Réserve fédérale a suivi le mouvement en abaissant ses taux d'intérêt de 50 points de base en septembre. Les gouverneurs de la Fed ont exprimé une confiance accrue vis-à-vis d'un retour durable de l'inflation vers 2%. Ils considèrent désormais que les chances d'atteindre leurs objectifs en matière d'emploi et d'inflation sont équilibrées.



Siège de la Banque nationale suisse (BNS), Zurich

0.6%

Inflation contenue en Suisse
en comparaison avec l'Europe et les
USA (octobre 2024)

Rapport de gestion 2023-2024

Marchés financiers

Les réductions de taux opérées par les banques centrales ont soutenu les marchés en 2024

Risques de récession à l'échelle mondiale

Le marché américain de l'emploi a montré quelques signes de ralentissement durant le troisième trimestre: baisse de la création d'emplois, hausse du taux de chômage et diminution du nombre d'offres d'emploi. Ce ralentissement inquiète certains investisseurs quant aux risques de récession, malgré les propos rassurants de Jerome Powell, président de la Réserve fédérale. Ces incertitudes sont exacerbées par les tensions présentes du côté de la consommation: les taux de défaut sur les cartes de crédit augmentent et les retards de paiement se multiplient.

Le risque de contraction est d'autant plus important en Europe, malgré les prédictions optimistes du Fonds Monétaire International (FMI). Si la zone euro a échappé de peu à la récession début 2024, les indicateurs sont au rouge: la croissance des salaires a ralenti, le nombre d'offres d'emploi a chuté, le nombre de faillites augmente, l'industrie automobile est au plus bas et la demande, tant intérieure qu'extérieure, est en baisse.

L'économie chinoise pèse également sur l'équilibre international. Le géant asiatique traverse en effet une crise immobilière et de l'endettement (ratio dette non financière/PIB de 300%!), assortie d'une consommation à la baisse et, surtout,

d'un vieillissement de la population sans précédent.

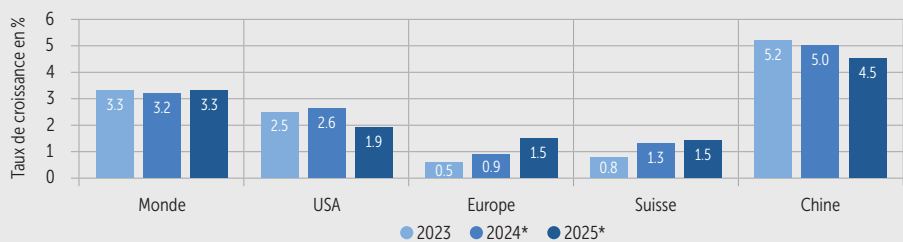
Ce ralentissement de la croissance économique mondiale plaide pour une poursuite des baisses de taux, surtout dans un contexte de hausse de l'endettement et ce malgré les pressions inflationnistes engendrées par le programme politique de Donald Trump outre-Atlantique. Effectivement, la question de la dette n'a jamais été aussi cruciale. Aux États-Unis, la charge d'intérêts a atteint des niveaux records en 2024, excédant 1000 milliards de dollars pour l'exercice fiscal. À ce rythme, les dépenses d'intérêts sur la dette pourraient dépasser celles de la sécurité sociale d'ici fin 2024 ou début 2025, et deviendraient la plus grande dépense publique des États-Unis.

En Europe, bien que le ratio dette/PIB reste en moyenne inférieur à celui des États-Unis (environ 88% contre 122%), certains pays au sein de la zone connaissent des niveaux d'endettement plus importants. La Grèce détient de loin le taux d'endettement le plus élevé de l'Union européenne avec un ratio de 160%, suivie par l'Italie (137%) et la France (110%). Cette tendance devrait continuer à se dégrader.

Impact sur les marchés financiers

Les réductions de taux ont largement soutenu les marchés en 2024, renforcées par l'engouement autour de l'intelligence

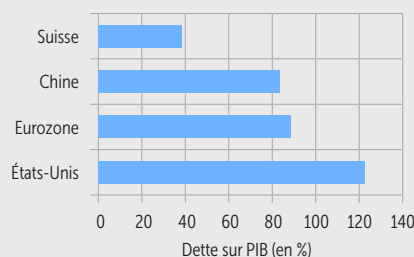
Croissance du PIB Réel



*prévisions | Source: FMI, Cronos Finance

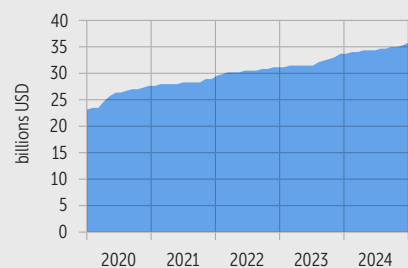
Dette gouvernementale sur PIB

Données publiées en décembre 2023



Source: TradingEconomics, Cronos Finance

Dette gouvernementale — États-Unis



Source: Bloomberg, Cronos Finance

artificielle, en particulier sur le marché des actions. Depuis le début de l'année et jusqu'à fin octobre, l'indice MSCI World affiche une performance de +15.1%, l'indice américain S&P 500 de +19.6% et l'Euro Stoxx de +6.7%. Les obligations ont également bénéficié de cet environnement de taux plus bas (performance de +4.02 % pour le Swiss Bond Index), tandis que l'or a grimpé de +33%, confirmant son statut de valeur refuge. Enfin, le marché suisse des fonds immobiliers cotés a progressé de +12.4% depuis le début de l'année, malgré les différentes augmentations de capital et leur effet de dilution.

La tendance à la baisse des taux devrait se poursuivre, voire s'intensifier, surtout si la prise en compte croissante de la dette américaine influence les politiques monétaires. Le marché s'attend actuellement à une réduction des taux de près de 150 points de base aux États-Unis pour 2025. Si l'écart des taux d'intérêt entre la Suisse et le reste du monde se maintient, nous anticipons un retour potentiel des taux nuls, voire négatifs, ce qui pourrait fortement stimuler le marché immobilier.

MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier suisse connaît depuis plusieurs mois une forte tension dans le segment des biens locatifs, avec un manque de logements qui a tendance à se répandre sur l'ensemble du territoire (selon CIFI SA¹, 21 cantons se trouvent désormais en situation de pénurie). Le taux de logements vacants s'établissait au 1^{er} juin 2024 à un niveau historiquement bas de 1.08% à l'échelle nationale.

Cette pénurie s'explique par trois facteurs majeurs:

- **L'augmentation de la population**

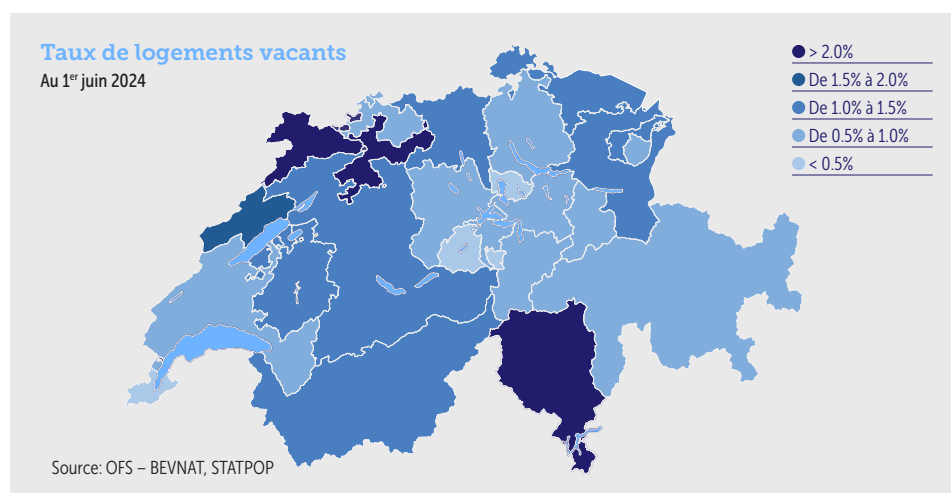
En 2023, le solde migratoire international (différence entre immigrations et émigrations) a été le plus élevé jamais enregistré en Suisse selon l'OFS. Il est passé de 68'800 en 2022 à 139'100 en 2023 (+102.3%). En tenant compte de l'accroissement naturel (différence entre les naissances et les décès), la population du pays a augmenté de 146'873 habitants, soit +1.67%. Durant la première partie de l'année 2024, la dynamique migratoire s'est maintenue à un niveau élevé, malgré un certain ralentissement par rapport au record de 2023.

- **L'offre insuffisante de nouveaux logements**

L'an dernier, seuls 35'000 nouveaux logements ont bénéficié d'un permis de construire. Selon une étude d'UBS, il s'agit du nombre de permis octroyés le plus faible depuis deux décennies. Cette réduction s'explique par la raréfaction des terrains à bâtir dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, les oppositions toujours plus nombreuses rallongeant considérablement les délais d'attribution des permis de construire, les contraintes réglementaires de plus en plus rigoureuses en matière de standards de construction, entraînant une forte augmentation des coûts. Parallèlement à cela, les banques ont durci leurs conditions d'octroi de financement, ce qui, ajouté à la hausse des taux d'intérêt survenue en 2022 et 2023, a réfréné plus d'un promoteur désireux de démarrer son projet, tout comme les potentiels acquéreurs d'appartements ou de villas qui ont choisi de différer leur investissement.

1.08%

Taux de logements vacants en Suisse au 1^{er} juin 2024, en baisse de 0.07 point de pourcentage sur un an



¹ CIFI, Centre d'Information et de Formation Immobilières SA, prestataire de services pour les professionnels de l'immobilier

Anticipation

Le comité d'investissement cherche à anticiper les flux de population en augmentant l'allocation d'actifs dans les cantons à forte croissance

• La capacité financière pour l'achat d'un bien immobilier

Selon une autre étude d'UBS, la part des ménages capables d'acquérir l'objet immobilier médian (c'est-à-dire à un prix situé au centre de la palette totale des prix) est passée, en vingt ans, de 60% à 15%. Cela entraîne inévitablement des tensions supplémentaires sur le marché de la location. En effet, pour être en mesure d'acquérir un tel objet, un ménage doit actuellement justifier d'un revenu brut annuel d'au moins CHF 150'000 — soit nettement plus que le revenu brut moyen des ménages, qui est d'environ CHF 115'000. La situation s'améliore quelque peu avec la baisse en cours des taux d'intérêt, mais les critères d'octroi de crédits hypothécaires ne changent pas pour autant.

En conséquence logique de tout cela, ce ne sont plus uniquement les centres urbains qui sont concernés par la pénurie de logements, mais également les zones périphériques. Les communes situées en couronne d'agglomération, notamment, gagnent en attractivité. En effet, l'éloignement du lieu de travail ne représente plus un inconvénient aussi marqué depuis la généralisation du télétravail dans certains secteurs d'activité. Davantage de personnes choisissent de profiter de conditions plus accessibles en périphérie et l'on assiste ainsi à un phénomène de rattrapage de ces régions en termes de niveaux de loyers et de réduction du taux de vacance.

Nul doute que les investisseurs immobiliers miseront davantage sur ces contrées dynamiques et moins réglementées.

À titre d'exemple en Suisse romande, la population du canton du Valais a connu le plus fort taux de croissance du pays en 2023, avec une augmentation de 2.4%, soit 8562 nouveaux résidents. Dans ce cadre, le canton a notamment bénéficié d'un phénomène d'immigration intercantonale avec 1292 résidents en provenance d'autres cantons. Il y a fort à parier que le niveau plus attractif des prix de l'immobilier (à la location comme à la vente) incite bon nombre d'actifs et de retraités à s'installer en Valais afin de bénéficier également d'un environnement naturel agréable.

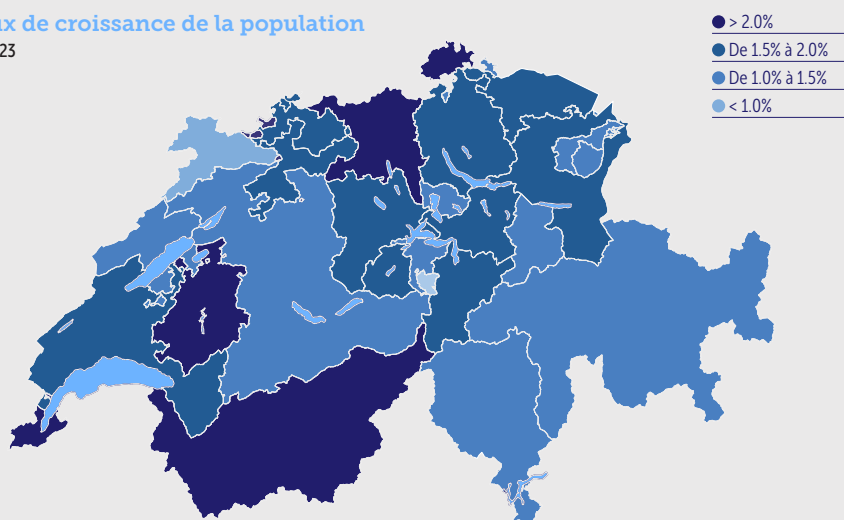
Relevons aussi le cas de Fribourg, qui a vu sa population augmenter de 2.1%, soit 7072 nouveaux résidents, avec également un phénomène de migration intercantonale puisque 1773 d'entre eux provenaient d'autres cantons. La pression des prix de l'immobilier sur l'arc lémanique encourage de plus en plus de personnes à se déplacer dans le canton de Fribourg, sans compter bien entendu le formidable dynamisme économique du district de la Gruyère qui n'est pas étranger à ce phénomène.

Notre comité d'investissement a parfaitement su anticiper ces récents flux de population. Nous avons en effet augmenté notre allocation d'actifs à Fribourg d'environ 3% durant l'exercice, et démarrons un projet de 68 logements à Monthey (VS), chef-lieu du Bas-Valais situé non loin de l'arc lémanique.

Cette situation de pénurie généralisée fait craindre la multiplication prochaine des réglementations contraignantes de contrôle des loyers et/ou de droits de

Taux de croissance de la population

En 2023



préemption en faveur de collectivités publiques tels qu'on les connaît déjà dans les cantons de Genève et Vaud, et depuis peu à Bâle-Ville. De telles législations au but à priori louable ne font à notre sens que ralentir la construction de nouveaux logements, et surtout entravent la nécessaire rénovation énergétique du parc existant. En rendant ces projets peu ou pas rentables pour les propriétaires, les objectifs de neutralité carbone du parc immobilier suisse ne pourront jamais être atteints dans les délais souhaités.

Autre phénomène intéressant à noter: la population suisse continue de vieillir. Selon l'OFS, le nombre de seniors (65 ans ou plus) est passé de 1'691'600 en 2022 à 1'730'300 en 2023 (+2.3%, contre +1.8% l'année précédente). En 2023, 503'600 personnes étaient âgées de 80 ans ou plus, contre 485'600 en 2022 (+3.7%). Dans cette population vieillissante, environ une personne sur cinq avait plus de 64 ans en 2023.

Cronos Immo Fund a pris en considération cette évolution qui n'est pas prête de se tarir en investissant dans deux nouveaux projets majeurs comprenant des logements adaptés avec encadrement destinés à une population de seniors, l'un situé à Crisier (VD) et l'autre à Fribourg (FR). Ce sont ainsi plus de 113 logements qui seront proposés d'ici 2026-2027 à cette population.

En conclusion, les fondamentaux du marché immobilier demeurent favorables avec des taux d'intérêt en baisse, une croissance économique modérée mais stable, une immigration toujours soutenue et une offre de logements insuffisante, avec pour conséquence un taux de vacance très bas. Le niveau des loyers poursuivra

sa tendance haussière en raison de la pénurie, même si l'on peut s'attendre à une prochaine baisse du taux hypothécaire de référence. Les défis résident dans l'amélioration des conditions cadres en vue de redynamiser l'activité de construction et éviter les mesures réglementaires contre-productives de régularisation du marché du logement.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Objectifs : durabilité, protection et pérennité

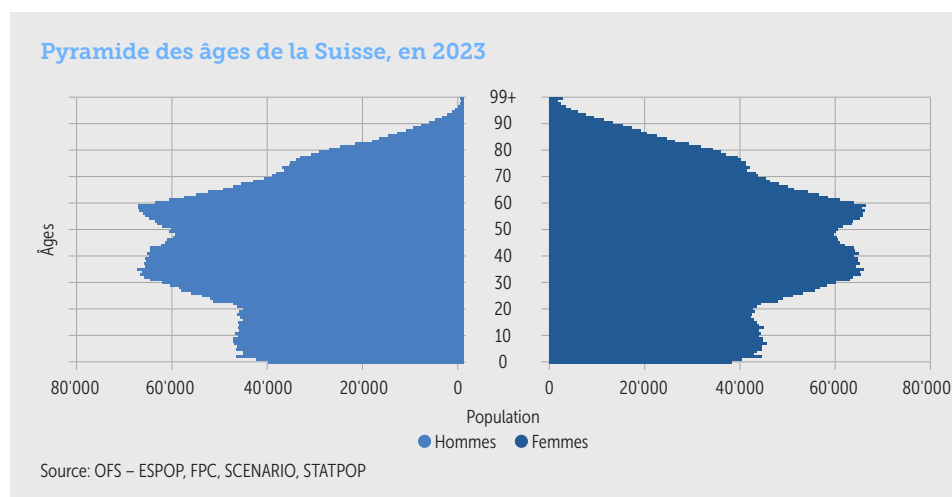
Cronos Immo Fund investit principalement dans des immeubles d'habitation, bâtis ou à construire, situés en milieu urbain. Cette orientation stratégique, ciblant une part minimale de 80% d'immobilier résidentiel sur la totalité des actifs, s'explique par le caractère défensif de ce dernier, peu affecté par les fluctuations économiques. Détenus en propriété directe, ces biens présentent soit un rendement régulier à long terme (core), soit un potentiel de valorisation (value-added). Les objectifs stratégiques en matière d'investissement et de gestion regroupent la prise en compte des facteurs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), la protection du patrimoine à long terme et la pérennité des dividendes générés par le fonds.

