

## Cadre légal

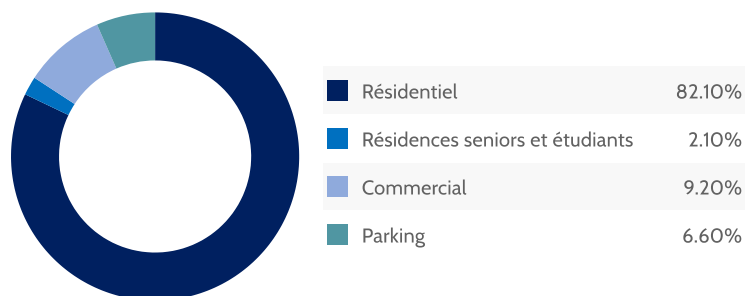
Statut juridique	Fonds de placement de droit suisse
Catégorie	Fonds immobilier
Négoce des parts	SIX Swiss Exchange
Direction fonds et gestionnaire agréés	Cronos Finance SA
FINMA	
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Devise du fonds	CHF
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA
Lancement	20 septembre 2016
N° de valeur	32460856
ISIN	CH0324608568
Clôture de l'exercice	30 septembre
Commission de gestion	max 1%
Performance fees	0%
Distribution	Oui
Avantages fiscaux	porteurs de parts exonérés d'impôts
VNI (30.09.2023)	106.70

## Données actuelles (non auditées) - Valeurs au 01.10.2024

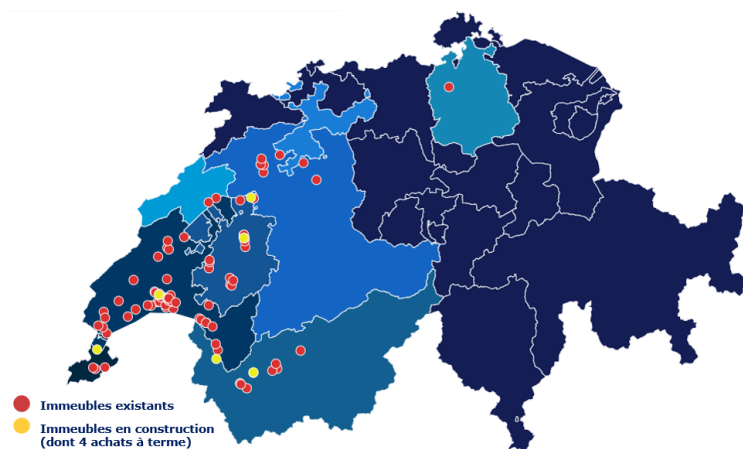
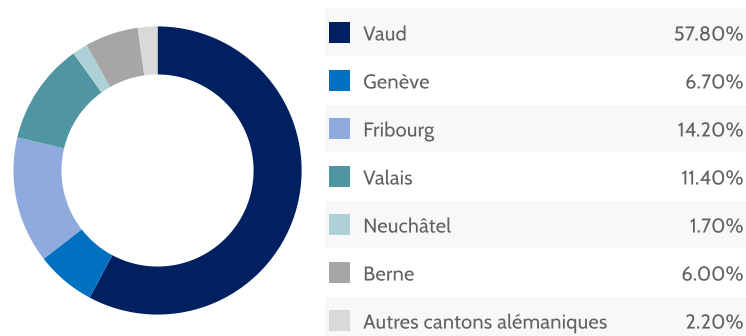
Actifs totaux	CHF 1'020'478'000
Coefficient d'endettement	29.59%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.65%
Nombre d'immeubles	90
Constructions en cours	6*
Nombre d'appartements	2339
Nombre de places de parc	2540
Nombre de commerces	147
Dernier prix	114.50
Capitalisation boursière	CHF 781'943'629

\* dont 4 achats à terme.

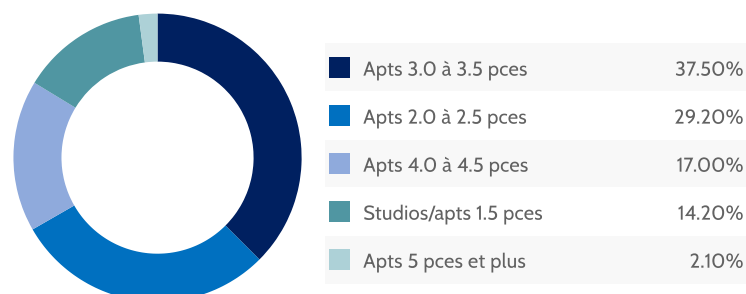
## Répartition sectorielle (01.10.2024)



## Répartition géographique (01.10.2024)



## Répartition par typologie de logements (01.10.2024)



## Disclaimer

Les informations contenues et publiées ici ne constituent pas un conseil en placement ou une recommandation d'investissement. Elles détiennent un caractère purement informatif et aucune garantie ne peut être fournie par Cronos Finance SA concernant leur exactitude, exhaustivité et actualité. Ce document est publié à des fins de marketing. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. La source d'informations pour l'acquisition de parts Cronos Immo Fund est le contrat de fonds qui peut être obtenu gratuitement auprès de la direction et de la banque dépositaire ou sur le site [www.cronosfinance.ch](http://www.cronosfinance.ch)

## Données du boucllement au 30.09.2023 (auditées)

	valeur au 30.09.2023
Fortune totale	CHF 906'482'612
Coefficient d'endettement	26.34%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.84 %
Dividende	CHF 2.90
Rendement sur placemet (sur VNI)	0.47%
Marge EBIT	67.85%
TER Ref (GAV)	0.63%

## Stratégie d'investissement

Le fonds investit dans des immeubles résidentiels en Suisse romande, construits ou à construire, situés dans des zones urbaines, et offrant soit un rendement régulier à long terme (core), soit un potentiel de valeur ajoutée (value added).

