

## Cadre légal

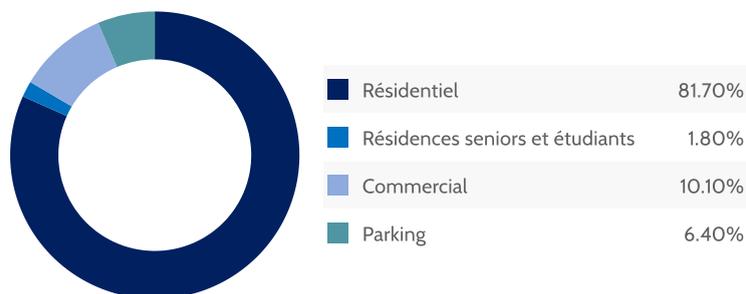
|  |  |
|--|--|
| Statut juridique                       | Fonds de placement de droit suisse     |
| Catégorie                              | Fonds immobilier                       |
| Négoce des parts                       | SIX Swiss Exchange                     |
| Direction fonds et gestionnaire 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<br>d'impôts |
| VNI (30.09.2024)                       | 107.10                                 |

## Données actuelles (non auditées) - Valeurs au 01.01.2025

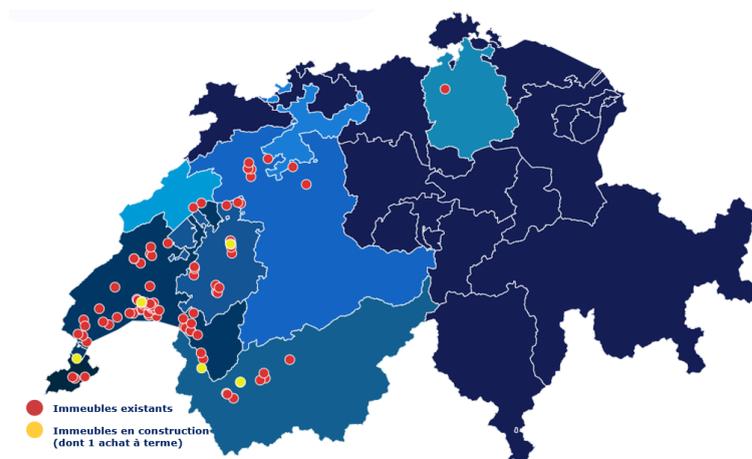
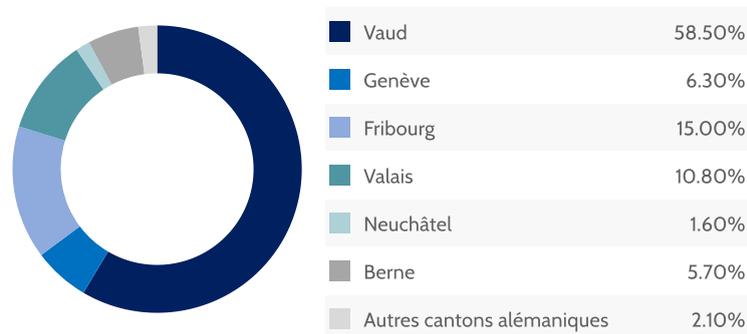
|  |                   |
|--|-------------------|
| Actifs totaux                                    | CHF 1'084'403'000 |
| Coefficient d'endettement                        | 30.58%            |
| Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires | 1.48%             |
| Nombre d'immeubles                               | 98                |
| Constructions en cours                           | 5*                |
| Nombre d'appartements                            | 2443              |
| Nombre de places de parc                         | 2606              |
| Nombre de commerces                              | 159               |
| Dernier prix                                     | 123.50            |
| Capitalisation boursière                         | CHF 888'265'105   |

\* dont 1 achat à terme.