Allocation stratégique géographique

La qualité des localisations constitue un second critère essentiel de sélection. Une forte emphase est mise sur la région lémanique, réputée pour son dynamisme. Les cantons de Vaud et Genève regroupent ainsi plus de 60% des actifs alloués. Toutefois, d'autres régions connaissent, et connaîtront encore, un solide développement démographique que le gestionnaire cherche à anticiper, par exemple dans les cantons de Fribourg et du Valais. Une

113

Cronos Immo Fund proposera plus d'une centaine de logements adaptés aux seniors d'ici 2026-2027





Chemin des Noutes 1-19, Crissier (VD)

423'962

Nombre de parts émises lors de l'augmentation de capital du 11 mars 2024

ouverture sur certains cantons alémaniques — en sus de Berne qui y figurait déjà — a par ailleurs été décidée en 2023. La quote-part de ces investissements reste néanmoins plafonnée à 10% du portefeuille.

Diversification des actifs : perspective sociale et commerciale

Le gestionnaire vise également à diversifier son allocation sur différentes niches à haut potentiel. Dans ce contexte, le fonds recherche des logements protégés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite ainsi que des logements pour étudiants. Il acquiert sur opportunité des immeubles commerciaux présentant des possibilités de développement résidentiel, ou extrêmement bien situés, et loués à des locataires de premier ordre, pour autant que le rendement présente une prime de risque suffisamment attractive.

Rajeunissement du parc : constructions et rénovations

Cronos Immo Fund s'emploie à investir de manière régulière dans des nouveaux projets de construction dont les critères environnementaux et sociaux répondent aux normes les plus élevées, dans des localisations en plein essor. De plus, un plan d'assainissement des bâtiments anciens est mis en œuvre de manière à réduire les émissions de CO₂ du parc. La pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures s'y prêtant

fait aussi l'objet d'un partenariat stratégique. Les objectifs temporels de réduction des émissions de CO₂ impartis par la Confédération représentent le fil conducteur de la direction de fonds en la matière.

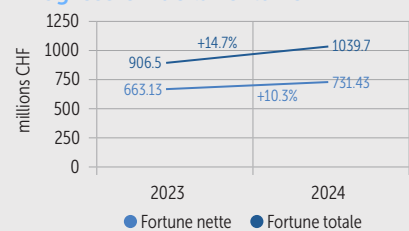
COMPTE DE FORTUNE

La fortune totale du fonds a repris un rythme de croissance soutenu durant l'exercice pour passer à CHF 1039.7 millions, soit une croissance de 14.7% en l'espace d'une année. Le nombre de transactions sous la forme d'apports en nature (swaps) réalisé avec des propriétaires privés se monte à 5, pour un volume d'objets achetés de CHF 41.17 millions et 192'351 nouvelles parts émises. Ce type de transactions entièrement hors marché permet au fonds d'acquérir des objets à des conditions attractives, à la satisfaction des deux parties puisque les propriétaires vendeurs réinvestissent immédiatement une partie de leurs fonds propres dans une catégorie de placements comparables, en optimisant leur fiscalité, en simplifiant leurs futures démarches successorales, et en s'épargnant justement les contraintes de la gestion d'immeubles.

Sur le plan hypothécaire, l'exercice présente à la clôture:

- un coefficient d'endettement de 29.32%
- une dette hypothécaire totale de CHF 297.85 millions
- et un taux hypothécaire moyen pondéré de 1.65%
- la part des prêts hypothécaires à court terme (moins d'un an) s'élève à 33.1%.

Progression de la fortune



Durant l'exercice, une augmentation de capital ordinaire s'est déroulée avec succès, avec l'émission de 423'962 parts au 11 mars 2024.

La valeur nette d'inventaire par part s'établit à CHF 107.10, en progression de CHF 0.40 par rapport à l'année précédente. Cette évolution reflète la reprise en cours du marché immobilier consécutive à la détente des taux d'intérêt amorcée en mars 2024.

Rapport de gestion 2023-2024

CHF 2.90

Dividende distribué par part

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 731.43 millions, contre CHF 663.13 millions un an auparavant, en progression de 10.3% au cours de ce dernier exercice.

COMPTE DE RÉSULTAT

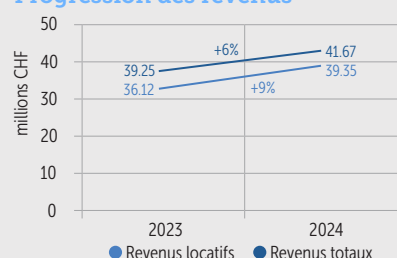
Les revenus locatifs ont progressé de 9% pour se monter à CHF 39.35 millions. À périmètre immobilier constant, l'état locatif a progressé de 4.17% durant l'exercice. Cette évolution est le reflet des efforts continus de l'équipe de gestion pour adapter les loyers à chaque changement de locataire, et des ajustements à l'évolution des critères de fixation des loyers (taux hypothécaire de référence, indice des prix à la consommation, etc.). Un fort potentiel reste à exploiter puisque, selon nos estimations, la réserve locative totale du parc se situe actuellement à 18.8%. La quote-part de perte sur loyer poursuit sa tendance baissière à 1.93% contre 2.61% l'année précédente.

Les revenus totaux s'élèvent à CHF 41.67 millions et comprennent, en sus des loyers:

- des intérêts intercalaires pour CHF 633'984 sur les constructions en cours
- des autres revenus pour CHF 460'734
- ainsi qu'une participation des souscripteurs aux revenus nets courus de CHF 1.22 million. Celle-ci a été perçue lors de l'émission de capital ordinaire et lors des émissions liées aux apports en nature (swaps).

La charge d'intérêts hypothécaires de CHF 4.92 millions a continué d'augmenter (+21%) par rapport à l'exercice précédent, moins fortement toutefois que le volume de dette hypothécaire qui a enregistré une hausse de 27%. Le taux moyen pondéré des engagements hypothécaires se place à 1.65%, contre 1.83% au 30 septembre 2023. La détente des taux d'intérêt ne s'étant amorcée qu'en mars de cette année, elle produira davantage d'effets durant l'exercice 2024-2025. En outre, nous tablons sur une poursuite de la baisse des taux d'intérêt en Suisse et sur un allègement subséquent du coût de la dette du fonds. La durée moyenne des engagements hypothécaires s'établit à 3.5 ans.

Progression des revenus



Les charges d'entretien et de réparation de CHF 4.09 millions ont été parfaitement maîtrisées durant l'exercice et sont conformes au budget. La charge d'impôt sur le revenu et la fortune a augmenté à CHF 3.96 millions, soit +23% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net avant la prise en considération des gains en capitaux affiche une légère progression à CHF 18.50 millions. Le gain en capital sur deux immeubles de petite taille vendus durant l'exercice se monte à CHF 285'610. Quatre ventes à terme (dont une après le 30.09.2024) ont en outre été signées et permettront de réaliser un gain en capital durant l'exercice 2024-2025.

Le résultat disponible pour être réparti, soit CHF 19.8 millions, permettra la distribution d'un dividende total de CHF 2.90 par part, provenant des revenus ordinaires à hauteur de CHF 2.65 et de gains en capitaux à hauteur de CHF 0.25.

Le rendement de placement s'élève quant à lui à 3.18%, avec un rendement sur distribution de 2.53%. La quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ref GAV) s'établit à 0.57%, contre 0.63% lors de l'exercice précédent.

Impasse des Alpes 3-6-8-11, Sugiez (FR)



Constructions réalisées et en cours

2

Deux constructions ont été livrées
durant l'exercice

Cronos Immo Fund a poursuivi sa stratégie en investissant dans des immeubles résidentiels et mixtes répondant aux normes de durabilité les plus strictes.



6

Six constructions étaient en cours
durant l'exercice

Constructions livrées durant l'exercice

1

Volume d'investissement	CHF 8'500'000
Type d'immeuble	Immeuble résidentiel
Total logements	15 appartements
Durabilité	Panneaux solaires, CAD
Livraison réalisée	Juillet 2024
Revenu locatif annuel net	CHF 360'300
Rendement brut sur investissement	4.25%



2

BEX
Avenue de la Gare 46



Volume d'investissement	CHF 7'314'000
Type d'immeuble	Immeuble résidentiel
Total logements	18 appartements
Durabilité	Panneaux solaires, pompe à chaleur
Livraison réalisée	Juillet 2024
Revenu locatif annuel net	CHF 310'440
Rendement brut sur investissement	4.25%

Constructions en cours durant l'exercice

3

Volume d'investissement	CHF 12'500'000
Type d'immeuble	Immeuble résidentiel
Total logements	25 appartements
Surface nette commerciale	264 m ²
Durabilité	Standard THPE, pompe à chaleur eau/eau
Livraison prévisionnelle	Mai 2025
Revenu locatif annuel net projeté	CHF 626'800
Rente de superficie	CHF 118'863
Rendement brut sur investissement	4.10%



VERSOIX
Route de Suisse 145-147

4

FRIBOURG
Route de la Glâne 19
Tour Invictus



Volume d'investissement	CHF 36'720'000
Type d'immeuble	Immeuble mixte
Total logements	56 appartements protégés, 24 en marché libre
Surface nette commerciale	461 m ²
Durabilité	Label Minergie
Livraison prévisionnelle	Décembre 2026
Revenu locatif annuel net projeté	CHF 1'470'000
Rendement brut sur investissement	4%

5

MONTHEY
Éco-quartier «Pont31»,
Route du Pont-Rouge 1 et 3



Volume d'investissement	CHF 36'500'000
Type d'immeuble	Immeuble mixte
Total logements	68 appartements
Surface nette commerciale	822 m ²
Durabilité	Label Minergie, panneaux solaires, bornes électriques, CAD
Livraison prévisionnelle	Automne 2026
Revenu locatif annuel net projeté bâtiments Pont-Rouge 1	CHF 1'002'000
Rendement brut sur investissement sur les trois objets qui resteront en location	4.60%

6

Volume d'investissement	CHF 38'260'000
Type d'immeuble	Immeuble mixte
Total logements	57 appartements protégés
Surface nette commerciale	1886 m ²
Durabilité	Panneaux solaires, pompes à chaleur géothermiques
Livraison prévisionnelle	1 ^{er} et 2 ^e immeubles: juillet 2025, 3 ^e immeuble: février 2025
Revenu loc. annuel net projeté	CHF 1'574'000
Rendement brut sur investissement	4.10%



CRISSIER
Route de Bussigny 2

7

LEYTRON
Résidence Plein Soleil,
Route Romaine 40-42-44



Volume d'investissement	CHF 17'600'000
Type d'immeuble	Immeuble résidentiel
Total logements	40 appartements
Durabilité	Panneaux solaires, pompes à chaleur air-eau
Livraison prévisionnelle	1 ^{er} et 2 ^e immeubles: décembre 2024, 3 ^e immeuble: août 2025
Revenu locatif annuel net projeté	CHF 789'000
Rendement brut sur investissement	4.50%

8

Volume d'investissement	CHF 13'700'000
Type d'immeuble	Immeuble mixte
Total logements	24 appartements
Surface nette commerciale	609 m ²
Durabilité	Pompes à chaleur, panneaux solaires
Livraison prévisionnelle	Décembre 2024
Revenu locatif annuel net projeté	CHF 604'700
Rendement brut sur investissement	4.41%



KERZERS
Steindleren 1-1A

Rapport de gestion 2023-2024

CHF 74 millions

Somme que Cronos Immo Fund prévoit d'investir dans l'assainissement de son parc immobilier d'ici à 2033

GESTION DU PARC IMMOBILIER

Conformément à sa stratégie, l'équipe de gestion met un accent tout particulier sur le rajeunissement du parc immobilier du fonds. Son but est de maintenir un équilibre sain entre des immeubles anciens présentant un potentiel de valorisation important et des bâtiments neufs ou récents nécessitant peu de frais d'entretien ces prochaines années. Pour atteindre cet équilibre, elle combine habilement les nouveaux projets de construction et les rénovations ainsi que l'acquisition et la vente d'immeubles existants.

Une analyse détaillée du parc a été réalisée afin d'identifier et de quantifier les travaux d'assainissement nécessaires à chacun des immeubles en vue de répondre aux objectifs d'efficacité énergétique attendus. Sur cette base, une stratégie de rénovation a été déterminée pour chaque objet accompagnée d'un échéancier de travaux. Ce plan décennal prévoit d'investir CHF 74 millions dans 26 projets d'assainissement à l'horizon 2033. Les immeubles pour lesquels le retour sur investissement de ces travaux s'avère insuffisant sont vendus en priorité.

CONSTRUCTIONS RÉALISÉES

Deux immeubles neufs ont intégré le fonds durant l'exercice sous revue:

Bex (VD), Avenue de la Gare 46

La construction de cet immeuble situé face à la gare de Bex, dans le Chablais vaudois, s'est terminée en juillet 2024. Ses appartements, composés de 2 à 3 pièces, ont rapidement trouvé preneurs: tous étaient loués au 1^{er} octobre 2024. L'immeuble profite d'une accessibilité optimale aux réseaux de transports publics et routiers, tout en bénéficiant de la proximité directe des commodités et des commerces.

La Tour-de-Trême (Bulle/FR), Impasse Verte 15

La commercialisation de cette résidence contemporaine a connu un succès remarquable avec l'intégralité des appartements loués dès sa mise sur le marché au mois de juillet 2024. Située dans la commune dynamique de Bulle, cette propriété respecte des standards rigoureux en matière de durabilité.

CONSTRUCTIONS EN COURS

Pendant l'exercice sous revue, le fonds a entamé ou poursuivi la construction de six nouveaux objets:

Kerzers (FR), Steindleren 1-1A

Cet investissement porte sur deux bâtiments disposant chacun d'un niveau à usage commercial et d'une surface résidentielle composée d'appartements de 2.5 et 4.5 pièces. Ces immeubles jouissent d'une situation privilégiée à cinq minutes à pied de la gare. De surcroît, ils se trouvent à proximité immédiate d'infrastructures clés telles que le jardin d'enfants, l'école et la piscine communale, ce qui en fait un lieu de vie particulièrement adapté aux familles. Il est également à noter que l'intégralité des appartements a été réservée dans un délai exceptionnellement court, témoignant de l'attractivité du projet.

Leytron (VS), Résidence Plein Soleil, Route Romaine 40-42-44

Cette résidence se compose de trois bâtiments totalisant 40 appartements. Les deux premiers immeubles sont contigus et composés de douze lots chacun, le troisième comprend seize lots. Le complexe prévoit un système de pompes à chaleur air-eau. La résidence est proche du centre et des transports en commun. Ces objets représentent un investissement stratégique dans une région en plein essor. En effet, la commune voisine de Riddes, distante de deux kilomètres, a récemment accueilli plusieurs centaines de nouveaux emplois avec l'arrivée des enseignes IKEA et McDonald's.

Crissier (VD), Route de Bussigny 2

Ce projet aboutira à la construction de trois bâtiments regroupant un total de 57 appartements adaptés avec encadrement, destinés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Il comprendra également quatre espaces commerciaux, deux étages de bureaux ainsi qu'un parking souterrain offrant 65 places. Le chantier a débuté au printemps 2023. Les appartements adaptés seront gérés par un opérateur de premier plan avec lequel un bail a été signé pour une durée de vingt ans. L'emplacement de cet immeuble est particulièrement attractif, à proximité immédiate de la gare de Renens et du tracé du futur tramway lausannois, qui reliera la ville de Lausanne aux communes de Prilly, Renens, Crissier et Bussigny.

Versoix (GE), Route de Suisse 145-147

L'immeuble est composé de deux surfaces commerciales, neuf appartements de 3 pièces, douze de 4 pièces et quatre de 5 pièces, répondant ainsi aux besoins variés des futurs résidents. En outre, la résidence offre un garage souterrain comprenant 22 places de parc.



La localisation de cet immeuble constitue un atout majeur. Situé dans la commune de Versoix, il bénéficie d'une proximité immédiate avec l'ensemble des commerces. De plus, la résidence se trouve à quelques minutes à pied aussi bien du lac que de la gare et ses infrastructures de transports. L'aéroport international de Genève est accessible en moins de vingt minutes. Deux surfaces commerciales sont d'ores et déjà louées.

**Monthey (VS), Éco-quartier « Pont31 »,
Route du Pont-Rouge 1 A-B-C et 3 A-B**

La résidence se compose de cinq immeubles, dont deux sont exclusivement résidentiels, tandis que les trois autres incluent un espace commercial au rez-de-chaussée. Elle dispose d'un garage souterrain offrant 70 places de stationnement et d'un parking extérieur d'une capacité de 57 places. Deux des bâtiments seront destinés à la vente en PPE, permettant de générer une marge bénéficiaire estimée à 20%. Les travaux ont démarré en octobre 2024, avec une livraison attendue à l'automne 2026. En termes de durabilité,

l'Éco-quartier répondra aux normes les plus strictes: labellisation Minergie, chauffage à distance (CAD), panneaux solaires en toiture et bornes de recharge dans le parking souterrain. Des espaces de jeux et de rencontre seront aménagés afin de favoriser les contacts intergénérationnels. Des potagers communautaires seront également mis à disposition des résidents. La mobilité douce sera privilégiée (transports publics à proximité, piste cyclable).

**Fribourg (FR), Route de la Glâne 19 –
Tour Invictus**

Cronos Immo Fund a conclu l'acquisition à terme de la majorité des parts de cet immeuble emblématique destiné à être érigé en ville de Fribourg. Cet investissement comprendra 24 appartements en marché libre, 56 logements adaptés avec encadrement et trois espaces commerciaux. Le principal locataire a signé un bail d'une durée de vingt ans pour les logements destinés aux seniors. La Tour Invictus bénéficiera d'une localisation stratégique, à seulement quatre minutes en bus de la

De gauche à droite de haut en bas:
Steindleren 1-1A, Kerzers (FR)
Avenue de la Gare 46, Bex (VD)
Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

Rapport de gestion 2023-2024

8

Nombre d'acquisitions d'immeubles existants, dont 4 par apports en nature (swaps)

gare, un atout considérable pour les futurs résidents. De plus, elle se trouvera à moins de 300 mètres du site bluefactory, ce qui témoigne du dynamisme croissant de ce quartier de Fribourg. Enfin, l'immeuble respectera des normes strictes en matière de durabilité, puisqu'il sera certifié Minergie.

RÉNOVATIONS

Comme mentionné plus haut, une planification détaillée des rénovations du parc immobilier a été élaborée pour la prochaine décennie en vue d'améliorer l'efficacité énergétique du fonds. Pendant l'exercice sous-revue, des transformations d'ampleur ont été apportées sur quatre immeubles situés dans les trois communes vaudoises de Lausanne, Clarens et Ecublens. Il s'agissait notamment de remplacer l'enveloppe thermique, de refaire l'isolation des toitures et d'installer des panneaux solaires. Le détail de ces rénovations peut être consulté dans le rapport de durabilité, en page 36 dans la partie «Rénovations et nouvelles constructions.»