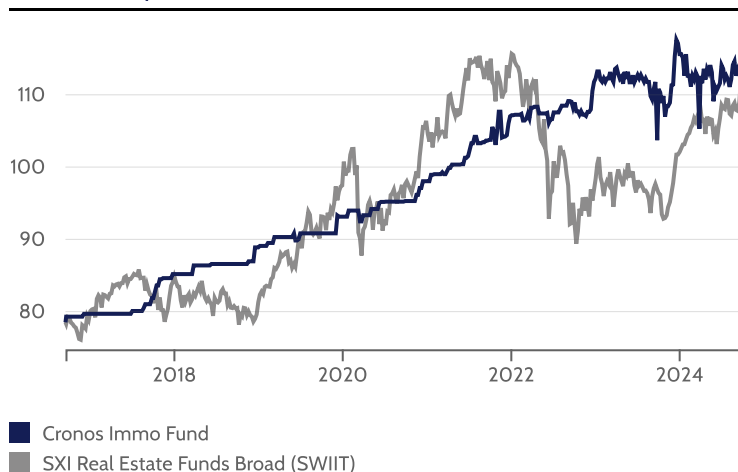
Les objectifs stratégiques du fonds en termes d'investissement et de gestion sont la protection des actifs sur le long terme et la pérennité des dividendes générés par le fonds.

Le fonds concentre ses acquisitions sur l'immobilier résidentiel en raison de son caractère défensif, avec un seuil minimum de 80% de la fortune totale. Le gestionnaire vise également à diversifier l'allocation vers différentes stratégies de niche à fort potentiel. Dans ce contexte, le fonds recherche des logements protégés pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, des logements pour étudiants et des logements locatifs abordables en partenariat avec les autorités publiques. Lorsque des opportunités se présentent, il acquiert des immeubles commerciaux avec un potentiel de développement résidentiel ou extrêmement bien situés et loués à des locataires de premier ordre.

## Fiscalité

Le Cronos Immo Fund détient ses immeubles en propriété foncière directe et, à ce titre, les revenus et la fortune liés aux immeubles sont assujettis à l'imposition auprès du fonds lui-même. De ce fait, les porteurs de parts sont exonérés des impôts sur le revenu et la fortune. Toutefois, les revenus mobiliers, ainsi que la composante mobilière du fonds sont soumis à l'impôt auprès des porteurs de parts.

## Prix historiques



Fees are included.

## Commentaires du gestionnaire du fonds

Durant le trimestre écoulé, le fonds s'est porté acquéreur d'un immeuble résidentiel et de deux terrains à bâtir.

### Achat d'un immeuble résidentiel sis à Bienne (BE) Redernweg 16-18-20

Cet objet, rénové en intégralité en 2023, bénéficie d'une localisation de choix, au calme malgré sa centralité et il présente une réserve locative intéressante. Cette acquisition, conclue au prix de CHF 8'800'000, génère un rendement brut attractif sur le prix d'achat à 4,15 % et a été réalisée contre l'émission de nouvelles parts (swap).

### Deux nouveaux projets de construction

Le fonds s'est porté acquéreur de deux nouveaux projets de construction situés dans des centres urbains à Monthey (VS) et Denges (VD), qui contribueront à la stratégie de rajeunissement du parc :

#### **Monthey (VS), Ecoquartier « Entrée de Ville », Route du Pont Rouge 1a,b et c**

Ce nouveau développement se compose de cinq immeubles, dont deux exclusivement résidentiels, alors que les trois autres prévoient un rez-de-chaussée commercial. Deux des bâtiments (A et B) seront destinés à la vente PPE, permettant de générer une marge bénéficiaire estimée à 20 %. L'investissement total s'élève à CHF 37'000'000. Le début des travaux est prévu pour octobre 2024, avec une livraison attendue à l'automne 2026. Les bâtiments répondront aux normes les plus strictes en matière de durabilité (mixité sociale, CECB A/A, installation de panneaux photovoltaïques en toiture et bornes de recharge dans le parking souterrain).

#### **Denges (VD), « les Ochettes »**

Le fonds a également conclu l'achat d'un terrain prévoyant la construction d'un immeuble résidentiel composé de 20 appartements, faisant partie du nouveau plan de quartier « Les Ochettes ». La commune de Denges est idéalement située dans le district prisé de Morges et ce nouvel ouvrage offrira une grande accessibilité aux réseaux de transports publics et autoroutiers. Le montant de l'investissement total prévu s'élève à CHF 11'300'000.