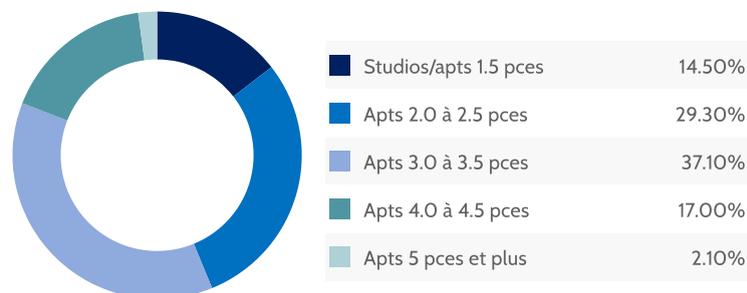
## Répartition sectorielle (01.01.2025)



## Répartition géographique (01.01.2025)



## Répartition par typologie de logements (01.01.2025)



## 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 30.09.2024 (auditées)

|  |                      |
|--|----------------------|
| Fortune totale                                   | CHF<br>1'039'730'945 |
| Coefficient d'endettement                        | 29.32%               |
| Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires | 1.65%                |
| Dividende  | CHF 2.90             |
| Rendement sur placement (sur VNI)                | 3.18%                |
| Marge EBIT                                       | 69.91%               |
| TER Ref (GAV)                                    | 0.57%                |

## 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).

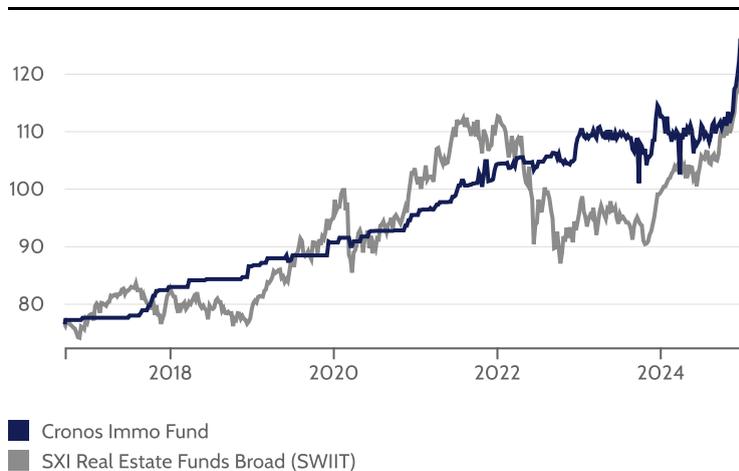
Les objectifs stratégiques du fonds en termes d'investissement et de gestion sont la protection des actifs sur le long terme et la pérennité des dividendes générés par le fonds.

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, Cronos Immo Fund a procédé aux opérations suivantes :

### Acquisition de huit immeubles dans le canton de Vaud

Le fonds a acquis un parc d'immeubles résidentiels situés dans le canton de Vaud par un apport en nature (swap) de CHF 40.5 millions. Le rendement brut initial du parc est supérieur à 5%, avec un état locatif total de CHF 2'037'905. Les coûts d'assainissement des bâtiments ont été pris en compte dans le prix de la transaction. Ces futurs travaux sont estimés à CHF 16'000'000 et permettront de générer une hausse supplémentaire des loyers de 33% à CHF 2'840'000. Le rendement brut de 5% après travaux sera ainsi préservé, avec des immeubles rénovés, très peu consommateurs de charges.

Les objets acquis comptent 132 appartements et quatre arcades commerciales. Ils sont bien situés dans les villes de Lausanne, Corsier-sur-Vevey, Montreux, Prilly, Renens, Rolle et Orbe. Deux immeubles sont constitués en PPE et pourront faire l'objet d'une revente par lots, générant un gain en capital au profit des porteurs de parts.

### Vente de deux immeubles résidentiels

Dans le cadre du rajeunissement du parc, le fonds a vendu deux objets (à Romont (FR), Route de la Condémine 5 et Sion (VS), Avenue Maurice-Troillet 97-99). Un troisième situé à Lausanne, Avenue de Sévery 5-7 sera vendu au 06.01.2025. Ces opérations permettront également la réalisation d'un gain en capital.

### Commercialisation avec succès de l'immeuble situé à Kerzers (FR), Steindleren 1-1a

Les 24 appartements de cette nouvelle construction ont rapidement trouvé preneurs et la plupart des surfaces commerciales sont d'ores et déjà réservées. La livraison a eu lieu fin décembre 2024, en avance sur le délai initialement prévu.

À l'issue de ces opérations, la valeur des actifs totaux du fonds s'élève à CHF 1'084'403'000 et le coefficient d'endettement à 30.58%.