PROJET EN DÉVELOPPEMENT

Lausanne (VD), Avenue de Tivoli 12-14

Ce projet, initié il y a plusieurs années, est en cours de procédure d'autorisation de construire. Il prévoit la démolition des bâtiments actuels pour bâtir un immeuble de 39 appartements, avec des surfaces commerciales. Situé en plein centre-ville, ce projet durable privilégie la mobilité douce et intègre une promenade végétalisée et un jardin. Le permis de construire est espéré pour le courant de l'année 2025, avec un début des travaux d'ici la fin de cette même année.

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EXISTANTS

Au cours de cet exercice, le fonds a réalisé huit acquisitions portant sur des immeubles existants pour un volume total de CHF 94.92 millions (incluant la construction réalisée à Bex). Quatre de ces transactions ont fait l'objet d'apports en nature (swaps) pour un montant total de CHF 38.17 millions. Ces objets sont tous des immeubles résidentiels classiques répondant pleinement aux critères d'investissement du fonds.

Genolier (VD), Trélex 2-4-6-8

Ce complexe résidentiel est constitué de trois immeubles et d'une villa, totalisant 18 appartements. La transaction d'achat a été finalisée le 1^{er} novembre 2023. Un projet de développement du site est en cours. Le coût d'acquisition s'est élevé à CHF 8'500'000, générant un rendement brut attractif de 5.10%.



Bienne (BE), Lischenweg 30-30A-30B

L'édifice, comprenant 24 appartements et entièrement rénové en 2019, se trouve dans un quartier agréable et prisé de la ville. Il bénéficie d'un réseau de transports à proximité permettant de rejoindre la gare de Bienne en moins de dix minutes. L'acquisition de cet immeuble, réalisée le 1^{er} novembre 2023, s'est élevée à CHF 9'570'000, avec un rendement de 4.15%.

Chésereux (VD), Grands-Champs 17-22A

Ce complexe de cinq entrées a été acquis en deux temps, pour un prix de CHF 12'500'000. La première partie a été achetée au 1^{er} décembre 2023 (Grands-Champs 17 à 21) et la seconde au 22 mars 2024 (entrée 22A). Le tout se compose de 31 appartements et bénéficie d'une localisation stratégique, proche de Nyon et des axes autoroutiers. Le rendement brut se monte à près de 4.8%.

Sugiez (FR), Impasse des Alpes 3-6-8-11

Ces bâtiments de construction récente se trouvent dans un quartier résidentiel calme et privilégié à proximité du lac de Morat et de la gare. L'ensemble des quatre immeubles a été acquis pour un montant total de CHF 18'700'000 le 1^{er} janvier 2024. Ces objets sont assortis d'un certificat énergétique (CECB) B/B. Le rendement brut de 4.10% en fait un investissement attrayant.



Oberglatt (ZH), Chlirietstrasse 6-8-10

Le fonds a réalisé sa première acquisition immobilière dans le canton de Zurich le 1^{er} janvier 2024. Ainsi, les efforts déployés et le pari entrepris dans cette région ces derniers mois ont porté leurs fruits. Le complexe résidentiel se compose de trois entrées regroupant un total de 34 appartements. La demande pour cette zone est élevée, car Oberglatt se trouve à moins de quinze minutes en voiture de l'aéroport international de Zurich et à vingt minutes en train de la gare de Zurich. Le montant de l'achat s'est élevé à CHF 13'400'000, pour un rendement brut de 4%.

Fribourg (FR), Saint-Nicolas de Flüe 4

Ce bâtiment, érigé en 2013, comprend 42 appartements. Son emplacement dans le quartier de Pérolles est particulièrement avantageux, à proximité immédiate de la Haute École d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA), des transports et autres commodités. La transaction, conclue le 1^{er} juillet 2024, s'est montée à CHF 16'750'000 pour un rendement brut de 4%. Ce bien bénéficie d'un certificat énergétique (CECB) B/B.

Bienne (BE), Redernweg 16-20

Le fonds a acquis dans le centre-ville de Bienne un immeuble de trois entrées comprenant un total de 27 appartements dont la rénovation complète s'est achevée en 2023. La transaction, réalisée le 15 août 2024 par un apport en nature (swap), s'est

élevée à CHF 8'800'000. Cette acquisition génère un rendement brut attractif sur le prix d'achat, estimé à 4.15%.

VENTES D'IMMEUBLES EXISTANTS

Deux immeubles de petite taille, relativement anciens, ont été vendus durant cet exercice, pour un montant total de CHF 9.45 millions. Trois autres ventes à terme ont été conclues durant l'exercice écoulé, mais seront exécutées au cours de l'exercice 2024-2025. Celles-ci se montent à CHF 24.55 millions.

SUR L'EXERCICE

Jongny (VD), Sentier du Point du Jour 1-3

Prix de vente de CHF 4'900'000 pour une valeur de marché estimée à CHF 4'595'000

Vevey (VD), Avenue de l'Île-Heureuse 11

Prix de vente de CHF 4'550'000 pour une valeur de marché estimée à CHF 4'510'000

POST-EXERCICE

Romont (FR), Route de la Condémine 5

Prix de vente de CHF 7'750'000 pour une valeur de marché estimée à CHF 7'404'000

Sion (VS), Avenue Maurice-Troillet 97-99

Prix de vente de CHF 10'600'000 pour une valeur de marché estimée à CHF 10'150'000

Lausanne (VD), Chemin des Sauges 5

Prix de vente de CHF 6'200'000 pour une valeur de marché estimée à CHF 6'200'000

De gauche à droite:

Chlirietstrasse 6-8-10, Oberglatt (ZH)
Grands-Champs 17-22A, Chésereux (VD)



Route de Saint-Nicolas-de-Flüe 4,
Fribourg (FR)

CHF 1.2 milliard

Notre objectif est d'atteindre, par le biais d'une croissance qualitative, une capitalisation boursière de CHF 1.2 milliard d'ici 2030

PERSPECTIVES

Cronos Immo Fund (CIF) est désormais coté en bourse depuis deux ans. Pendant l'exercice écoulé (du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024), sa performance s'est élevée à 3.46% contre 15.32% pour son indice de référence, à savoir le SXI Real Estate Funds TR. Cet écart laisse entrevoir un certain potentiel de rattrapage pour le CIF, quand bien même sa performance cumulée depuis sa création (du 20 septembre 2016 au 31 octobre 2024) se monte à 48.43% contre 45.68% pour l'indice de référence.

Le prochain exercice bénéficiera pleinement du retour au vert de l'ensemble des indicateurs du marché immobilier, abordé entre autres à la page 15. Le développement du fonds se poursuivra à un rythme soutenu dans le cadre d'une croissance qualitative. L'objectif stratégique à moyen terme est d'atteindre CHF 1.2 milliard de capitalisation boursière à l'horizon de l'année 2030. La situation à venir du marché des capitaux sera évidemment déterminante.

Les sources de développement futur du fonds sont dans la ligne droite de la stratégie adoptée par l'équipe de gestion, à savoir:

- la construction de nouveaux immeubles résidentiels
- l'acquisition d'immeubles résidentiels récents
- l'acquisition d'immeubles résidentiels anciens, présentant un bon potentiel de valorisation, à des prix considérant les travaux d'amélioration énergétique à entreprendre
- l'acquisition d'immeubles commerciaux, sur opportunité, dont les rendements ajustés au risque sont suffisamment attractifs, ou qui présentent un potentiel de réaffectation en nouveau pôle résidentiel
- la poursuite de notre politique de rénovation des immeubles les plus anciens en vue de réduire l'empreinte carbone du parc
- la vente d'immeubles pour lesquels les travaux d'assainissement ne seraient pas rentables.



Projet à l'étude, Avenue de Tivoli 12-14, Lausanne (VD)

Visite de chantier

Notre comité d'investissement a pour mission d'évaluer, financer et valoriser nos projets d'acquisition, de construction et d'assainissement. Lors d'une visite du chantier de Crissier, quatre de ses membres sont revenus sur les temps forts de l'exercice écoulé.



De gauche à droite:
Florian Défago,
Hervé Mützenberg,
Olivier Juillard,
Claude Gindroz

HERVÉ MÜTZENBERG

Fund Manager

Licence HEC, expert fiscal diplômé, analyste financier et gestionnaire de fortune diplômé (CIIA)

«Depuis l'arrivée, à l'automne 2023, de Florian Défago et Olivier Juillard, les compétences présentes au sein du comité d'investissement se complètent de manière optimale, nous assurant d'être bien positionnés pour gérer l'évolution future du fonds. Nous observons au jour le jour ce qui se passe sur le marché – notamment les besoins en logements spécifiques, les flux de population et les dynamiques de création d'emploi – et ajustons nos décisions tactiques, tout en respectant la stratégie d'investissement que nous avons définie.»

CLAUDE GINDROZ

Resp. analyses immobilières et financements

Brevet fédéral en estimations immobilières et gérant d'immeubles

«Pour financer nos investissements, nous recourons à l'endettement hypothécaire, à des augmentations de capital et à des apports en nature (swaps). Pour optimiser la rentabilité et stabiliser la charge financière, nous réalisons des appels d'offres à nos partenaires en répartissant nos engagements financiers à raison d'un tiers à court terme (1 à 12 mois), un tiers à moyen terme (1 à 5 ans) et un tiers à long terme (5 à 15 ans). Cette stratégie nous a permis de réduire le coût moyen de la dette à 1.65% contre 1.83% sur l'exercice précédent avec une durée de 3.5 ans.»

FLORIAN DÉFAGO

Resp. constructions, rénovations et développements

Ingénieur civil HES et Master en gestion immobilière (IEI)

«Nous avons défini une planification de l'entretien du parc sur dix ans pour atteindre nos objectifs de baisse des émissions de CO₂. Pendant l'exercice écoulé, nous avons terminé la construction de deux immeubles, alors que six projets sont encore en cours, dont celui-ci. Nous avons rénové quatre bâtiments existants, et prévoyons d'investir CHF 74 millions dans 26 projets d'assainissement d'ici 2033. Tout cela nous permet de rajeunir le parc et de l'adapter aux contraintes ESG.»

OLIVIER JUILLARD

Resp. asset management

Brevet fédéral de gérant d'immeubles et diplôme supérieur d'administrateur de biens immobiliers

«En collaboration avec les régies, j'ai pour tâche d'optimiser nos revenus locatifs en répercutant, par exemple, les travaux de rénovation sur les loyers ou en adaptant ceux-ci à l'évolution du taux hypothécaire de référence. Ainsi, l'état locatif total du parc a progressé de 9% pendant l'exercice écoulé et de 4.17% à périmètre constant. Le taux de vacance a diminué de 20% pour atteindre 1.88% sur l'exercice au 30 septembre 2024 contre 2.35% un an avant. Cette baisse devrait se poursuivre au regard de l'actuelle pénurie de logements.»

Durabilité



Rue de Grise-Pierre 7, Neuchâtel (NE)

Rapport de durabilité

Durabilité

L'objectif de ce rapport est de communiquer le positionnement, les objectifs et les performances de Cronos Immo Fund en matière de durabilité, ainsi que leur évolution dans le temps. Il permet également de répondre à des besoins de conformité et d'informer sur les risques relatifs à la durabilité.

Il nous plaît de mettre en exergue que la prise en compte des facteurs sociaux et de gouvernance fait partie de l'ADN de Cronos Finance SA. Dans le cadre de son activité de gestion de fortune, son cœur de métier historique, l'entreprise a en effet pour mission d'accompagner et de conseiller ses clients en toute indépendance et objectivité, dans le respect le plus strict de leurs intérêts.

Par ailleurs, considérant l'impact environnemental du secteur immobilier en Suisse, il nous paraît inéluctable d'accorder une importance majeure à la baisse de nos émissions de CO₂ et à la transition énergétique de notre fonds. Cette évidence s'est matérialisée en 2020 quand nous avons éprouvé le besoin de connaître les données de consommation de nos immeubles et s'est concrétisée par la signature d'un contrat de surveillance énergétique avec un partenaire de premier plan, Signa-Terre. Les données obtenues nous permettent aussi de procéder à la planification de travaux d'assainissement dans le but d'atteindre les divers objectifs de réduction de consommation que nous nous sommes fixés.

La durabilité est désormais un pilier central de notre stratégie et de nos activités. Ainsi:

- nous favorisons la transparence en publiant chaque année un rapport de durabilité
- Cronos Finance SA est signataire des UN PRI (Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies) depuis 2021 et Cronos Immo Fund membre du GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) depuis 2024.

Nous avons adapté:

- notre prospectus en y ajoutant les paragraphes «Politique en matière de durabilité», «Gestion du risque de durabilité» et en complétant le paragraphe «Les risques essentiels» avec des risques relatifs à la transition énergétique et aux changements climatiques
- notre contrat de fonds en y ajoutant des éléments prenant en compte la durabilité
- nos directives
- ainsi que notre matrice de matérialité des risques.

STRATÉGIE ET OBJECTIFS DE DURABILITÉ

Tant le conseil d'administration que la direction générale sont déterminés à mettre en place des mesures pertinentes favorisant la durabilité. Le CEO et un autre membre de la direction ont ainsi suivi la formation COPTIS / SWISS TRIPLE IMPACT dont l'objectif est d'accompagner les entreprises du secteur immobilier à intégrer la durabilité au cœur de leur modèle.

2020

Année depuis laquelle nous collectons les données de consommation de nos immeubles

Route Romaine 40-42-44, Leytron (VS)



Durabilité

Intégration

Nous appliquons une politique d'intégration des critères ESG, sans exclusion

Conscients tant de nos responsabilités en matière de durabilité que de l'objectif du fonds qui «consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus...», nous avons choisi d'appliquer une approche d'intégration des facteurs ESG.

Cette approche 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.

Nous n'appliquons pas de critères d'exclusion.

Nous nous sommes fixé trois objectifs chiffrés sur le plan environnemental. Les deux premiers sont basés sur la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral:

- réduction de 40% des émissions de CO₂ (kg d'éq. CO₂/m² de SRE (surface de référence énergétique)/an) d'ici 2030, par rapport à 2023
- réduction de 100% (zéro émission nette) des émissions de CO₂ (kg d'éq. CO₂/m² de SRE/an) d'ici 2050, par rapport à 2023
- taux de couverture de 90% d'ici 2030 en ce qui concerne les chiffres de consommation d'énergie et d'émission de CO₂.

GOVERNANCE DE LA DURABILITÉ

Le conseil d'administration a les compétences suivantes en matière de durabilité:

- validation et revue de la stratégie de durabilité
- supervision de la gestion des risques de durabilité.

La direction générale rapporte au conseil d'administration et a les compétences suivantes:

- mise en place et suivi de la stratégie de durabilité
- mise en œuvre et suivi des risques de durabilité.

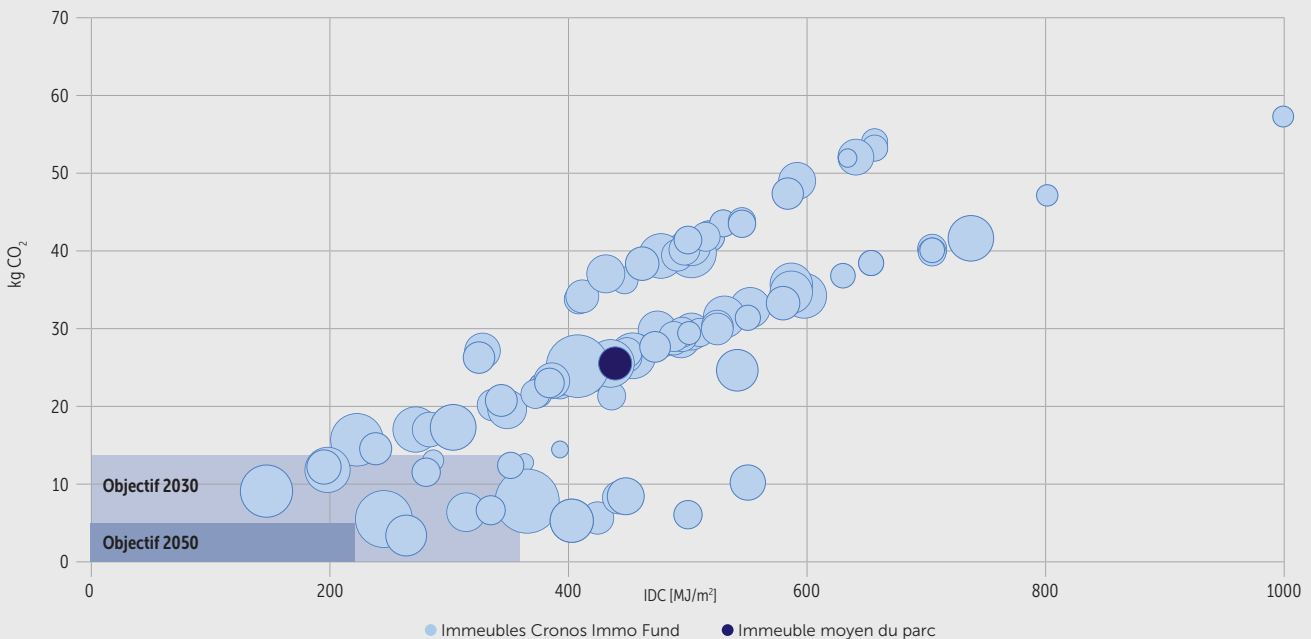
En plus de ces deux organes, une cellule ESG a été mise sur pied afin de répondre aux besoins croissants liés à la durabilité.

C'est elle qui élabore la stratégie correspondante. Elle rapporte directement à la direction générale et a une structure de type transversal. Forte de trois membres à sa création il y a deux ans, elle est actuellement composée de six membres, soit:

- un membre de la direction générale
- la chief investment officer (gestion mobilière)
- quatre membres au sein des départements suivants: gestion immobilière — asset management, gestion immobilière — constructions et rénovations, administration de fonds.

La transversalité de la cellule ESG favorise une vision et une couverture globale du sujet, des échanges entre les départements et un apprentissage collectif. Le fait qu'elle rapporte directement à la direction générale

Émissions de CO₂ en kg par m² et Indice de dépense de chaleur en mégajoule par m² (SIA/KBOB 2022)



rale permet une communication et une prise de décision rapide.

ENVIRONNEMENT

Comme indiqué dans la section «Stratégie et objectifs de durabilité» de ce rapport, Cronos Immo Fund vise à améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles et à atteindre la neutralité carbone de son parc immobilier d'ici 2050.

L'un des objectifs prioritaires est l'élimination progressive des énergies fossiles d'ici à 2040. Les chaufferies fonctionnant au mazout ou au gaz sont peu à peu remplacées par des alternatives écologiques, telles que des pompes à chaleur ou le chauffage à distance. Toutefois, un appoint fossile pourra être envisagé si aucune autre solution n'est possible.

Parallèlement, des technologies d'optimisation automatique des chaufferies ont été déployées pour réduire la consommation thermique et, à court terme, les émissions de CO₂. Pour les constructions neuves et les rénovations importantes, Cronos Immo Fund s'aligne sur des standards élevés de performance énergétique, avec une préférence pour la certification Minergie. Lorsque cela n'est pas réalisable, des performances proches de ce standard sont recherchées.

La mobilité durable est également intégrée à la stratégie. La proximité avec les transports publics est un critère clé lors des acquisitions, et des bornes de recharge pour véhicules électriques sont progressivement installées dans certains parkings. Enfin, pour renforcer la production d'énergie renouvelable, un contrat cadre a été signé en vue d'identifier les toitures adaptées à l'installation de panneaux solaires.

Des informations détaillées et des exemples concrets sont disponibles dans la section «Rénovations et nouvelles constructions» de ce rapport.

Rapport de surveillance énergétique

Nous établissons chaque année un rapport de surveillance énergétique en collaboration avec notre partenaire Signa-Terre. Ce

suivi détaillé permet de mesurer, d'analyser et d'ajuster nos actions pour une meilleure gestion des ressources et une réduction des impacts environnementaux.

Cette année, en plus des indices environnementaux conformes à la norme SIA ¹/KBOB 2022, qui permettent une comparaison cohérente avec les données des années précédentes, nous avons décidé de publier également les indices selon la norme REIDA ². Cette norme, recommandée par l'AMAS (Asset Management Association Switzerland), assure une standardisation accrue et une meilleure comparabilité avec les autres fonds immobiliers suisses. La principale différence entre ces deux normes réside dans les facteurs utilisés: la norme SIA utilise les facteurs de conversion KBOB ³ 2022 et la norme AMAS/REIDA les facteurs INTEP ⁴. Grâce à cette double approche, nous garantissons à nos investisseurs une transparence optimale et un positionnement de notre fonds conforme aux pratiques les plus rigoureuses de l'industrie.

Nous nous concentrons sur quatre principaux indicateurs de consommation: émissions de CO₂, intensité thermique, consommation d'électricité et consommation d'eau.

Le taux de couverture pour chaque indicateur selon les deux normes est précisé dans les blocs de données ci-après. Plus précisément, ce taux indique la proportion du parc immobilier (en pourcentage de la surface totale) qui est incluse dans le calcul des indicateurs énergétiques et environnementaux. Il est défini comme la surface totale des bâtiments pour lesquels les données de consommation sont complètes et validées, par rapport à la surface totale, en mètres carrés, de l'ensemble des bâtiments achevés. Les surfaces utilisées dans le cadre de la méthodologie SIA sont les surfaces de référence énergétique (SRE), celles utilisées dans la méthodologie REIDA sont les surfaces locatives (SL).

Le taux de couverture varie en fonction de la disponibilité des données, ce qui peut entraîner des différences entre les types de consommation suivis.

Cellule ESG

Sa structure transversale favorise une vision et une couverture globale du sujet, des échanges entre les départements et un apprentissage collectif

¹ SIA: Société suisse des Ingénieurs et des Architectes

² REIDA: Real Estate Investment Data Association

³ KBOB: Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics)

⁴ INTEP: Integrale Planung GmbH

Durabilité

Il est à noter que le périmètre de reporting pris en compte exclut les immeubles acquis et vendus au cours de l'exercice.

Conformément aux directives d'autorégulation de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) et en ligne avec nos

propres objectifs, nous visons à améliorer progressivement ce taux de couverture pour atteindre 100%.

REIDA/INTEP (AMAS)

ÉMISSIONS DE CO₂

Taux de couverture: 89%



Émissions de CO ₂ (kg/m ² de SRE)	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
	22.03	23.18	29.68

Part d'énergie renouvelable



● Part non-renouvelable:	85%
● Part renouvelable:	15%

Part des émissions, par Scope

Part des émissions de CO ₂	Scope 1	Scope 2
	95%	5%

Répartition des émissions par agent énergétique



● Gaz	61.41%
● Mazout	33.61%
● Chauffage à distance	4.31%
● Électricité des communs	0.53%
● Pompe à chaleur	0.14%

SIA/KBOB 2022

ÉMISSIONS DE CO₂

Taux de couverture: 90%



Émissions de CO ₂ (kg/m ² de SRE)	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
	23.45	25.20	27.60

Les émissions de CO₂ (SIA/KBOB 2022) atteignent en moyenne 25.20 kg CO₂/m², contre 26.67 kg CO₂/m² en 2023. Il est important de noter que la valeur de 25.92 kg CO₂/m² publiée l'année dernière reposait sur la norme SIA/KBOB 2014, et non pas sur la norme SIA/KBOB 2022 comme les chiffres présentés cette année.

Part des émissions, par Scope

Part des émissions de CO ₂	Scope 1	Scope 2
	93%	7%

Répartition des émissions par agent énergétique



● Gaz	59.87%
● Mazout	33.20%
● Électricité des communs	3.38%
● Chauffage à distance	2.69%
● Pompe à chaleur	0.79%
● Solaire photovoltaïque	0.07%

Part d'énergie renouvelable par scope

	Scope 1	Scope 2	Scope 3
Renouvelable	0.55%	40.73%	21.09%
Non renouvelable	99.45%	59.27%	78.91%

Scope 1: émissions directes générées au niveau de l'immeuble (chauffage produit dans le bâtiment)

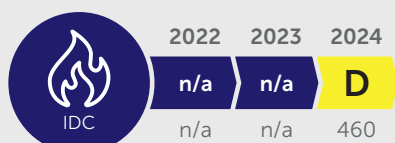
Scope 2: émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (chauffage à distance, électricité des parties communes)

Scope 3: estimation de l'électricité des locataires selon SIA (renouvelable et non renouvelable), sans prise en compte des constructions et des rénovations

REIDA/INTEP (AMAS)

INTENSITÉ THERMIQUE

Taux de couverture: 91%



Immeubles	124
Energie	17'790'415 kWh
Delta	25.98%
Facteur de correction	1.17
Energie corrigée	20'843'541 kWh
Delta	n/a
IDC	460
Etiquette	D

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Taux de couverture: 95%



Immeubles	132
SRE	170'191.19 m ²
Consommation	1'246'305.43 kWh
Solaire autoconsommé	85'638.94 kWh
Total	1'331'944.37 kWh
Delta	n/a
Par m ²	7.83
Delta par m ²	n/a
Etiquette	C

CONSOMMATION D'EAU

Taux de couverture: 94%



Immeubles	132
SRE	167'850.94 m ²
Consommation	202'007 m ³
Delta	n/a
Par m ²	1.20
Delta par m ²	n/a
Etiquette	B

SIA/KBOB 2022

INTENSITÉ THERMIQUE

Taux de couverture: 91%



Immeubles	124
Energie	17'790'415 kWh
Delta	25.98%
Facteur de correction	1.16
Energie corrigée	19'850'176 kWh
Delta	2.38%
IDC	431
Etiquette	D

Consommation thermique	2022	2023	2024
en kWh	13'249'510	14'121'453	17'790'415

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Taux de couverture: 95%



Immeubles	132
SRE	172'332.68 m ²
Consommation	1'246'305.43 kWh
Solaire autoconsommé	85'638.94 kWh
Total	1'331'944.37 kWh
Delta	26.20%
Par m ²	7.73
Delta par m ²	6.70%
Etiquette	C

CONSOMMATION D'EAU

Taux de couverture: 94%



Immeubles	130
SRE	170'608.30 m ²
Consommation	202'007 m ³
Delta	16.23%
Par m ²	1.18
Delta par m ²	6.49%
Etiquette	B

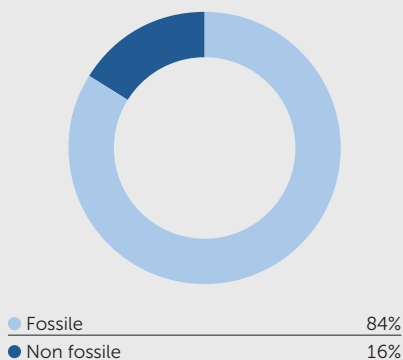
Durabilité

REIDA/INTEP (AMAS)

INDICES ENVIRONNEMENTAUX ¹

	30.09.2024	30.09.2023
Taux de couverture	89.34%	n/a
Mix énergétique (fossile/non fossile)	84%/16%	n/a
Consommation d'énergie en kWh	18'530'996	14'364'185
Intensité énergétique en kWh/m ²	133.97	n/a
Émissions de gaz à effet de serre en tonnes de CO ₂	3'723	n/a
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en Kg de CO ₂ /m ²	23.18	n/a
Ratio SRE/SL	1.21	n/a

Mix énergétique

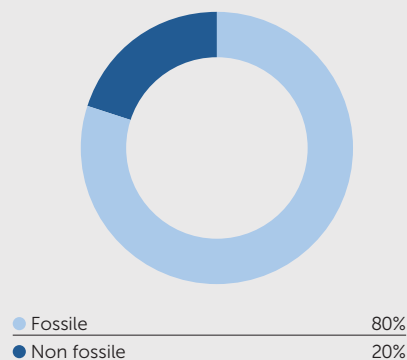


SIA/KBOB 2022

INDICES ENVIRONNEMENTAUX ¹

	30.09.2024	30.09.2023
Taux de couverture	89.58%	76.56%
Mix énergétique (fossile/non fossile)	80%/20%	86%/14%
Consommation d'énergie en kWh	18'530'996	14'364'185
Intensité énergétique en kWh/m ²	113.49	116.65
Émissions de gaz à effet de serre en tonnes de CO ₂	4'114	3'355
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en Kg de CO ₂ /m ²	25.20	26.67

Mix énergétique



¹ Les données SIA/KBOB 2022 sont présentées de manière à ce qu'une comparaison soit possible entre 2023 et 2024

SOCIAL

Au niveau du S de «ESG», Cronos Immo Fund adopte une approche proactive pour intégrer les considérations sociales dans ses processus de gestion, en cherchant à renforcer les liens avec ses parties prenantes tout en améliorant la qualité de vie au sein de ses immeubles.

Dialogue avec les parties prenantes

L'une des priorités de Cronos Immo Fund est de maintenir un dialogue ouvert et constructif avec ses parties prenantes, qu'il s'agisse des investisseurs, des gérances, des locataires ou des prestataires. Ce dialogue se traduit par des consultations régulières, des rapports détaillés et des échanges directs.

• Investisseurs

Les investisseurs du fonds sont régulièrement tenus informés grâce à des rapports et publications pluriannuels qui leur fournissent une vue d'ensemble

des performances du fonds, ainsi que des perspectives de développement.

En outre, Cronos Immo Fund organise ponctuellement des rencontres individuelles pour répondre aux préoccupations des investisseurs et discuter de la stratégie à long terme, y compris des initiatives ESG intégrées dans la gestion du fonds. Cette transparence vise à renforcer la confiance et à maintenir une communication fluide.

• Régies et prestataires

Les régies qui gèrent les immeubles du fonds sont consultées mensuellement par le biais de reportings. En plus de ce suivi régulier, l'équipe de gestion a mené une enquête axée sur les pratiques ESG des régies en 2024, afin de mieux comprendre leur approche en matière de responsabilité sociale et environnementale. Cela lui a permis d'identifier les points d'amélioration et de renforcer la collaboration pour promouvoir des normes élevées en matière

de gestion durable des biens. Les mandataires externes, quant à eux, sont invités formellement depuis novembre 2024 à attester de leur engagement en matière de sécurité, de normes sociales et d'égalité de traitement pour leurs employés, garantissant ainsi que les conditions de travail au sein des partenaires de Cronos Immo Fund respectent des critères stricts de responsabilité sociale.

• Locataires

La relation avec les locataires est principalement facilitée par les régies. Cependant, l'équipe de gestion ne veut pas se contenter de cette médiation et est en train de mettre en place des outils pour obtenir un retour direct des locataires sur leur expérience. Des sondages sont en préparation portant sur la qualité de vie dans les bâtiments gérés. Ces enquêtes permettront de mieux cerner les besoins des locataires en matière de confort et de services, tout en recueillant des suggestions d'amélioration. Cela fait partie de l'engagement de Cronos Immo Fund à améliorer l'habitat de ses locataires et à rendre les espaces de vie plus agréables et adaptés aux attentes actuelles.

Impact sur les usagers

L'accessibilité est un enjeu clé dans la gestion des bâtiments du fonds. Lors de rénovations ou de projets de mise à niveau, nous nous efforçons de garantir que les normes d'accessibilité sont respectées, dans la mesure où cela est techniquement et/ou économiquement réalisable. L'objectif est d'assurer que les bâtiments restent inclusifs et accessibles à tous, notamment aux personnes en situation de handicap, contribuant ainsi à l'égalité des chances pour les usagers.

Engagement social et développement des collaborateurs

Chiffres-clés (septembre 2023 - septembre 2024)

Effectif total	33
Hommes	70%
Femmes	30%
Travaillant à 100%	76%
Nombre de stagiaires > 3 mois	1
Nombre d'arrivées	3
Nombre de départs	3
Ancienneté moyenne	6 ans
% ayant une ancienneté < 5 ans	45%
% ayant une ancienneté > 5 ans < 10 ans	42%
% ayant une ancienneté > 10 ans	12%
% ayant suivi une formation de courte durée (< 1 jour)	100%
% ayant suivi une formation de moyenne durée (> 2 semaines)	6%
% ayant suivi une formation de longue durée (> 1 an)	9%

Appartements protégés et d'utilité publique

Le fonds contribue à l'offre de logements adaptés destinés aux personnes nécessitant un cadre de vie sécurisé et encadré. À ce jour, vingt appartements protégés sont déjà en location à Saxon (VS). Par ailleurs, la construction de 113 nouveaux appartements adaptés avec service à la personne est en cours dans les localités de Crisrier (VD) et Fribourg (FR), ce qui permettra de répondre à une demande croissante en logements spécialisés.

Le fonds dispose en outre de 97 logements d'utilité publique répartis sur le canton de Genève. Actuellement, seize nouveaux logements de ce type sont en cours de construction, renforçant ainsi l'accès à des habitations à loyer modéré dans une région où la demande est forte.

Engagement social et développement des collaborateurs

Cronos Finance SA met un point d'honneur à offrir à ses employés un environnement de travail stimulant et bienveillant, qui favorise à la fois le développement personnel et professionnel. L'entreprise encourage vivement la formation continue de ses collaborateurs, en leur offrant les ressources et le soutien nécessaires pour progresser dans leurs carrières.

Un sondage interne et anonyme réalisé en 2024 a mis en lumière une forte satisfaction des employés concernant les conditions et le cadre de travail. Cela témoigne de l'engagement de Cronos Finance SA à investir dans son capital humain et à créer un environnement propice à l'épanouissement professionnel.

Formation

L'entreprise encourage vivement la formation continue de ses collaborateurs, en leur offrant les ressources et le soutien nécessaires pour progresser dans leurs carrières

Durabilité

Think Tank

Depuis près de quatorze ans, Cronos Finance SA organise chaque année un Think Tank qui permet de discuter de sujets d'actualité liés à la prévoyance professionnelle



La sprinteuse Sarah Atcho-Jaquier

Au-delà des opportunités de développement interne, Cronos Finance SA s'engage également dans des initiatives externes, notamment en soutenant des clubs sportifs et des athlètes comme Sarah Atcho-Jaquier (sprinteuse, équipe nationale suisse). Ce parrainage s'inscrit dans une démarche plus large d'implication sociale et montre l'importance que l'entreprise accorde à la responsabilité sociétale, en soutenant des actions qui favorisent la santé, le bien-être et l'engagement dans la communauté.

Recherche et innovation

L'innovation et la recherche sont des éléments fondamentaux de la philosophie de Cronos Finance SA. Chaque année, nous organisons un Think Tank (laboratoire d'idées) qui permet de discuter de sujets d'actualité liés à la prévoyance professionnelle. Ces dernières années, plusieurs thématiques portaient sur la durabilité et les enjeux sociétaux. À titre d'exemple, les

derniers travaux menés au sein du Think Tank ont abordé des sujets comme:

- «L'impact du changement climatique sur la mortalité de la population suisse»
- «ESG: green bonds, actions et immobilier»
- «Création d'un PIB durable micro-fondé».

Ce Think Tank est alimenté par des études de fond, souvent réalisées par des étudiants dans le cadre de thèses de Master et de stages au sein de l'entreprise.

De plus, Cronos Finance SA est un partenaire majeur du projet «La Valeur Verte de L'Immobilier» dont l'objectif est d'établir un cadre méthodologique qui valorise la performance énergétique en prenant en compte les risques et incertitudes à venir.

GOVERNANCE

La gouvernance du fonds immobilier Cronos Immo Fund repose sur des principes de transparence, d'intégrité et de responsabilité, qui sont au cœur de son activité depuis sa création. Pour garantir le respect de bonnes pratiques en matière de gouvernance, Cronos Finance SA a constamment réévalué et étayé sa structure et ses processus internes.

Renforcement de la gouvernance et de la structure organisationnelle

La société a mis en place une gouvernance solide, en veillant à ce que ses pratiques respectent les standards les plus exigeants de l'industrie. En tant que direction de fonds agréée FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers en Suisse), elle a dû démontrer qu'elle était organisée de manière adéquate pour garantir une gestion optimale des fonds qu'elle administre et gère. Cela a conduit à la création de directives internes et à



Think Tank Cronos Finance SA 2024 à Lausanne (VD)

l'adoption d'un code de conduite formel qui encadrent toutes les opérations et interactions au sein de l'entreprise.

Dans le respect des principes de bonne gouvernance, le conseil d'administration de Cronos Finance SA inclut une majorité de membres indépendants. Ces derniers apportent une expertise complémentaire et diversifiée, couvrant aussi bien le domaine immobilier que financier, assurant une gestion efficiente et compétente. De plus, la parité en termes de genre est respectée, avec 40% de femmes siégeant au conseil d'administration, incluant la présidente et la vice-présidente. Cette organisation vise à promouvoir des décisions objectives et responsables, en évitant toute situation de conflit d'intérêts. La gouvernance du fonds met ainsi l'accent sur une gestion rigoureuse et transparente, renforçant la confiance des investisseurs et des autres parties prenantes.

Gestion des risques et intégration des critères ESG

La gestion des risques constitue un pilier fondamental de la gouvernance de Cronos Finance SA. En tant qu'entité agréée FINMA, la société est soumise à une évaluation externe indépendante, qui garantit la transparence et la fiabilité de ses pratiques de gestion des risques. Elle a intégré les enjeux ESG dans cette gestion des risques, ce qui reflète son engagement à anticiper et à atténuer les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses décisions d'investissement et de gestion immobilière.

L'intégration des critères ESG favorise la prise de décisions informées, basées sur une analyse des risques futurs, notamment en matière de durabilité, de performance énergétique et de respect des normes sociales. Ce processus permet à l'entreprise non seulement de répondre aux exigences réglementaires, mais aussi de satisfaire aux attentes croissantes des investisseurs en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Protection des données personnelles

La protection des données personnelles constitue un autre élément clé de la gouvernance de Cronos Finance SA. La société se conforme à la législation suisse sur la protection des données (nLPD), ainsi qu'au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) de l'Union européenne. Ces réglementations assurent la

confidentialité et la sécurité des données personnelles des employés, investisseurs, locataires et partenaires.

Afin de garantir le respect de ces obligations, Cronos Finance SA a établi une politique interne en matière de protection des données, qui est régulièrement mise à jour en fonction des évolutions législatives et technologiques. Les dispositifs mis en place ont pour objectif de prévenir tout risque de violation des données personnelles et de maintenir la confiance de toutes les parties prenantes dans le traitement sécurisé de leurs informations. Une formation spécifique à ce sujet a été dispensée à l'ensemble des collaborateurs.

Contrôle interne et conformité

Cronos Finance SA accorde une attention particulière au contrôle interne qui garantit que toutes les opérations sont menées de manière conforme et éthique. Chaque année depuis novembre 2024, ses mandataires externes sont tenus de confirmer qu'ils respectent les bonnes pratiques en matière de gestion, de sécurité et de conformité aux normes sociales et environnementales.

En matière d'organisation interne, la société a instauré un code de conduite que chaque employé et membre du conseil d'administration est tenu de signer. Ce code définit les règles de conduite et de comportement attendues de chaque collaborateur, dans le but d'assurer une gestion transparente, éthique et responsable.

Engagement pour l'investissement responsable

Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2021. Cet engagement souligne le souhait de la société de promouvoir un développement durable à travers la gestion de ses fonds, en suivant des lignes directrices claires qui favorisent une conduite responsable et éthique. Ces principes servent de cadre pour définir les bonnes pratiques à adopter, tant dans la gestion des fonds que dans la relation avec les clients.

En 2024, Cronos Immo Fund a également été affilié à GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets), une organisation qui évalue la performance ESG des actifs immobiliers. Cette affiliation témoigne de la volonté de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue en matière de durabilité et de responsabilité sociale.

2021

Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI) depuis 2021

Certification

Chaque projet est évalué afin de maximiser ses performances énergétiques et d'obtenir, si possible, une certification environnementale



Route du Pont-Rouge 1 A-B-C et 3 A-B, Monthey (VS)

RÉNOVATIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération, mentionnés dans la section «Stratégie et objectifs de durabilité» de ce rapport, et de garantir une vision à long terme, une planification détaillée des rénovations du parc immobilier a été élaborée pour la prochaine décennie. D'ici 2033, 23 rénovations d'enveloppes thermiques seront réalisées, mettant l'accent sur l'isolation des bâtiments pour améliorer leur efficacité énergétique.

Lors de ces rénovations, chaque projet intégrera une étude de faisabilité pour l'installation de panneaux photovoltaïques et l'obtention éventuelle d'un label de performance énergétique, tel que Minergie. En parallèle, la modernisation des appartements se poursuivra, afin d'aligner les logements sur des standards modernes et durables. Par ailleurs, près de vingt installations de production de chaleur seront remplacées par des systèmes utilisant des énergies renouvelables.

Les nouvelles constructions initiées par Cronos Immo Fund s'inscrivent également dans cette dynamique verte. Chaque projet est évalué afin de maximiser ses performances énergétiques et, si possible, viser une certification environnementale. C'est notamment le cas du projet de la Route du Pont-Rouge à Monthey (VS), où des améliorations ont été entreprises pour répondre aux exigences d'un label reconnu (voir à ce sujet la section Gestion du parc immobilier du rapport de gestion 2023-2024).

Deux immeubles ont fait l'objet de rénovations complètes pendant l'exercice sous revue:

Ecublens (VD), Route du Bois 16

En 2023, ce bâtiment a fait l'objet d'un assainissement complet de son enve-

loppe thermique, ce qui a amélioré de manière significative ses performances d'isolation. Grâce à cela, le bâtiment est passé d'une étiquette énergétique E, correspondant à une consommation de 575 mégajoules (MJ), à une étiquette C, pour une consommation réduite à 318 MJ, marquant une amélioration notable de son efficacité énergétique. Le remplacement du chauffage au mazout par un raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) est prévu dans les prochaines années. La réfection des logements ainsi que la remise en état des parties communes seront également effectuées dans un avenir proche.

Lausanne (VD), Avenue de Valmont 7

Depuis août 2024, cet immeuble est en cours d'assainissement sur le plan énergétique. Les interventions comprennent la rénovation de l'enveloppe thermique, la mise à neuf de la toiture, l'installation de panneaux photovoltaïques sur cette dernière et la réfection des appartements, intégrant des équipements techniques plus performants. Ces travaux contribueront à améliorer la durabilité et le confort thermique du bâtiment.

En parallèle, plusieurs immeubles ont vu leur toiture remise au goût du jour, dont:

Lausanne (VD), Rue de la Tour 8bis

En 2023, cette école située au centre de Lausanne a bénéficié d'une rénovation complète de sa toiture et d'une restauration de sa façade en pierre de molasse. Ces travaux ont été menés avec succès, malgré les contraintes liées à l'accessibilité du site.

Clarens (VD), Rue du Léman 12

Toujours en 2023, cet immeuble a fait l'objet d'une réfection intégrale de la toiture, incluant une isolation thermique conforme aux normes actuelles. La façade a également été rafraîchie dans le cadre des travaux et l'entièreté des fenêtres ont été

remplacées pour offrir un triple vitrage. Les communs ont été modernisés, notamment avec l'installation de luminaires LED pour la lustrerie. Les compteurs électriques ont été regroupés au sous-sol.

Remplacement de la production de chaleur

L'un des principaux objectifs pour 2050 est de réduire significativement la consommation d'énergies fossiles, notamment en remplaçant les systèmes de production de chaleur existants. Entre 2024 et 2025, Cronos Immo Fund prévoit de moderniser au moins sept installations de production de chaleur.

Dans la mesure du possible, un raccordement à un réseau de chauffage à distance (CAD) est privilégié pour sa durabilité et son efficacité énergétique. Lorsque cette option n'est pas réalisable, des pompes à chaleur (PAC), souvent de type air-eau, sont installées comme solutions alternatives performantes. C'est le cas, par exemple, des immeubles situés à Arzier (VD), Chemin de la Rencontre 4, à Perroy (VD), Chemin de Sus-Craux 15 et à Neuchâtel (NE), Rue Frédéric-Carl-de-Marval 8.

INITIATIVES ET PERSPECTIVES DE DURABILITÉ

Nos objectifs à 2030 et 2050 sont ambitieux sur le plan environnemental. En parallèle du rajeunissement et de l'assainissement de notre parc immobilier, nous sommes constamment à la recherche de solutions innovantes pour améliorer le bilan énergétique et écologique de nos immeubles. Voici quelques exemples d'initiatives transversales que nous avons mises en place et continuerons d'implémenter à l'avenir.

- **Sensibilisation des locataires en collaboration avec les communes**

Les communes de Renens, Crissier et Ecublens ont organisé des rencontres avec nos locataires pour promouvoir l'éco-logement. Des kits pratiques

(ampoules LED, conseils quotidiens) ont été distribués afin d'encourager des habitudes respectueuses de l'environnement.

- **Suivi des projets sur le logiciel Immodata de Signa-Terre**

Nous utilisons désormais la plateforme Immodata pour optimiser notre planification et effectuer le suivi des projets, pour une gestion plus efficace et transparente.

- **Installation de la technologie ECCO2**

En 2025, nous continuerons à déployer la technologie ECCO2. Ce système, qui garantit une économie d'énergie de 10% avec l'objectif ambitieux d'atteindre à terme 15%, sera mis en place sur vingt immeubles alimentés par des énergies fossiles.

- **Développement des installations photovoltaïques**

Des analyses sont en cours pour déterminer le potentiel solaire de notre parc. Parallèlement, des soumissions ont été lancées afin de trouver un partenaire pour la réalisation de ces installations. Un contrat cadre a déjà été signé avec la société Solar21 qui s'occupera de la gestion de ces installations.

- **Bornes de recharge électrique avec Romande Energie**

Onze immeubles ont été sélectionnés pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Ces installations, entièrement financées et gérées par Romande Energie, visent à répondre à la demande croissante de mobilité durable.

En parallèle de ces initiatives cherchant à améliorer durablement l'impact environnemental de notre fonds immobilier, nous poursuivons nos efforts pour optimiser également son impact social et sa gouvernance. La définition prochaine d'objectifs concrets à cet égard nous guidera sur cette voie.

CAD

Dans la mesure du possible, un raccordement à un réseau de chauffage à distance est privilégié pour sa durabilité et son efficacité énergétique

De gauche à droite:
Avenue du Léman 12, Clarens (VD) –
Rénovation intégrale de la toiture
Technologie ECCO2
Route du Bois 16, Ecublens (VD) –
Assainissement complet de l'immeuble



Présentation des comptes annuels et données financières



Rue des Communaux 31, Vevey (VD)

Indications sur les affaires d'une importance particulière

ÉMISSION DE CAPITAL

Durant la période écoulée, 616'313 nouvelles parts ont été émises, dont 192'351 par apports en nature (swaps).

Informations des trois derniers exercices

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable CHF	Nombre de parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions CHF	Distribution résultat net par part CHF	Distribution gain en capital par part CHF	Distribution totale par part CHF
30.09.2022	109.20	5'461'935	596.27	2.80	0.20	3.00
30.09.2023	106.70	6'212'889	663.13	2.65	0.25	2.90
30.09.2024	107.10	6'829'202	731.43	2.65	0.25	2.90

Compte de fortune

	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
ACTIFS		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'031'550.12	462'678.65
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	842'991'000.00	736'919'000.00
- Immeubles à usage commercial	61'622'000.00	61'197'000.00
- Immeubles à usage mixte	65'202'000.00	64'367'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	46'034'000.00	27'700'000.00
Autres actifs	22'850'394.71	15'836'933.95
Total des actifs	1'039'730'944.83	906'482'612.60
FONDS ÉTRANGERS		
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	98'483'250.00	104'570'906.35
- Autres engagements à court terme	8'546'770.20	8'664'878.67
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	199'364'825.00	129'880'800.00
Total des fonds étrangers	306'394'845.20	243'116'585.02
FORTUNE NETTE		
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	733'336'099.63	663'366'027.58
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'906'035.36	-239'295.64
Fortune nette du fonds	731'430'064.27	663'126'731.94
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	663'126'731.94	596'274'217.66
Distribution	-18'442'376.00	-17'466'879.00
Solde des mouvements de parts	63'987'908.10	79'908'582.26
Résultat total	22'757'800.23	4'410'811.02
Fortune nette du fonds à la fin de la période	731'430'064.27	663'126'731.94
PARTS		
Nombre de parts en circulation		
Situation au début de la période	6'212'889	5'461'935
Nombre de parts émises ¹	616'313	750'954
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de la période	6'829'202	6'212'889
Valeur nette d'inventaire par part	107.10	106.73
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	107.10	106.70

¹ dont 192'351 nouvelles parts émises lors des 5 apports en nature réalisés durant la période du 01.10.2023 au 30.09.2024

Compte de résultat

	01.10.2023 30.09.2024 CHF	01.10.2022 30.09.2023 CHF
REVENUS		
Loyers (rendements bruts)	39'354'071.38	36'118'881.57
Intérêts intercalaires portés à l'actif	633'984.19	389'202.40
Autres revenus	460'733.72	648'026.63
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus ¹	1'217'535.65	2'094'029.47
Total des revenus	41'666'324.94	39'250'140.07
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	4'918'975.51	3'892'063.73
Entretien et réparations	4'090'826.53	4'662'127.07
Administration des immeubles, divisée en :		
- Frais liés aux immeubles	2'374'178.23	2'506'810.72
- Rentes de droits de superficie	380'992.75	221'739.00
- Frais d'administration	1'413'815.09	1'354'392.86
Frais d'estimation et d'audit ²	284'348.17	343'427.30
Impôts fonciers	1'820'498.48	1'647'005.77
Impôts revenus et fortunes	3'963'732.77	3'212'807.96
Rémunérations réglementaires versées :		
- À la direction	3'271'756.11	3'371'972.71
- À la banque dépositaire	394'800.08	378'087.22
Autres charges	248'456.35	185'051.89
Total des charges	23'162'380.07	21'775'486.23
RÉSULTAT		
Résultat net	18'503'944.87	17'474'653.84
Gains et pertes en capitaux réalisés ³	285'610.57	2'466'636.36
Résultat réalisé	18'789'555.44	19'941'290.20
Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'666'739.72	819'207.50
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	5'634'984.51	-16'349'686.68
Résultat total	22'757'800.23	4'410'811.02
Utilisation du résultat		
Résultat net	18'503'944.87	17'474'653.84
Gain en capital de la période pouvant être distribué	285'610.57	2'466'636.36
Participation des souscripteurs au gain en capital de l'exercice précédent	166'063.00	117'129.00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	1'311'542.74	353'071.23
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'676.26	4'180.67
Distribution de gains en capitaux de l'ex. précédent aux parts émises avant le paiement du coupon	-36'637.75	-72'071.60
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux parts émises avant le paiement du coupon	-388'360.15	-1'009'002.40
Résultat disponible pour être réparti	19'847'839.54	19'334'597.10
Distribution gain en capital	1'707'300.50	1'553'222.25
Distribution revenus	18'097'385.30	16'464'155.85
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	19'804'685.80	18'017'378.10
Report à nouveau		
Gain en capital	19'278.06	1'311'542.74
Revenu ordinaire	23'875.68	5'676.26
Résultat total reporté à compte à nouveau	43'153.74	1'317'219.00

¹ dont participation au revenu de l'exercice précédent des souscripteurs entrés avant la date de paiement du dividende

² dont honoraires de révision de CHF 109'692.- sur l'exercice 2023-2024 et CHF 116'124.30 sur l'exercice 2022-2023

³ dont participation des souscripteurs au gain de la période

Inventaire des dettes

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2023 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2024 CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							
1.10%	PH	30.09.2022	31.10.2024	100'000	0	0	100'000
1.85%	PH	30.09.2022	31.10.2024	2'060'000	0	0	2'060'000
1.99%	PH	31.10.2023	31.10.2024	0	10'000'000	0	10'000'000
1.90%	PH	01.10.2020	11.11.2024	800'000	0	0	800'000
1.90%	PH	01.10.2020	11.11.2024	877'100	0	0	877'100
1.35%	PH	30.09.2022	31.12.2024	390'000	0	0	390'000
1.40%	ATF	30.09.2024	31.12.2024	0	9'000'000	0	9'000'000
1.65%	PH	30.09.2022	31.12.2024	3'019'000	0	0	3'019'000
1.68%	ATF	24.06.2024	31.12.2024	0	15'000'000	0	15'000'000
1.75%	PH	29.12.2023	31.12.2024	0	13'000'000	0	13'000'000
1.85%	PH	01.12.2021	31.12.2024	2'820'500	0	36'600	2'783'900
1.80%	PH	30.09.2022	12.01.2025	500'000	0	0	500'000
0.20%	PH	31.01.2020	31.01.2025	500'000	0	0	500'000
0.62%	PH	16.12.2022	31.01.2025	1'600'000	0	0	1'600'000
0.81%	PH	16.12.2022	31.01.2025	100'000	0	0	100'000
0.56%	PH	30.06.2022	28.02.2025	660'000	0	0	660'000
1.09%	PH	30.06.2022	28.02.2025	81'250	0	25'000	56'250
1.48%	PH	30.06.2022	28.02.2025	2'000'000	0	0	2'000'000
1.48%	PH	30.06.2022	28.02.2025	71'250	0	25'000	46'250
1.25%	PH	01.07.2019	31.03.2025	1'000'000	0	0	1'000'000
1.36%	PH	01.07.2019	31.03.2025	200'000	0	0	200'000
1.55%	PH	28.03.2024	31.03.2025	0	4'500'000	0	4'500'000
1.83%	PH	01.01.2019	31.03.2025	1'272'750	0	0	1'272'750
1.95%	PH	01.04.2022	31.03.2025	6'020'000	0	0	6'020'000
0.31%	PH	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.31%	PH	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.13%	PH	01.03.2023	27.05.2025	2'000'000	0	0	2'000'000
1.14%	ATF	30.09.2024	30.06.2025	0	5'000'000	0	5'000'000
1.52%	PH	01.10.2021	30.06.2025	1'198'000	0	0	1'198'000
1.57%	ATF	19.07.2024	18.07.2025	0	1'500'000	0	1'500'000
1.31%	ATF	13.09.2024	12.09.2025	0	7'300'000	0	7'300'000
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)				33'269'850	65'300'000	86'600	98'483'250
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
1.25%	PH	30.09.2019	30.09.2025	100'000	0	0	100'000
1.73%	PH	01.07.2020	31.10.2025	400'000	0	0	400'000
1.50%	PH	30.06.2022	03.11.2025	400'000	0	0	400'000
2.18%	PH	03.12.2018	21.12.2025	995'500	0	22'000	973'500
1.99%	PH	16.12.2019	13.01.2026	7'437'500	0	0	7'437'500
1.58%	PH	01.01.2022	19.01.2026	5'194'000	0	0	5'194'000
1.83%	PH	07.02.2023	07.02.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
1.52%	PH	01.10.2021	27.02.2026	837'500	0	0	837'500
1.80%	PH	01.12.2021	30.04.2026	2'468'000	0	1'468'000	1'000'000
1.75%	PH	01.03.2023	14.09.2026	1'800'000	0	0	1'800'000
1.88%	PH	30.10.2023	30.10.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
1.82%	PH	10.11.2023	09.11.2026	0	6'000'000	0	6'000'000
Sous-total				29'632'500	16'000'000	1'490'000	44'142'500

Inventaire des dettes suite

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2023 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2024 CHF
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
Report page-s précédente-s				29'632'500	16'000'000	1'490'000	44'142'500
0.30%	PH	31.01.2021	31.01.2027	842'500	0	0	842'500
1.25%	PH	30.09.2022	31.01.2027	1'500'000	0	0	1'500'000
1.35%	PH	30.09.2019	31.01.2027	1'115'000	0	0	1'115'000
2.10%	PH	03.12.2018	20.04.2027	800'000	0	0	800'000
1.75%	PH	01.01.2019	27.04.2027	593'750	0	0	593'750
2.10%	PH	03.12.2018	07.05.2027	1'200'000	0	0	1'200'000
1.90%	PH	30.09.2022	30.06.2027	545'800	0	0	545'800
2.05%	PH	01.10.2020	02.07.2027	3'039'400	0	0	3'039'400
0.87%	PH	01.01.2022	02.08.2027	4'500'000	0	0	4'500'000
1.90%	PH	30.09.2022	30.09.2027	372'000	0	0	372'000
1.55%	PH	16.12.2019	13.01.2028	2'000'000	0	0	2'000'000
2.45%	PH	30.11.2023	07.04.2028	0	2'757'875	34'000	2'723'875
1.55%	PH	12.04.2024	12.04.2028	0	6'000'000	0	6'000'000
1.55%	PH	26.04.2024	26.04.2028	0	14'000'000	0	14'000'000
1.71%	PH	30.11.2023	30.11.2028	0	5'000'000	0	5'000'000
1.50%	PH	18.12.2023	05.01.2029	0	3'500'000	0	3'500'000
1.59%	PH	31.01.2024	16.01.2029	0	9'000'000	0	9'000'000
1.56%	PH	16.01.2024	16.01.2029	0	3'000'000	0	3'000'000
1.56%	PH	09.02.2024	09.02.2029	0	8'000'000	0	8'000'000
1.58%	PH	01.07.2020	31.05.2029	2'845'000	0	0	2'845'000
2.09%	PH	29.09.2023	28.09.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)				53'985'950	67'257'875	1'524'000	119'719'825
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							
1.04%	PH	01.11.2021	31.10.2029	4'300'000	0	0	4'300'000
1.91%	PH	28.02.2023	28.02.2030	4'525'000	0	100'000	4'425'000
2.05%	PH	01.07.2020	31.10.2030	1'000'000	0	20'000	980'000
2.30%	PH	28.04.2023	28.04.2031	4'800'000	0	0	4'800'000
1.54%	PH	01.07.2024	24.06.2031	0	10'000'000	0	10'000'000
1.56%	PH	16.04.2018	30.06.2031	1'400'000	0	30'000	1'370'000
1.02%	PH	29.03.2023	28.11.2031	1'160'000	0	0	1'160'000
1.60%	PH	21.02.2024	23.02.2032	0	13'200'000	0	13'200'000
1.72%	PH	01.10.2021	31.03.2033	1'410'000	0	0	1'410'000
2.05%	PH	31.03.2023	31.03.2033	9'000'000	0	0	9'000'000
2.14%	PH	30.06.2023	30.06.2033	15'000'000	0	0	15'000'000
1.60%	PH	25.03.2024	25.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000
1.55%	PH	14.08.2024	15.08.2039	0	4'000'000	0	4'000'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)				42'595'000	37'200'000	150'000	79'645'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)				96'580'950	104'457'875	1'674'000	199'364'825
Totaux				129'850'800	169'757'875	1'760'600	297'848'075

Taux moyen pondéré: 1.65% | Durée résiduelle moyenne: 3.53 ans

ATF = avance à terme fixe | PH = prêt hypothécaire

Remboursements de dettes durant l'exercice

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2023 CHF	Remboursé CHF
Remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques					
1.74%	PH	01.04.2014	13.01.2024	3'000'000	3'000'000
1.56%	PH	16.04.2018	31.03.2024	30'000	30'000
1.33%	PH	29.03.2023	15.04.2024	2'370'906	2'370'906
1.65%	PH	01.04.2014	08.07.2024	1'700'000	1'700'000
0.93%	PH	16.12.2022	30.09.2024	200'000	200'000
Total des remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques					7'300'906

PH = prêt hypothécaire

Ce tableau présente uniquement les remboursements de prêts hypothécaires et ne mentionne pas les nombreux remboursements d'avance à terme fixe.

Depuis le 30 septembre 2023, CHF 7.301 millions de prêts hypothécaires et CHF 97 millions d'avance à terme fixe ont été remboursés.

Événements postérieurs à la date du bilan

Émission de capital

Entre le 1^{er} octobre 2024 et la date de publication du rapport, 363'228 parts ont été souscrites lors d'un apport en nature comprenant neuf immeubles.

Ventes

La vente de l'immeuble de l'Avenue de Sévery 5-7 à Lausanne a été signée en date du 15 novembre 2024, avec effet au 6 janvier 2025.

Prospectus et contrat de fonds

Le nouveau prospectus avec contrat de fonds est entré en vigueur au 18 novembre 2024. Les modifications apportées sont principalement liées à l'intégration de la politique en matière de durabilité du fonds.

Liste des achats et ventes

Canton	Localité	Adresse/Lieu-dit	Date	Prix CHF
--------	----------	------------------	------	-------------

ACHATS

Immeubles d'habitation

Vaud	Genolier	Route de Trélex 2-4-6-8 ¹	01.11.2023	8'500'000
Berne	Bienne	Lischenweg 30-30a-30b ¹	01.11.2023	9'570'000
Vaud	Chéserex	Les Grands-Champs 17-21 ¹	04.12.2023	11'300'000
Fribourg	Sugiez	Impasse des Alpes 3-6-8-11	28.12.2023	18'700'000
Zurich	Oberglatt	Chlirietstrasse 6-8-10	31.12.2023	13'400'000
Vaud	Chéserex	Les Grands-Champs 22a	01.03.2024	1'200'000
Vaud	Bex	Avenue de la Gare 46	01.07.2024	6'700'000
Fribourg	Fribourg	Route St-Nicolas-de-Flüe 4	01.07.2024	16'750'000
Berne	Bienne	Redernweg 16-20 ¹	15.08.2024	8'800'000

Immeubles à usage commercial

Aucun

Immeuble à usage mixte

Aucun

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

Valais	Leytron	Route Romaine 40-42-44 ¹	04.12.2023	3'000'000
Valais	Monthey	Route du Pont-Rouge 1 A-B-C / 3 A-B	16.09.2024	8'750'000
Vaud	Denges	Route de la Plaine 4	22.07.2024	893'000

Total des achats

107'563'000

¹ achats par apports en nature (swaps)

VENTES

Immeubles d'habitation

Vaud	Jongny	Sentier du Point du Jour 1-3	01.01.2024	4'900'000
Vaud	Vevey	Avenue de l'Île-Heureuse 11	01.01.2024	4'550'000

Immeuble à usage mixte

Aucun

Total des ventes

9'450'000

Annexes

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Indices calculés selon l'information spécialisée « Indices des fonds immobiliers » de l'AMAS du 13.09.2016

	30.09.2024	30.09.2023
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit) ¹	1.93%	2.61%
Coefficient d'endettement	29.32%	26.34%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.91%	67.85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (GAV)	0.57%	0.63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (MV)	0.76%	0.83%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3.13%	0.65%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	2.70%	0.69%
Rendement sur distribution	2.53%	2.63%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97.80%	94.22%
Agio/disagio	6.91%	6.84%
Rendement de placement (sur VNI)	3.18%	0.47%

Performance (dividende réinvesti)

	2024 ²	2023	Cumulative depuis la création du fonds ³	Période comptable du 01.10.2023 au 30.09.2024
Cronos Immo Fund	-0.54%	4.78%	48.43%	3.46%
SXI Real Estate® Funds TR	12.39%	5.03%	45.68%	15.32%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Les indices environnementaux selon AMAS se trouvent en page 32 du rapport de durabilité.

¹ Le taux de vacance est de 1.88% sur l'exercice au 30.09.2024 et de 2.35% sur l'exercice au 30.09.2023

² du 1^{er} janvier au 31 octobre 2024

³ du 20 septembre 2016 au 31 octobre 2024

Annexes suite

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Lors d'une vente à terme, le prix de vente agréé entre les parties est utilisé comme valeur vénale.

Méthode de CBRE

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses opportunités et risques, des conditions du marché et le risque ajusté. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail, à partir de la 11^e année le loyer stabilisé est capitalisé.

Le taux d'escompte tient compte d'un taux de base, du risque de marché immobilier, d'attributions d'usage, spécifiques à l'objet et de macro et de micro-localisation.

Méthode de CIFI

CIFI applique un modèle DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standard) et le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) et la CEI (Chambre suisse des Experts en estimations immobilières).

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur les entrées et les dépenses futures. Les loyers nets sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels du marché. Les risques de vacance sont également pris en compte. Les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que l'entretien et les rénovations sont déduits. La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11^e année et la prise en compte des rénovations futures.

CIFI procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 8500 comptes de résultats d'immeubles et données de transactions effectives reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pension). Ce procédé permet de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – «Discounted Cash Flow (DCF)». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'actualisation et de capitalisation sont dérivés systématiquement. Ils tiennent compte d'un taux de base, de primes de risque relatives à l'immeuble, à sa qualité, son type d'utilisation et à sa localisation. Les taux obtenus sont confrontés aux données concernant les transactions en cours.

Annexes suite

Indications relatives aux taux d'escompte et taux de capitalisation des experts chargés des estimations

Expert	Type de taux	Taux d'escompte net nominal		Taux de capitalisation	
		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
CBRE	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.92%	3.96%	3.12%	3.14%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	5.14%	5.14%	4.11%	4.11%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.48%	3.48%	2.76%	2.76%
CIFI	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.54%	3.60%	3.10%	3.16%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	3.93%	3.92%	3.48%	3.47%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.03%	2.99%	2.53%	2.49%
JLL	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	4.10%	3.85%	2.85%	2.85%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	4.95%	4.75%	3.70%	3.75%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.75%	3.50%	2.50%	2.50%

Principe d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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 des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.10.

MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS DE PAIEMENTS CONTRACTUELS AU JOUR DE CLÔTURE DU BILAN POUR LES ACHATS D'IMMEUBLES AINSI QUE LES MANDATS DE CONSTRUCTION ET LES INVESTISSEMENTS DANS LES IMMEUBLES :

	Millions de CHF
Achats d'immeubles	43.5
Mandats de construction	39.0

Annexes suite

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS DONT LES TAUX MAXIMAUX FIGURENT DANS LE CONTRAT DE FONDS

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

	Taux maximum	Taux effectif
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	5.00% de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	2.24%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	5.00% de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées	Aucun rachat n'a eu lieu sur la période
Frais accessoires perçus par la direction du fonds, en faveur de la fortune du fonds, lors de l'émission et du rachat de parts		0.00%

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 18 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

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

	Taux maximum	Taux effectif
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 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)	1.00% par an	0.47% p.a.
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 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)	0.05% par an	0.04% p.a.
Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente	3.00%	2.53%
Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles	6.00%	3.63%
Construction d'immeubles, et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction	3.00%	3.00%
Rénovations d'immeubles, jusqu'à 15% maximum des coûts des rénovations pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet	15.00%	13.62%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute une commission de 0.50% au maximum du montant brut distribué	0.50% du montant brut distribué	0.50%

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

Portefeuille des immeubles sous gestion



Avenue de la Gare 46, Bex (VD)

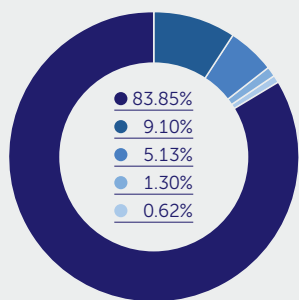
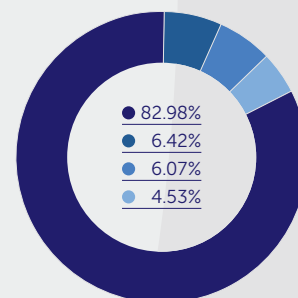
Composition du parc immobilier

RÉPARTITION CANTONALE (AU 30.09.24)

Canton	Part du fonds	Logements m ² /nbr	Commercial m ²	Revenus locatifs ¹ CHF	État locatif annualisé ² CHF	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice ³
Vaud	57.26%	75'645/1'211	13'803	22'927'627	24'044'321	581'673'000	574'081'520	4.13%	1.34%
Fribourg	14.07%	24'579/344	3'270	5'160'770	6'361'117	142'953'000	147'439'041	4.45%	2.29%
Valais	12.33%	21'760/338	717	4'786'874	4'958'108	125'294'000	128'432'703	3.96%	0.63%
Genève	6.55%	8'047/134	455	2'893'753	2'918'498	66'510'000	62'319'329	4.39%	3.32%
Berne	5.99%	11'824/207	0	2'102'987	2'645'892	60'853'000	62'340'104	4.35%	6.77%
Neuchâtel	1.65%	3'055/52	0	762'072	770'777	16'782'000	16'628'838	4.59%	1.07%
Zurich	1.44%	2'567/34	0	407'595	557'004	14'607'000	13'840'415	3.81%	1.72%
Soleure	0.71%	1'373/19	483	294'048	312'924	7'177'000	8'016'125	4.36%	5.42%
Suisse	100%	148'850/2'339	18'728	39'335'724	42'568'641	1'015'849'000	1'013'098'075	4.19%	1.86%

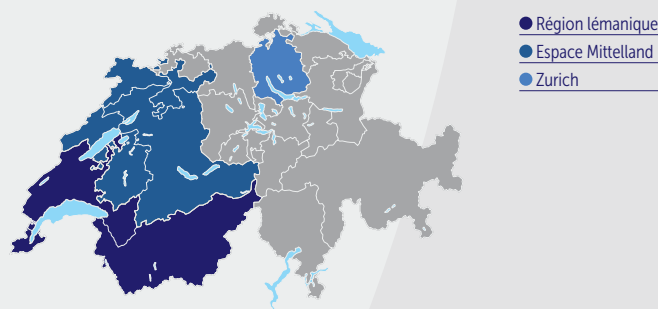
RÉPARTITION PAR TYPE (AU 30.09.24)

Type d'immeuble	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Résidentiel	● 82.98%	842'991'000	834'260'537	4.31%	1.57%
Mixte	● 6.42%	65'202'000	68'042'829	4.35%	3.49%
Commercial	● 6.07%	61'622'000	64'491'072	5.56%	3.47%
Sous-total des immeubles en exploitation	95.47%	969'815'000	966'794'438	4.39%	1.86%
En construction	● 4.53%	46'034'000	46'303'637	–	–
Total	100%	1'015'849'000	1'013'098'075	4.19%	1.86%



RÉPARTITION SECTORIELLE (AU 30.09.24)

Type d'unité	Loyer net %	États locatifs annualisés ² CHF
Résidentiel classique	● 83.85%	35'692'184
Commercial	● 9.10%	3'877'631
Résidentiel en DDP	● 5.13%	2'184'566
Résidentiel avec services hôteliers	● 1.30%	551'460
Seniors	● 0.62%	262'800
Total	100.00%	42'568'641



RÉPARTITION PAR GRANDES RÉGIONS GÉOGRAPHIQUES OFS (AU 30.09.24)

Régions géographiques	Part du fonds %	Valeur vénale CHF
Région lémanique	78%	792'214'000
Espace Mittelland	21%	209'028'000
Zurich	1%	14'607'000
Total	100.00%	1'015'849'000

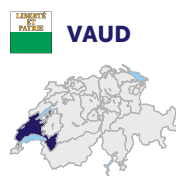
¹ Le total des «Revenus locatifs» (du 01.10.23 au 30.09.24) ne prend pas en compte les revenus concernant les immeubles vendus durant l'exercice. L'écart entre les revenus locatifs et les états locatifs s'explique par les acquisitions finalisées durant l'exercice

² État locatif théorique annuel

³ Le total «Vacant de l'exercice» ne prend pas en compte les vacants concernant les immeubles vendus durant l'exercice

Inventaire des immeubles sous gestion

Les données ESG sont
fournies par Signa-Terre SA
et ne sont pas auditées par
PricewaterhouseCoopers SA.



VAUD

Logements
75'645 m² (1'211 log.)
Commercial
13'803 m²

Revenus locatifs
CHF 22'927'627
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 24'044'321
Prix de revient (PR)
CHF 574'081'520

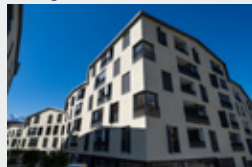
Valeur vénale (VV)
CHF 581'673'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
4.13% | 4.19%
Vacant: période | sept. 24
1.34% | 1.66%

AIGLE Avenue des Alpes 33



Type	Résidentiel
Logements Commercial	918 m ² (16 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 189'773
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 201'432
Prix de revient (PR)	CHF 4'580'410
Valeur vénale (VV)	CHF 4'120'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.89% 4.40%
Vacant: période sept. 24	4.10% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 27, IDC: 541 Gaz

AIGLE Rue Krafft 7-9 - Rue du Molage 19-21 ³



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'329 m ² (52 log.) 259 m ²
Revenus locatifs	CHF 935'729
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 968'263
Prix de revient (PR)	CHF 17'474'211
Valeur vénale (VV)	CHF 20'772'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.66% 5.54%
Vacant: période sept. 24	0.39% 0.04%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 21, IDC: 423 Gaz

ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Type	Résidentiel
Logements Commercial	690 m ² (11 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 210'125
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 214'971
Prix de revient (PR)	CHF 5'627'212
Valeur vénale (VV)	CHF 5'190'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.14% 3.82%
Vacant: période sept. 24	1.30% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 42, IDC: 592 Mazout

BEX Avenue de la Gare 46



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'080 m ² (18 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 45'360
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 310'440
Prix de revient (PR)	CHF 7'314'586
Valeur vénale (VV)	CHF 7'340'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.23% 4.24%
Vacant: période sept. 24	41.55% ² 15.31%
Données ESG ² Chauffage	PAC ¹¹

BUSSIGNY Chemin de Gravernay 17-19



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'955 m ² (28 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 493'910
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 501'528
Prix de revient (PR)	CHF 13'207'524
Valeur vénale (VV)	CHF 13'290'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.77% 3.80%
Vacant: période sept. 24	0.19% 0.12%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 35, IDC: 501 Mazout

BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



Type	Résidentiel
Logements Commercial	552 m ² (12 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 179'759
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 193'848
Prix de revient (PR)	CHF 4'822'136
Valeur vénale (VV)	CHF 4'960'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.91% 4.02%
Vacant: période sept. 24	5.85% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 32, IDC: 624 CAD ⁷

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'273 m ² (19 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 292'418
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 298'056
Prix de revient (PR)	CHF 7'219'620
Valeur vénale (VV)	CHF 6'470'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.61% 4.13%
Vacant: période sept. 24	0.18% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 26, IDC: 508 Gaz

CHÉSEREX Grands-Champs 17-22a ³



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'890 m ² (27 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 479'378
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 620'669
Prix de revient (PR)	CHF 13'215'822
Valeur vénale (VV)	CHF 13'720'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.52% 4.70%
Vacant: période sept. 24	0.81% 0.12%
Données ESG ² Chauffage	Mazout ¹¹

CLARENS Avenue Jean-Jacques Rousseau 8



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'266 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 387'075
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 400'942
Prix de revient (PR)	CHF 9'141'906
Valeur vénale (VV)	CHF 8'749'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.58% 4.39%
Vacant: période sept. 24	0.95% 6.20%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 23, IDC: 454 Gaz

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



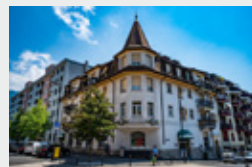
Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'950 m ² (36 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 467'744
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 494'856
Prix de revient (PR)	CHF 11'150'241
Valeur vénale (VV)	CHF 11'169'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.43% 4.44%
Vacant: période sept. 24	2.13% 12.17%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 25, IDC: 489 Gaz

CLARENS Rue du Grammont 3-5-7 - Avenue Alexandre Vinet 21



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'688 m ² (41 log.) 232 m ²
Revenus locatifs	CHF 629'372
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 646'296
Prix de revient (PR)	CHF 14'603'926
Valeur vénale (VV)	CHF 14'660'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.41% 4.43%
Vacant: période sept. 24	0.20% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 44, IDC: 622 Mazout

CLARENS Rue du Léman 12



Type	Mixte
Logements Commercial	934 m ² (18 log.) 337 m ²
Revenus locatifs	CHF 290'059
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 297'780
Prix de revient (PR)	CHF 7'046'693
Valeur vénale (VV)	CHF 6'660'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.47% 4.23%
Vacant: période sept. 24	1.74% 2.08%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 30, IDC: 591 Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion

CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



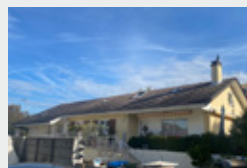
Type	Résidentiel
Logements Commercial	8'250 m ² (150 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 2'202'698
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 2'246'431
Prix de revient (PR)	CHF 58'879'519
Valeur vénale (VV)	CHF 59'570'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.77% 3.82%
Vacant: période sept. 24	0.36% 0.06%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 25, IDC: 484 Gaz

CRISSIER Route de Bussigny 2



Type	En construction
Logements Commercial	–
Revenus locatifs	–
État locatif (EL) annualisé ¹	–
Prix de revient (PR)	CHF 21'788'808
Valeur vénale (VV)	CHF 22'250'000
Ratio: EL/VV EL/PR	–
Vacant: période sept. 24	–
Données ESG ² Chauffage	–

DENGES Route de la Plaine 4



Type	Résidentiel
Logements Commercial	280 m ² (2 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 60'000
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 60'000
Prix de revient (PR)	CHF 2'914'359
Valeur vénale (VV)	CHF 2'700'000
Ratio: EL/VV EL/PR	2.22% 2.06%
Vacant: période sept. 24	–% –%
Données ESG ² Chauffage	PAC ¹²

ECHALLENS Chemin de Villaire 3-5



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'882 m ² (22 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 428'874
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 435'996
Prix de revient (PR)	CHF 10'583'863
Valeur vénale (VV)	CHF 9'980'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.37% 4.12%
Vacant: période sept. 24	–% –%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 28, IDC: 542 Gaz

ECUBLENS Route du Bois 16



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'112 m ² (20 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 260'678
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 275'748
Prix de revient (PR)	CHF 6'779'221
Valeur vénale (VV)	CHF 6'550'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.21% 4.07%
Vacant: période sept. 24	0.16% –%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 27, IDC: 379 Mazout

ETOY Route de Plantay 61-63-65^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	962 m ² (10 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 211'233
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 212'076
Prix de revient (PR)	CHF 5'398'896
Valeur vénale (VV)	CHF 5'125'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.14% 3.93%
Vacant: période sept. 24	–% –%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 25, IDC: 487 Gaz

GENOLIER Route de Trélex 2-4-6-8



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'610 m ² (18 log.) 40 m ²
Revenus locatifs	CHF 371'517
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 447'096
Prix de revient (PR)	CHF 9'016'846
Valeur vénale (VV)	CHF 9'337'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.79% 4.96%
Vacant: période sept. 24	1.61% 11.80% ¹⁰
Données ESG ² Chauffage	Électrique ¹¹ ; mazout

GIMEL Chemin du Closez 3



Type	Résidentiel
Logements Commercial	724 m ² (11 log.) 47 m ²
Revenus locatifs	CHF 254'188
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 268'440
Prix de revient (PR)	CHF 6'947'223
Valeur vénale (VV)	CHF 6'716'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.00% 3.86%
Vacant: période sept. 24	8.98% 4.38%
Données ESG ² Chauffage	PAC ¹²

L'ISLE Route de l'Isle 11-13



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'169 m ² (13 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 242'409
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 259'868
Prix de revient (PR)	CHF 5'850'849
Valeur vénale (VV)	CHF 5'260'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.94% 4.44%
Vacant: période sept. 24	3.60% –%
Données ESG ² Chauffage	Électrique ¹²

LA TOUR-DE-PEILZ Avenue du Clos d'Aubonne 14-16^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'346 m ² (48 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 1'074'841
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 1'080'937
Prix de revient (PR)	CHF 28'717'891
Valeur vénale (VV)	CHF 28'910'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.74% 3.76%
Vacant: période sept. 24	0.26% 0.11%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 16, IDC: 317 Gaz

LAUSANNE Avenue de la Harpe 20b



Type	Résidentiel
Logements Commercial	965 m ² (20 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 372'463
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 378'083
Prix de revient (PR)	CHF 8'097'946
Valeur vénale (VV)	CHF 9'320'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.06% 4.67%
Vacant: période sept. 24	0.85% 5.05%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 35, IDC: 500 Mazout

LAUSANNE Avenue de Riant-Mont 8



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'048 m ² (29 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 401'573
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 414'167
Prix de revient (PR)	CHF 8'802'476
Valeur vénale (VV)	CHF 10'350'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.00% 4.71%
Vacant: période sept. 24	0.14% 0.58%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 30, IDC: 423 Mazout

Inventaire des immeubles sous gestion

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période sept. 24	
Données ESG ² Chauffage	

LAUSANNE Avenue de Sévery 5-7 ³



	Résidentiel
	888 m ² (16 log.) 0 m ²
	CHF 282'266
	CHF 291'504
	CHF 6'692'207
	CHF 6'740'000
	4.32% 4.36%
	0.52% -%
	CO ₂ : 27, IDC: 532 Gaz

LAUSANNE Avenue de Tivoli 12-14



	Mixte
	402 m ² (6 log.) 594 m ²
	CHF 139'443
	CHF 199'980
	CHF 3'922'852
	CHF 3'855'000
	5.19% 5.10%
	27.87% 19.65%
	*CO ₂ : 16, IDC: 235 Mazout

*Données uniquement pour le n° 12

LAUSANNE Avenue de Valmont 7



	Résidentiel
	1'239 m ² (28 log.) 0 m ²
	CHF 356'943
	CHF 383'088
	CHF 7'634'444
	CHF 9'000'000
	4.26% 5.02%
	2.61% 0.28%
	CO ₂ : 12, IDC: 488 CAD

LAUSANNE Avenue de Valmont 13



	Résidentiel
	1'089 m ² (23 log.) 0 m ²
	CHF 270'662
	CHF 275'736
	CHF 7'098'630
	CHF 6'630'000
	4.16% 3.88%
	0.66% 0.13%
	CO ₂ : 33, IDC: 469 Mazout

LAUSANNE Avenue Jolimont 8



	Résidentiel
	1'037 m ² (20 log.) 0 m ²
	CHF 301'798
	CHF 309'096
	CHF 7'572'287
	CHF 7'730'000
	4.00% 4.08%
	0.11% 0.16%
	CO ₂ : 11, IDC: 450 CAD

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



	Résidentiel
	1'146 m ² (23 log.) 144 m ²
	CHF 412'293
	CHF 433'200
	CHF 8'030'682
	CHF 10'030'000
	4.32% 5.39%
	0.67% -%
	CO ₂ : 45, IDC: 638 Mazout

LAUSANNE Chemin Antoine-de- Chandieu 40



	Résidentiel
	766 m ² (16 log.) 0 m ²
	CHF 203'583
	CHF 208'572
	CHF 5'812'225
	CHF 5'630'000
	3.70% 3.59%
	1.31% -%
	CO ₂ : 35, IDC: 493 Mazout

LAUSANNE Chemin de Maillefer 14 ³



	Résidentiel
	926 m ² (15 log.) 0 m ²
	CHF 330'704
	CHF 343'312
	CHF 8'153'052
	CHF 8'760'000
	3.92% 4.21%
	3.05% 14.26%
	CO ₂ : 25, IDC: 488 Gaz

LAUSANNE Chemin des Sauges 5



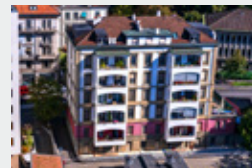
	Résidentiel
	1'080 m ² (20 log.) 0 m ²
	CHF 254'222
	CHF 255'454
	CHF 5'924'280
	CHF 6'200'000
	4.12% 4.31%
	-% -%
	CO ₂ : 30, IDC: 587 Gaz

LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



	Commercial
	0 m ² (- log.) 796 m ²
	CHF 216'353
	CHF 220'236
	CHF 4'818'520
	CHF 4'435'000
	4.97% 4.57%
	-% -%
	CO ₂ : 35, IDC: 495 Mazout

LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



	Résidentiel
	1'574 m ² (16 log.) 0 m ²
	CHF 340'044
	CHF 357'612
	CHF 8'441'235
	CHF 9'040'000
	3.96% 4.24%
	0.35% 6.38%
	CO ₂ : 10, IDC: 412 CAD

LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



	Résidentiel
	1'400 m ² (40 log.) 0 m ²
	CHF 465'457
	CHF 481'200
	CHF 9'730'855
	CHF 10'600'000
	4.54% 4.95%
	0.20% 0.45%
	CO ₂ : 32, IDC: 451 Mazout

Inventaire des immeubles sous gestion

Type	Logements Commercial
Revenus locatifs	État locatif (EL) annualisé ¹
Prix de revient (PR)	Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV EL/PR	Vacant: période sept. 24
Données ESG ² Chauffage	

MORGES

Chemin des Pétoleyres 7-9
et 15-17



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'470 m ² (34 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 618'813
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 637'148
Prix de revient (PR)	CHF 15'251'896
Valeur vénale (VV)	CHF 14'849'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.29% 4.18%
Vacant: période sept. 24	0.18% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 36, IDC: 510 Mazout

NYON

Chemin des Cottages 5-7



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'768 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 513'689
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 523'752
Prix de revient (PR)	CHF 12'528'593
Valeur vénale (VV)	CHF 13'200'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.97% 4.18%
Vacant: période sept. 24	0.58% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 39, IDC: 559 Mazout

PERROY

Chemin de Sus-Craux 15



Type	Résidentiel
Logements Commercial	881 m ² (14 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 264'488
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 268'632
Prix de revient (PR)	CHF 6'282'746
Valeur vénale (VV)	CHF 6'325'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.25% 4.28%
Vacant: période sept. 24	0.01% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 25, IDC: 491 PAC ⁶

PRÉVERENGES

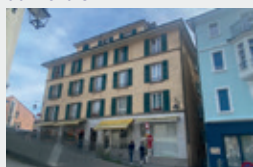
Route de la Gracieuse 4-6 ³



Type	Résidentiel
Logements Commercial	488 m ² (8 log.) 82 m ²
Revenus locatifs	CHF 163'160
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 163'920
Prix de revient (PR)	CHF 3'607'978
Valeur vénale (VV)	CHF 3'897'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.21% 4.54%
Vacant: période sept. 24	0.23% -%
Données ESG ² Chauffage	PAC ¹²

PULLY

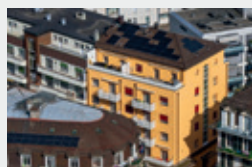
Avenue du Prieuré 6 - Rue
du Nord 3



Type	Résidentiel
Logements Commercial	763 m ² (15 log.) 85 m ²
Revenus locatifs	CHF 281'962
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 294'024
Prix de revient (PR)	CHF 6'918'160
Valeur vénale (VV)	CHF 6'430'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.57% 4.25%
Vacant: période sept. 24	0.91% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 48, IDC: 812 Gaz, mazout

RENEUS

Rue de la Mèbre 8A



Type	Résidentiel
Logements Commercial	918 m ² (14 log.) 199 m ²
Revenus locatifs	CHF 290'472
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 303'360
Prix de revient (PR)	CHF 7'817'042
Valeur vénale (VV)	CHF 7'480'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.06% 3.88%
Vacant: période sept. 24	-% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 13, IDC: 246 Gaz

RENEUS

Rue de la Source 5-7 ³



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'553 m ² (49 log.) 172 m ²
Revenus locatifs	CHF 1'078'675
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 1'091'834
Prix de revient (PR)	CHF 21'220'468
Valeur vénale (VV)	CHF 25'318'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.31% 5.15%
Vacant: période sept. 24	0.41% 0.13%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 1, IDC: 410 PAC

RENEUS

Rue du Lac 22B-24



Type	Commercial
Logements Commercial	115 m ² (1 log.) 4'261 m ²
Revenus locatifs	CHF 599'557
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 608'808
Prix de revient (PR)	CHF 10'754'510
Valeur vénale (VV)	CHF 9'730'000
Ratio: EL/VV EL/PR	6.26% 5.66%
Vacant: période sept. 24	1.32% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 17, IDC: 324 Gaz

RENEUS

Rue du Midi 11



Type	Mixte
Logements Commercial	685 m ² (17 log.) 392 m ²
Revenus locatifs	CHF 382'181
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 390'312
Prix de revient (PR)	CHF 7'954'348
Valeur vénale (VV)	CHF 8'370'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.66% 4.91%
Vacant: période sept. 24	0.30% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 33, IDC: 652 Gaz

SIGNY

Rue des Fontaines 9



Type	Résidentiel
Logements Commercial	936 m ² (9 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 334'506
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 336'506
Prix de revient (PR)	CHF 7'312'151
Valeur vénale (VV)	CHF 7'590'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.43% 4.60%
Vacant: période sept. 24	0.69% 0.46%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 13, IDC: 264 Gaz

VEVEY

Rue des Communaux 8



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'327 m ² (17 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 345'014
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 349'430
Prix de revient (PR)	CHF 8'204'403
Valeur vénale (VV)	CHF 7'714'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.53% 4.26%
Vacant: période sept. 24	0.25% -%
Données ESG ² Chauffage	Électrique ¹²

VEVEY

Rue des Communaux 31 -
Avenue de la Gare 8-10



Type	Mixte
Logements Commercial	2'234 m ² (31 log.) 1'229 m ²
Revenus locatifs	CHF 1'304'377
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 1'318'283
Prix de revient (PR)	CHF 34'416'644
Valeur vénale (VV)	CHF 32'640'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.04% 3.83%
Vacant: période sept. 24	1.58% 0.23%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 23, IDC: 461 Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période sept. 24	
Données ESG ² Chauffage	

VILLENEUVE Chemin du Cabinet 3 ^③



	Résidentiel
	972 m ² (9 log.) 0 m ²
	CHF 205'820
	CHF 218'460
	CHF 5'592'282
	CHF 5'197'000
	4.20% 3.91%
	3.52% 1.32%
	CO ₂ : 18, IDC: 347 CAD

YVERDON-LES-BAINS Rue de Chamblon 11



	Résidentiel
	1'875 m ² (24 log.) 0 m ²
	CHF 355'037
	CHF 363'218
	CHF 7'860'699
	CHF 7'842'000
	4.63% 4.62%
	0.58% -%
	Mazout ¹²

YVERDON-LES-BAINS Rue des Philosophes 65-67-69-71



	Résidentiel
	3'168 m ² (46 log.) 0 m ²
	CHF 677'842
	CHF 687'560
	CHF 15'759'914
	CHF 15'673'000
	4.39% 4.36%
	0.09% -%
	CO ₂ : 22, IDC: 435 Gaz

YVERDON-LES-BAINS Ruelle Vautier 5-8-10 - Rue de Neuchâtel 16-18-20



	Commercial
	0 m ² (- log.) 4'897 m ²
	CHF 1'195'448
	CHF 1'231'896
	CHF 22'861'967
	CHF 21'170'000
	5.82% 5.39%
	2.27% 3.51%
	CO ₂ : 19, IDC: 379 Gaz

YVONAND Grand'Rue 11-13 - Avenue du Temple 12 ^③



Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période sept. 24	
Données ESG ² Chauffage	

	Résidentiel
	1'072 m ² (13 log.) 37 m ²
	CHF 261'642
	CHF 270'264
	CHF 6'724'264
	CHF 6'430'000
	4.20% 4.02%
	1.75% 0.71%
	CO ₂ : 13, IDC: 250 Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion

FRIBOURG



Logements
24'579 m² (344 log.)

Commercial
3'270 m²

Revenus locatifs
CHF 5'160'770

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 6'361'117

Prix de revient (PR)
CHF 147'439'041

Valeur vénale (VV)
CHF 142'953'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.45% | 4.31%

Vacant: période | sept. 24
2.29% | 2.65%

BULLE
Rue de Vevey 109



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | sept. 24
Données ESG² | Chauffage

Résidentiel
369 m² (3 log.) | 116 m²
CHF 74'468
CHF 76'308
CHF 2'380'385
CHF 1'730'000
4.41% | 3.21%
-% | -%
CO₂: 45, IDC: 640 | CAD⁸

BULLE
Rue Joseph-Reichlen 9



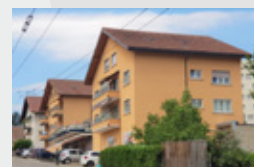
Résidentiel
764 m² (10 log.) | 0 m²
CHF 158'432
CHF 162'166
CHF 3'373'012
CHF 3'419'000
4.74% | 4.81%
-% | -%
CO₂: 9, IDC: 356 | CAD

CHÂTEL-ST-DENIS
Chemin des Asses 16-18 ³



Résidentiel
1'755 m² (30 log.) | 0 m²
CHF 499'907
CHF 520'932
CHF 10'873'245
CHF 11'505'000
4.53% | 4.79%
0.16% | 0.28%
CO₂: 1, IDC: 460 | PAC

FRIBOURG
Route Champ-des-Fontaines
2-4



Mixte
853 m² (13 log.) | 468 m²
CHF 311'342
CHF 315'520
CHF 6'686'167
CHF 6'500'000
4.85% | 4.72%
0.15% | 0.42%
CO₂: 29, IDC: 482 | Mazout

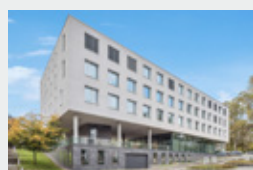
FRIBOURG
Route de Saint-Nicolas-de-
Flüe 4 ³



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | sept. 24
Données ESG² | Chauffage

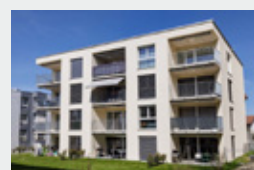
Résidentiel
2'766 m² (42 log.) | 0 m²
CHF 168'477
CHF 677'827
CHF 17'682'498
CHF 16'925'000
4.00% | 3.83%
-% | -%
Gaz¹¹

FRIBOURG
Route du Jura 49



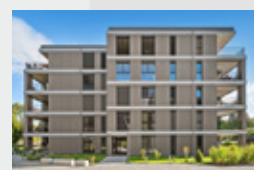
Commercial
0 m² (- log.) | 2'686 m²
CHF 439'127
CHF 526'742
CHF 9'907'502
CHF 9'145'000
5.76% | 5.32%
15.66% | 27.58%
CO₂: 11, IDC: 210 | Gaz

KERZERS
Oelegasse 72-74-74a



Résidentiel
2'547 m² (33 log.) | 0 m²
CHF 524'284
CHF 539'018
CHF 12'649'201
CHF 13'020'000
4.14% | 4.26%
1.33% | 0.27%
Mazout¹²

LA TOUR-DE-TRÊME
Impasse Verte 15 ³



Résidentiel
1'442 m² (15 log.) | 0 m²
CHF 90'075
CHF 360'300
CHF 8'500'000
CHF 8'500'000
4.24% | 4.24%
-% | -%
PAC¹¹

LA TOUR-DE-TRÊME
Rue de l'Ancien-Comté 14 ³



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | sept. 24
Données ESG² | Chauffage

Résidentiel
1'260 m² (25 log.) | 0 m²
CHF 338'265
CHF 348'765
CHF 6'867'318
CHF 7'128'000
4.89% | 5.08%
0.16% | -%
CO₂: 13, IDC: 533 | CAD

MARLY
Route du Nord 1



Résidentiel
1'496 m² (16 log.) | 0 m²
CHF 274'210
CHF 282'746
CHF 6'177'566
CHF 5'630'000
5.02% | 4.58%
1.83% | 2.04%
CO₂: 34, IDC: 481 | Mazout

MARLY
Rue des Frères-Lumière 35



Résidentiel
1'363 m² (15 log.) | 0 m²
CHF 286'280
CHF 307'560
CHF 9'046'024
CHF 7'950'000
3.87% | 3.40%
-% | -%
CO₂: 8, IDC: 345 | CAD

ROMONT
Chemin de la Terrasse 7



Résidentiel
1'780 m² (32 log.) | 0 m²
CHF 515'440
CHF 530'880
CHF 13'988'682
CHF 13'480'000
3.94% | 3.80%
2.86% | 2.20%
PAC¹²

Inventaire des immeubles sous gestion

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 24

Données ESG² | Chauffage

ROMONT

Route de la Condémine 5



Résidentiel

1'869 m² (28 log.) | 0 m²

CHF 370'741

CHF 380'208

CHF 6'882'339

CHF 7'750'000

4.91% | 5.52%

0.15% | -%

CO₂: 41, IDC: 815 | Gaz

ROMONT

Route du Pré de la Grange
22



Résidentiel

1'272 m² (13 log.) | 0 m²

CHF 256'345

CHF 268'440

CHF 6'353'123

CHF 5'610'000

4.79% | 4.23%

1.69% | 0.45%

CO₂: 44, IDC: 622 | Mazout

ROMONT

Route du Pré de la Grange
23-25



Résidentiel

1'410 m² (28 log.) | 0 m²

CHF 284'879

CHF 292'404

CHF 6'546'523

CHF 5'924'000

4.94% | 4.47%

0.36% | -%

CO₂: 38, IDC: 539 | Mazout

SUGIEZ

Impasse des Alpes 3-6-8-11

③



Résidentiel

3'633 m² (41 log.) | 0 m²

CHF 568'498

CHF 771'300

CHF 19'525'457

CHF 18'737'000

4.12% | 3.95%

0.71% | 0.06%

CAD¹¹

Inventaire des immeubles sous gestion



VALAIS

Logements
21'760 m² (338 log.)
Commercial
717 m²

Revenus locatifs
CHF 4'786'874
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 4'958'108
Prix de revient (PR)
CHF 128'432'703

Valeur vénale (VV)
CHF 125'294'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
3.96% | 3.86%
Vacant: période | sept. 24
0.63% | 0.91%

FULLY Chemin de Provence 7-9



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'027 m ² (48 log.) 20 m ²
Revenus locatifs	CHF 704'835
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 725'892
Prix de revient (PR)	CHF 17'203'296
Valeur vénale (VV)	CHF 16'330'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.45% 4.22%
Vacant: période sept. 24	0.99% 2.24%
Données ESG ² Chauffage	*CO ₂ : 1, IDC: 285 PAC

*Données uniquement pour le n° 9

FULLY Chemin du Midi 4 ^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'026 m ² (15 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 212'777
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 227'736
Prix de revient (PR)	CHF 5'290'687
Valeur vénale (VV)	CHF 4'980'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.57% 4.30%
Vacant: période sept. 24	-% -%
Données ESG ² Chauffage	PAC ¹²

LEYTRON Route Romaine 40-42-44 ^③



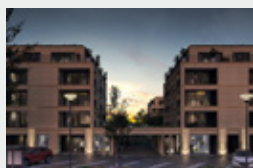
Type	En construction
Logements Commercial	—
Revenus locatifs	—
État locatif (EL) annualisé ¹	—
Prix de revient (PR)	CHF 14'161'007
Valeur vénale (VV)	CHF 13'300'000
Ratio: EL/VV EL/PR	—
Vacant: période sept. 24	—
Données ESG ² Chauffage	—

MONTHEY Avenue de France 45 ^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'057 m ² (21 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 417'290
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 431'820
Prix de revient (PR)	CHF 10'474'907
Valeur vénale (VV)	CHF 10'197'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.23% 4.12%
Vacant: période sept. 24	0.02% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 19, IDC: 364 Gaz

MONTHEY Route du Pont-Rouge 1a-1b-1c / 3a-3b



Type	En construction
Logements Commercial	—
Revenus locatifs	—
État locatif (EL) annualisé ¹	—
Prix de revient (PR)	CHF 10'353'822
Valeur vénale (VV)	CHF 10'484'000
Ratio: EL/VV EL/PR	—
Vacant: période sept. 24	—
Données ESG ² Chauffage	—

SAXON Route du Léman 29A



Type	Commercial
Logements Commercial	2'373 m ² (85 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 828'103
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 840'180
Prix de revient (PR)	CHF 16'148'573
Valeur vénale (VV)	CHF 17'142'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.90% 5.20%
Vacant: période sept. 24	0.08% -%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 6, IDC: 228 PAC + CAD

SIERRE Rue Maison-Rouge 30-32 - Ch. Chantegrive 15-17-19-21



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'192 m ² (48 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 548'188
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 570'740
Prix de revient (PR)	CHF 10'887'636
Valeur vénale (VV)	CHF 10'851'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.26% 5.24%
Vacant: période sept. 24	0.23% 0.04%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 28, IDC: 559 Gaz

SION Avenue Maurice-Troillet 97-99



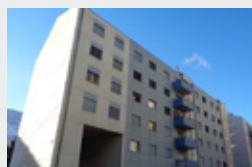
Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'132 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 491'919
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 515'004
Prix de revient (PR)	CHF 10'375'410
Valeur vénale (VV)	CHF 10'600'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.86% 4.96%
Vacant: période sept. 24	1.88% 0.14%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 34, IDC: 659 Gaz

SION Rue de la Blancherie 15



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'725 m ² (21 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 355'102
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 376'656
Prix de revient (PR)	CHF 7'502'686
Valeur vénale (VV)	CHF 7'180'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.25% 5.02%
Vacant: période sept. 24	1.35% 6.62%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 23, IDC: 457 Gaz

SION Rue du Scex 49-51 ^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	5'228 m ² (67 log.) 697 m ²
Revenus locatifs	CHF 1'228'661
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 1'270'080
Prix de revient (PR)	CHF 26'034'680
Valeur vénale (VV)	CHF 24'230'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.24% 4.88%
Vacant: période sept. 24	0.56% 0.23%
Données ESG ² Chauffage	CO ₂ : 19, IDC: 365 Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion



GENÈVE



Logements
8'047 m² (134 log.)

Commercial
455 m²

Revenus locatifs
CHF 2'893'753

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 2'918'498

Prix de revient (PR)
CHF 62'319'329

Valeur vénale (VV)
CHF 66'510'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.39% | 4.68%

Vacant: période | sept. 24
3.32% | 3.54%

GENÈVE

Chemin Ella-Maillart 10 ^④



Résidentiel

2'609 m² (35 log.) | 0 m²

CHF 821'628

CHF 822'108

CHF 17'925'379

CHF 18'240'000

4.51% | 4.59%

0.06% | -%

CO₂: 13, IDC: 254 | CAD⁵

GENÈVE

Rue Jean-Dassier 5



Résidentiel

1'706 m² (37 log.) | 294 m²

CHF 724'817

CHF 733'932

CHF 18'062'584

CHF 20'614'000

3.56% | 4.06%

0.51% | 1.14%

CO₂: 31, IDC: 615 | Gaz

THÔNEX

Place du Métral 4 ^④



Résidentiel

3'732 m² (62 log.) | 161 m²

CHF 1'347'308

CHF 1'362'458

CHF 26'331'366

CHF 27'656'000

4.93% | 5.17%

6.59% | 6.96%

CO₂: 10, IDC: 407 | CAD

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 24

Données ESG² | Chauffage

Inventaire des immeubles sous gestion



BERNE

Logements
11'824 m² (207 log.)

Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 2'102'987

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 2'645'892

Prix de revient (PR)
CHF 62'340'104

Valeur vénale (VV)
CHF 60'853'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.35% | 4.24%

Vacant: période | sept. 24
6.77% | 10.37%

BERTHOUD Oberburgstrasse 112-118



Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 24

Données ESG² | Chauffage

Résidentiel

1'724 m² (60 log.) | 0 m²

CHF 435'666

CHF 485'052

CHF 10'972'256

CHF 10'394'000

4.67% | 4.42%

6.94% | 14.06%

CO₂: 41, IDC: 804 | Gaz

BIENNE Lischenweg 30-30a-30b



Résidentiel

1'726 m² (24 log.) | 0 m²

CHF 344'865

CHF 399'480

CHF 9'975'550

CHF 9'640'000

4.14% | 4.00%

5.30% | 13.80%

Gaz¹¹

BIENNE Redernweg 16-20



Résidentiel

1'695 m² (26 log.) | 0 m²

CHF 45'158

CHF 364'680

CHF 9'098'975

CHF 8'990'000

4.06% | 4.01%

3.09% | 4.74%

Gaz¹¹

BIENNE Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



Résidentiel

1'720 m² (24 log.) | 0 m²

CHF 370'471

CHF 390'432

CHF 9'497'917

CHF 9'670'000

4.04% | 4.11%

3.31% | 4.79%

CO₂: 18, IDC: 361 | Gaz

BRÜGG Erlenstrasse 4-4A



Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 24

Données ESG² | Chauffage

Résidentiel

2'571 m² (39 log.) | 0 m²

CHF 467'391

CHF 500'436

CHF 10'235'503

CHF 10'237'000

4.89% | 4.89%

5.31% | 5.24%

CO₂: 34, IDC: 484 | Mazout

BRÜGG Friedhofweg 1



Résidentiel

868 m² (14 log.) | 0 m²

CHF 187'884

CHF 219'084

CHF 5'358'403

CHF 5'130'000

4.27% | 4.09%

11.71% | 24.79%

PAC¹²

BÄTTERKINDEN Rosenweg 1-3 - Innere Schachenstrasse 10-12³



Résidentiel

1'520 m² (20 log.) | 0 m²

CHF 251'552

CHF 286'728

CHF 7'201'499

CHF 6'792'000

4.22% | 3.98%

12.45% | 12.07%

Mazout¹²

Inventaire des immeubles sous gestion

NEUCHÂTEL



Logements
3'055 m² (52 log.)

Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 762'072

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 770'777

Prix de revient (PR)
CHF 16'628'838

Valeur vénale (VV)
CHF 16'782'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.59% | 4.64%

Vacant: période | sept. 24
1.07% | 0.93%

NEUCHÂTEL Rue de F.-C. de Marval 8



Résidentiel

955 m² (16 log.) | 0 m²

CHF 211'677

CHF 214'399

CHF 4'281'242

CHF 4'390'000

4.88% | 5.01%

0.60% | -%

CO₂: 21, IDC: 420 | Gaz

NEUCHÂTEL Rue de Grise-Pierre 7-9



Résidentiel

2'100 m² (36 log.) | 0 m²

CHF 550'395

CHF 556'378

CHF 12'347'596

CHF 12'392'000

4.49% | 4.51%

1.25% | 1.29%

IDC: 734 | Gaz

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 24

Données ESG² | Chauffage

ZURICH



Logements
2'567 m² (34 log.)

Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 407'595

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 557'004

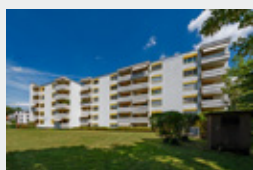
Prix de revient (PR)
CHF 13'840'415

Valeur vénale (VV)
CHF 14'607'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
3.81% | 4.02%

Vacant: période | sept. 24
1.72% | 1.79%

OBERGLATT Chlirietstrasse 6-8-10



Résidentiel

2'567 m² (34 log.) | 0 m²

CHF 407'595

CHF 557'004

CHF 13'840'415

CHF 14'607'000

3.81% | 4.02%

1.72% | 1.79%

Mazout¹¹

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 24

Données ESG² | Chauffage

Inventaire des immeubles sous gestion

 SOLEURE 	Logements 1'373 m ² (19 log.)	Revenus locatifs CHF 294'048	Valeur vénale (VV) CHF 7'177'000
	Commercial 483 m ²	État locatif (EL) annualisé¹ CHF 312'924	Ratio: EL/VV EL/PR 4.36% 3.90%
		Prix de revient (PR) CHF 8'016'125	Vacant: période sept. 24 5.42% 8.23%

GRENCHEN Bielstrasse 120



Type	Mixte
Logements Commercial	1'373 m ² (19 log.) 483 m ²
Revenus locatifs	CHF 294'048
État locatif (EL) annualisé¹	CHF 312'924
Prix de revient (PR)	CHF 8'016'125
Valeur vénale (VV)	CHF 7'177'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.36% 3.90%
Vacant: période sept. 24	5.42% 8.23%
Données ESG² Chauffage	Mazout ¹²

¹ État locatif théorique annuel

² Émissions de CO₂, en kg par m², IDC, selon REIDA/INTEP

³ Immeuble en PPE

⁴ Immeuble en droit distinct et permanent (DDP)

⁵ Chauffage à distance dès 2025, mazout provisoirement

⁶ PAC depuis octobre 2024

⁷ CAD depuis mai 2024

⁸ CAD depuis octobre 2024

⁹ L'immeuble ayant été mis en exploitation au 01.07.2024, le vacant sur la période tient compte des vacants durant la commercialisation

¹⁰ Le vacant au 30.09.2024 intègre également une surface locative vide, pour laquelle un projet de transformation est à l'étude

¹¹ Pas de donnée, immeuble acquis ou mis en exploitation durant l'exercice

¹² Pas de donnée disponible

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs: aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs

Rapport de l'organe de révision



Boulevard de Grancy 58, Lausanne (VD)

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Cronos Finance SA, Pully

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Cronos Immo Fund – comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (page 4 et pages 38 à 63) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Mathilde de La Pomélie
Expert-révisseuse agréée

Genève, 20 décembre 2024



Mentions légales

CERTIFICATIONS ÉCOLOGIQUES D'IMPRESSION

Forest Stewardship Council

www.ch.fsc.org/fr-ch



La marque de la
gestion forestière
responsable

Swiss Label

www.swisslabel.ch/fr



My Climate

www.myclimate.org/fr



myclimate.org/01-22-957542

Impressum et disclaimer

IMPRESSUM

Éditeur et responsable de publication

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
CH-1009 Pully
+41 21 331 28 00
www.cronosfinance.ch

Crédits photos

Sébastien Rütimann
www.sr-prod.com

Feezy SA
www.feezy.ch

Backbone Art SA
www.bkbn.com

JORGENN
jorgenn.com

Textes/adaptations

Textes & Com'pagnie Sàrl, Céline Dubas
Eysins

Impression

Groux Arts Graphiques SA
Le Mont-sur-Lausanne

DISCLAIMER

Ces documents et leurs éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.



CRONOS
IMMOFUND

Chemin de la Damataire 28
CH-1009 Pully
www.cronosfinance.ch

